

НАРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

____.12.2021 № ____

**Приобретение недвижимости
(Viru tn 9a, Narva)**

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Город Нарва реализует I этап проекта «Строительство Стокгольмской площади». Общая цель проекта – развитие квартала Ратуши и восстановление Старого города, как недостаточно используемого наиболее существенного городского пространства Нарвы. Строительство Стокгольмской площади создаст предпосылки для появления новых малых предприятий в квартале Ратуши, что, в свою очередь, будет способствовать развитию всего Старого города как исторического центра и побудит предпринимателей вкладывать средства в эту часть города. Повышение привлекательности Старого города увеличит количество туристов в Нарве.

Общая площадь Стокгольмской площади составляет примерно 7 576 м². В рамках I этапа будет застроена территория площадью примерно 300 м², таким образом объём II этапа составит примерно 5276 м². II этап проекта предусматривает строительство подземной парковки. Прямая цель проекта - построить всю Стокгольмскую площадь, в том числе уменьшить проблемы с парковкой, связанные с восстановлением квартала Ратуши. Стокгольмская площадь благодаря рельефу находится на двух уровнях. Нижнюю часть площади в будущем планируется использовать под парковку. Въезд на парковку будет расположен на улице Виру. При входе на верхний уровень площади будет построен пандус с лестницей.

Для строительства Стокгольмской площади необходимо снести, расположенное в районе Стокгольмской площади, одноэтажное здание гаража (регистрационный код 118008921), находящееся в пользовании членов товарищества собственников строений NARVA PROMETEI (регистрационный код 80021482, адрес Suur tn 5-6, Narva linn). Здание расположено на участке недвижимости по адресу ул. Виру, 9а, Нарва, (регистрационный раздел № 117009, кадастровый признак 51101:002:0025) и является значительной его частью. Товарищество состоит из 5 членов, которые используют 5 гаражных боксов.

01.06.2021 Департамент городского хозяйства направил членам товарищества предложение по отчуждению городу Нарве их членства и попросил представить письменное мнение об условиях и возможной стоимости отчуждения.

Все члены товарищества собственников строений согласились произвести отчуждение своего членства городу Нарве. Владелец гаражного бокса № 1 выразил желание передать членство по цене приобретения в 157 000 эстонских крон или 10 034 евро. Владелец гаражного бокса № 2 выразил желание передать принадлежащее ему членство по цене приобретения в 157 000 эстонских крон или 10 034 евро. Владелец также представил нотариально заверенный договор купли-продажи от 2007 года, удостоверяющий цену продажи. Согласно калькулятору покупательной способности Департамента статистики Эстонии, по состоянию на 07.12.2021 года сумма в 15 060 евро с эквивалентной покупательной способностью соответствует 157 000 эстонских крон, потраченным в 2021 году. Владелец гаражного бокса № 3 изъявил желание передать свое членство за 20 000 евро. Владельцы гаражного бокса № 4 выразили желание передать принадлежащее им членство по цене 140 000 эстонских крон или 8 947 евро. Владелец гаражного бокса № 5 выразил желание передать свое членство за 20 000 евро.

Департамент городского хозяйства заказал экспертное заключение о членстве в товариществе собственников строений NARVA PROMETEI (регистрационный код 80021482). Ценовой запрос для подготовки экспертного заключения был отправлен пяти оценщикам недвижимости (письмо Narva LV Linnamajandusameti № 1-7/1787 от 28.06.2021), и ценовое предложение LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ было выбрано на основании представленных ценовых предложений.

В соответствии с заключением LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ от 16.07.2021 рыночная стоимость каждого гаражного бокса составляет 5 000 евро.

Город Нарва предложил членам товарищества приобрести каждое членство в товариществе NARVA PROMETEI (регистрационный код 80021482) за 5000 евро и попросило их представить письменное мнение.

Ни один из членов товарищества не согласился передать свое членство по предложенной цене. Владелец гаражного бокса № 1 отказался от своего предыдущего предложения и выразил желание передать свое членство за 12 860 евро. Владелец гаражного бокса № 2 отказался от своего предыдущего предложения и выразил желание передать свое членство за 12 500 евро. Владелец гаражного бокса № 3 согласился снизить покупную цену и передать свое членство за 13 000 евро. Владельцы гаражного бокса № 4 отказались от своего предыдущего предложения и выразили желание передать свое членство за 12 860 евро. Владелец гаражного бокса № 5 согласился снизить покупную цену и передать свое членство на 13 000 евро.

Статья 32 конституции Эстонской Республики устанавливает, что собственность каждого неприкосновенна и равно защищена. Собственность может быть отчуждена без согласия собственника только в случаях и в порядке, установленных законом, в общих интересах за справедливую и немедленную компенсацию. Каждый, чье имущество отчуждено без его согласия, имеет право обратиться в суд и оспорить отчуждение имущества, компенсацию или ее размер.

Приобретение недвижимости возможно по договоренности или в принудительном порядке, установленном Законом о приобретении недвижимости в интересах общественности (KANOS) на основании решения Нарвского городского собрания. Принудительное отчуждение недвижимости в предусмотренном Законом о приобретении недвижимости в интересах общественности порядке, является на практике

длительным и сложным процессом. Необходимость строительства Стокгольмской площади позволяет принудительно отчуждать собственность для строительства государственной дороги, местной дороги, инфраструктуры и объекта обслуживания железной дороги общего пользования, а также общественной площади (КАНОС статья 4 часть 1 пункт 7). Поскольку процедура принудительного отчуждения занимает много времени, и в случае обжалования решения о принудительном отчуждении невозможно предсказать крайний срок завершения разбирательства, а II этап проекта «Строительство Стокгольмской площади» необходимо реализовать, целесообразно приобрести недвижимость по договоренности с собственником. Первоначально Департамент городского хозяйства обсуждал возможность покупки членства товарищества, но этот вариант оказался неподходящим, так как город должен сначала решить купить членство у каждого члена и заключить нотариально заверенный договор купли-продажи. После получения членства город должен ликвидировать товарищество, чтобы получить право собственности на недвижимость в процессе ликвидации. Производство по процессу ликвидации длится по меньшей мере 6 месяцев. Наиболее подходящий вариант следующий: товарищество собственников строений принимает решение о ликвидации товарищества и в ходе процедуры ликвидации продает городу недвижимость целиком. Далее товарищество само занимается производством по процессу ликвидации и делит продажную цену недвижимости, уплаченной городом в процессе ликвидации, между членами товарищества. В данном случае заключение договора купли-продажи возможно в ближайшее время. Исходя из этого, данный вариант является самым подходящим.

Принимая во внимание, среди прочего, статистику изменений покупательной способности и среднюю цену между продажной ценой, первоначально предложенной членами товарищества, и рыночной ценой в экспертном заключении, в ходе переговоров пришли к соглашению, что каждый гаражный бокс будет продан городу Нарве за 13 000 евро и, таким образом, вся недвижимость по адресу Viru 9a, Narva, за 65 000 евро.

Приобретение недвижимости по адресу Viru tn 9a обсуждалось на состоявшемся в период 17-22.11.2021 в э-среде заседании комиссии Городской управы по городскому имуществу (протокол №18), где решили рекомендовать Департаменту городского хозяйства подготовить проект решения Нарвского городского собрания и представить проект решения Городскому собранию для принятия решения о покупке гаражей при условии, что покупная цена каждого гаражного бокса составляет 13 000 евро.

Недвижимость по адресу Viru tn 9a приобретается в интересах горожан, поскольку это необходимо для развития городской среды. Денежные средства для приобретения недвижимости предусмотрены в бюджете города Нарвы (приложение 3 «Бюджет финансовой деятельности города Нарвы на 2021 год» постановления №23 Нарвского городского собрания от 01.10.2021 «Внесение изменений в бюджет города Нарвы на 2021»).

Все члены товарищества подтвердили, что они согласны продать каждый гаражный бокс за 13 000 евро.

В соответствии со статьей 2 части 3 Закона о приобретении недвижимости в интересах общественности (КАНОС), все расходы, связанные с приобретением недвижимой вещи, несет приобретатель недвижимой вещи.

2. Правовые основы

- 2.1. В соответствии с положениями Закона о приобретении недвижимости в интересах общественности (KAHOS), статья 3 часть 2, решение о приобретении и обмене недвижимой вещи в случае местных интересов принимается единицей местного самоуправления.
- 2.2. В соответствии с положениями Закона о местном самоуправлении, статья 22 часть 1 пункт 6, в исключительную компетенцию городского собрания местного самоуправления входит установление порядка управления волостным или городским имуществом. Постановлением №20 Нарвского городского собрания от 21.06.2005 были установлены «Правила владения городским имуществом».
- 2.3. В соответствии со статьей 32 «Правил владения городским имуществом» городское имущество приобретается в интересах жителей города. В соответствии с частью 1 статьи 33 «Правил владения городским имуществом» способом приобретения имущества является покупка. В соответствии с частью 1 статьи 34 «Правил владения городским имуществом» решение о приобретении городского имущества за плату принимает городское собрание, если стоимость имущества составляет 64 000 евро и выше.

3. Решение

- 3.1. Приобрести у товарищества собственников строений NARVA PROMETEI (регистрационный код 80021482, адрес Suur tn 5-6, Narva linn) недвижимость по адресу Viru tn 9a, Narva (регистрационный раздел № 117009, кадастровый признак 51101:002:0025, площадь 259,0 м², назначение землепользования земли – жилая земля 100%) за 65 000 евро.
- 3.2. Расходы, связанные с оформлением нотариально заверенного договора купли-продажи и регистрацией права собственности в крепостной книге, несет город.
- 3.3. Уполномочить мэра города подписать от города Нарвы договор купли-продажи.

4. Прикладные положения

- 4.1. Департаменту городского хозяйства сообщить о решении товариществу NARVA PROMETEI (регистрационный код 80021482, адрес Suur tn 5-6, Narva linn).
- 4.2. Решение вступает в силу в момент сообщения.
- 4.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Катри Райк
Председатель Нарвского городского собрания