**ДУМА**

**ШАРАШЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ШАРАШЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 03.06.2015 № 16/38

Об утверждении методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, регулирующих отношения по установлению соразмерной платы за сервитут в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Шарашенского сельского поселения Алексеевского муниципального района

В соответствии со [статьей 23](consultantplus://offline/ref=61D283C552FE09AAD29091D95813BADDA6EEA2BCEEA6CAD0C000CD784F202D438BC7EE83ACCF1802w2s5H) Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=61D283C552FE09AAD29091D95813BADDA6EEA2BCEAA0CAD0C000CD784Fw2s0H) от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](consultantplus://offline/ref=61D283C552FE09AAD2908FD44E7FE4D7A5E3FAB0E9ABC487945F962518292714CC88B7C1E8C2180A215504w0s6H) Шарашенского сельского поселения Алексеевского муниципального района, Дума Шарашенского сельского поселения **р е ш и л а:**

1. Утвердить методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, регулирующие отношения по установлению соразмерной платы за сервитут в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Шарашенского сельского поселения Алексеевского муниципального района (Приложение № 1).

Глава Шарашенского

сельского поселения А.В.Курин

Приложение № 1

к решению Думы Шарашенского

сельского поселения

от 03.06.2015 № 16/38

Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, регулирующие отношения по установлению соразмерной платы за сервитут в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Шарашенского сельского поселения Алексеевского муниципального района

1.1. Настоящие методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут **(**далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), регулирующими отношения по установлению соразмерной платы за сервитут.

1.2. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются следующие понятия:

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Частный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. В нормативных правовых актах, указанных в настоящем пункте Методических рекомендаций, может быть установлена обязанность органа, установившего сервитут, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соглашение о сервитуте - договор, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником соседнего земельного участка или иного объекта недвижимости, а в необходимых случаях - собственником другого земельного участка (соседнего участка). Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соразмерная плата за сервитут - это плата за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Оценка соразмерной платы за сервитут - это установление (определение) величины соразмерной платы за сервитут.

1.3. Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, других нужд собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, забора воды и водопоя, прогона скота через земельный участок, сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков, в пределах земель лесного фонда, использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

1.4. Получателями соразмерной платы за сервитут (частный и публичный) являются собственники земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом.

Плательщиками соразмерной платы за сервитут в зависимости от вида сервитута выступают:

- в случае установления частного сервитута - собственники земельных участков, обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, обладатели права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственники иных объектов недвижимости, в интересах которых сервитут установлен;

- в случае установления публичного сервитута - органы государственной власти, органы местного самоуправления, нормативным правовым актом которых сервитут установлен.

Обладателями сервитута в зависимости от вида сервитута выступают:

- в случае установления частного сервитута - лица, в интересах которых сервитут установлен;

- в случае установления публичного сервитута - неопределенный круг лиц, для обеспечения интересов которого устанавливается сервитут.

1.5. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату за сервитут от указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 1.4 настоящих Методических рекомендаций плательщиков, в зависимости от вида сервитута, в следующих случаях:

- в случае установления частного сервитута - если иное не предусмотрено федеральным законом;

- в случае установления публичного сервитута - если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

1.6. Выплата соразмерной платы за сервитут может иметь единовременный характер, когда плата выплачивается однократно в полном объеме, и периодический характер, когда плата выплачивается многократно частями в течение всего срока, на который сервитут установлен. Вид выплаты соразмерной платы за сервитут (единовременный или периодический) может быть установлен соглашением о сервитуте, решением суда или нормативным правовым актом, которым сервитут установлен.

1.7. Размер соразмерной платы за сервитут может изменяться в течение срока, на который сервитут установлен, в случаях и в порядке, установленных ГК РФ и ЗК РФ (например, размер соразмерной платы за сервитут может быть изменен по причинам существенного изменения обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении соглашения о сервитуте; увеличения или уменьшения ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом, по истечении определенного срока после его установления; увеличения или уменьшения сферы действия сервитута). При этом размер соразмерной платы за частный сервитут может быть изменен по соглашению сторон, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте в части размера соразмерной платы за сервитут; размер соразмерной платы за публичный сервитут может быть изменен принятием органом государственной власти или органом местного самоуправления нормативного правового акта, изменяющего нормативный правовой акт, которым сервитут был установлен, в части размера соразмерной платы за сервитут; размер соразмерной платы за частный и публичный сервитут может быть изменен решением суда, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте или в нормативный правовой акт, которым сервитут установлен, по основаниям, установленным ГК РФ и ЗК РФ).

**II. Оценка соразмерной платы за сервитут**

2.1. Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

2.2. Величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций - реального ущерба);

размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций - упущенной выгоды);

размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

2.3. В случае, когда пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка (например, при установлении публичных сервитутов для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; для проведения дренажных работ на земельном участке; при установлении частных сервитутов для прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов; обеспечения водоснабжения, мелиорации), соразмерная плата за сервитут определяется с учетом особенностей временного занятия земельного участка, а именно невозможности для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в течение определенного периода времени осуществлять свои права в отношении земельного участка.

2.4. Расчетная величина соразмерной платы за сервитут может быть выражена отрицательной величиной. Это означает, что в результате обременения прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости сервитутом убытки собственнику причинены не были. В этом случае собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, не вправе требовать от лиц, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 1.4 настоящих Методических рекомендаций, соразмерной платы за сервитут.

(Например, в ряде случаев установление сервитута на земельный участок для прокладки линий электропередачи и последующей их эксплуатации, ограничение в связи с этим прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом, может не причинить ему убытков, поскольку собственник такого земельного участка с установлением сервитута получает возможность подключения к возведенной линии электропередачи и электрификации зданий, строений и сооружений, находящихся на земельном участке. Такая возможность, в свою очередь, позволяет собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, использовать свой земельный участок более эффективно, чем до установления сервитута.)

2.5. Соразмерная плата за сервитут как при ее единовременной, так и при ее периодических выплатах, должна быть эквивалентна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в течение всего срока, на который сервитут установлен, с учетом текущей неравноценности таких убытков, причиненных в разное время в течение этого срока.

В случае единовременной выплаты собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, соразмерной платы за сервитут последующий собственник данного земельного участка или иного объекта недвижимости, получивший его с обременением в виде сервитута, не имеет права на получение соразмерной платы за сервитут, за исключением случаев ее увеличения, предусмотренных пунктом 1.7 настоящих Методических рекомендаций, в течение срока, на который сервитут установлен.

**III. Определение размера реального ущерба**

3.1. Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных земельных участков или иного объекта недвижимости в результате установления сервитута, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута.

Рыночная стоимость земельного участка определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. Рыночная стоимость иного объекта недвижимости определяется на основании отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.2. Размер реального ущерба, который причинен собственникам застроенных земельных участков в результате установления сервитута, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничения прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом этого ограничения прав в результате установления сервитута. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

**IV. Определение размера упущенной выгоды**

Под упущенной выгодой собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, понимается неполученный доход, который собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Доходом собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее - денежный поток).

При этом под дисконтированием для целей настоящих Методических рекомендаций понимается процесс приведения всех будущих доходов к дате проведения расчета убытков по соответствующей ставке дисконтирования. При определении ставки дисконтирования следует учитывать: безрисковую доходность капитала за период; величину премии за риск, связанный с осуществлением на земельном участке или ином объекте недвижимости предпринимательской деятельности его собственником; доходность капитала в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков. При этом безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала (например, доходность по депозитам банков высшей категории надежности или доходность к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного собственником земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получил бы собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который может получить собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в условиях нарушения его прав.

При этом под периодом восстановления нарушенного производства для целей настоящих Методических рекомендаций понимается срок, в течение которого собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, сможет достичь таких условий землепользования или использования иного объекта недвижимости, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования или условиям использования иного объекта недвижимости, существовавшим у собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, на земельные участки до нарушения его права.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования или иного объекта недвижимости, могут быть объем и характер правомочий собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков или иного объекта недвижимости и иные характеристики условий землепользования и использования иного объекта недвижимости.

Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитываются, в том числе, следующее признаки обычных условий гражданского оборота:

наибольшая вероятность условий использования земельного участка или иного объекта недвижимости собственником земельного участка или иного объекта недвижимости;

подтвержденность анализом рынка сделанных предположений;

типичность условий функционирования рынка;

отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

**V. Определение размера убытков, причиненных досрочным**

**прекращением обязательств перед третьими лицами**

5.1. Размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понес или должен понести собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством);

- сумм недополученных доходов собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, то есть если бы в отношении его земельного участка не был бы установлен сервитут.

5.2. Для определения размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных собственником земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должен понести собственник земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, и на предмет установления видов и размера доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, недополучил в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута.

**VI. Рекомендации по проведению оценки соразмерной платы**

**за сервитут и оформлению их результатов**

6.1. Расчет соразмерной платы за сервитут осуществляется на основании договора на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.

6.2. При проведении расчета соразмерной платы за сервитут:

- устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, для чего осуществляется сбор и обработка -

правоустанавливающих документов, сведений о других ограничениях земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, правами иных лиц;

данных кадастрового и технического учета, относящихся к земельных участкам, обремененным сервитутом, находящимся на них объектам недвижимости, иным объектам недвижимости, обремененным сервитутом; информации о технических и эксплуатационных характеристиках земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом; другой информации, связанной с земельными участками, обремененными сервитутом, находящимися на них объектами недвижимости, иными объектами недвижимости, обремененными сервитутом, необходимой для установления их количественных и качественных характеристик;

- определяется и анализируется рынок, к которому относятся земельные участки, обремененные сервитутом, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также их аналоги земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, и обосновывается их выбор;

- осуществляются необходимые расчеты соразмерной платы за сервитут с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, результатов анализа рынка, к которому они относятся, а также рисков и другой информации;

- определяется итоговая величина соразмерной платы за сервитут. Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, выраженная в рублях в виде единой величины, если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.

6.3. Расчет соразмерной платы за сервитут оформляется письменным заключением о величине соразмерной платы за сервитут (далее - заключение о величине соразмерной платы за сервитут), содержащим итоговую величину соразмерной платы за сервитут.

Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, указанная в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, признается достоверной и рекомендуемой для возмещения собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В заключении о величине соразмерной платы за сервитут указывается календарная дата, по состоянию на которую определена соразмерная плата за сервитут.

Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, указанная в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, составленном в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, может быть признана рекомендуемой для целей выплаты соразмерной платы за сервитут, если с даты составления заключения о величине соразмерной платы за сервитут до даты ее выплаты (при единовременной выплате) или начала ее выплаты (при периодических выплатах) прошло не более 6 месяцев.

6.4. При проведении расчета соразмерной платы за сервитут используется достоверная и достаточная информация.

Используемая при проведении расчета соразмерной платы за сервитут информация является достоверной, если заключение о величине соразмерной платы за сервитут, составленное на ее основе, позволяет пользователю этого заключения на основании его данных сделать правильный вывод о величине соразмерной платы за сервитут и принять базирующееся на этом выводе обоснованное решение о выплате соразмерной платы за сервитут.

Используемая при проведении расчета соразмерной платы за сервитут информация является достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к изменению характеристик, использованных при проведении расчета соразмерной платы за сервитут и итоговой величины соразмерной платы за сервитут, установленной в заключении о величине соразмерной платы за сервитут.

6.5. Расчет соразмерной платы за сервитут является обоснованным при условии подтверждения данного расчета и итоговой величины соразмерной платы за сервитут, содержащейся в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, необходимыми расчетами соразмерной платы за сервитут, анализом рынка, к которому относятся земельные участки, обремененные сервитутом, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, их количественными и качественными характеристиками, и другой достоверной и достаточной информацией.

6.6. В заключение о величине соразмерной платы за сервитут рекомендуется, в том числе, включать:

сведения об обстоятельствах, вызвавших необходимость выплаты соразмерной платы за сервитут, описание их признаков;

сведения об основаниях для выплаты соразмерной платы за сервитут;

сведения о государственной регистрации права собственности на земельный участок, иной объект недвижимости, обремененный сервитутом;

сведения о других обременениях прав на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, и самого земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом;

основание возникновения права на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, у их собственников;

определение правомочий собственника на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом;

описание земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в том числе их целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, разделение имущественных прав на земельный участок или иной объект недвижимости;

описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, обремененного сервитутом, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка, обремененного сервитутом;

фотографии земельного участка и его улучшений или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом;

характеристику состояния рынка земли и иной недвижимости, прав на земельные участки и иные объекты недвижимости.