

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____ 2022 №

Установление права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарва по адресу Нарва, Rakvere 22c, в пользу акционерного общества Transservis-N.

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Город Нарва является учредителем и единственным акционером AS Transservis-N (регистрационный код 10338071). При учреждении AS Transservis-N распоряжением Нарвской городской управы № 1182-k от 30.11.1994 г. было принято решение о внесении акционерному обществу Transservis-N в качестве неимущественного вклада в уставный капитал AS Transservis-N асфальтированную площадку (в виде недвижимого имущества). На сегодняшний день адрес переданной AS Transservis-N асфальтированной площадки - Rakvere 22c, Narva.

Распоряжением № 8-8/2017/880 уездного старейшины Ида-Вирумаа от 20.10.2017 было решено, что земельный участок асфальтированной площадки по адресу Rakvere 22c, Narva будет передан в собственность города Нарва (муниципализируется).

Решением № 54 Нарвского городского собрания от 21.09.2017 г. «Заключение предварительного договора об установлении права застройки относительно нереформированной земли по адресу Нарва, Rakvere tänav 22c, в пользу акционерного общества Transservis-N» было решено заключить предварительный договор об установлении права застройки для недвижимости с акционерным обществом Transservis-N. 05.10.2017 г. на основании вышеупомянутого решения между городом Нарвой и AS Transservis-N был заключен предварительный договор об установлении права застройки для недвижимого имущества, расположенного по адресу Rakvere 22c, Narva, которым стороны взяли на себя обязательство заключить основной договор об установлении права застройки сразу после регистрации недвижимой вещи на имя города Нарвы в крепостной книге (предварительный договор заверен заместителем Нарвского нотариуса Татьяны Бойцовой Еленой Пидвысоцкой и зарегистрирован в книге служебных действий нотариуса под регистрационным номером 2961).

Согласно предварительному договору, основной договор заключается в том случае, если земельный участок Rakvere 22c, Narva, перейдет в собственность города Нарва. Нарвское городское собрание принимает отдельное решение о заключении договора об установлении права застройки земельного участка Rakvere 22c, Нарва, при получении в собственность города Нарва. Плату за право застройки устанавливает Нарвское городское собрание при принятии решения о заключении основного договора. Срок права застройки 50 лет, начиная с внесения права застройки в книгу закрепления недвижимости. Акционерное общество Transservis-N обязуется использовать не менее 50% от указанного в решении № 54 Нарвского городского собрания от 21.09.2017 г. земельного участка для организации парковки для посетителей Нарвского спортивного центра и запланированной парковой зоны в течение всего времени действия договора об установлении права застройки (асфальтированная площадка рассматривается согласно положениям постановления Нарвского городского собрания № 26 от 27.08.2015 г. «Порядок установления права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарва» (далее Порядок) статья 27 часть 1, как объект инфраструктуры, который используется для обслуживания Нарвского спортивного центра и парковой зоны (обслуживание социальных, образовательных и культурных объектов). В случае прекращения права застройки или возникновения права застройки для собственника недвижимой вещи здание/строения, находящиеся на недвижимой вещи становятся существенной частью недвижимой вещи. Застройщик не вправе переносить здание/строения или требовать компенсации за здание/строения, находящиеся на недвижимой вещи. Для отчуждения права застройки необходимо согласие Городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу. Условием дачи согласия является то, что приобретатель права застройки принимает все обязательственно-правовые договоренности между собственником и застройщиком. Об условиях дачи согласия на отчуждение следует внести запись в крепостную книгу. Обременение права застройки вещным правом допускается только с согласия Нарвского Городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу.

19.02.2018 земельный участок Rakvere 22c, Нарва, был занесен в крепостную книгу на имя города Нарвы.

Согласно распоряжению Нарвской городской управы № 175-к от 07.03.2018 г. «Назначение владельца недвижимости и принятии ее на баланс Департамента городского хозяйства Нарвской городской управы», владельцем недвижимости по адресу Rakvere 22c, Narva, регистрационная часть отдела закрепления недвижимости Вирусского уездного суда № 11122950, кадастровый признак 51101:001:0954, цель назначения земли – коммерческая земля 100%, площадь 5210 м², является Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы. Балансовая стоимость недвижимости 16 670 евро. Налогообложение земли составляет 16 670 евро.

30.04.2018 г. было представлено решение совета акционерного общества Transservis-N, согласно которому акционерное общество одобрило отчуждение асфальтированной площадки, расположенной по адресу Rakvere 22c городу Нарве. Для выяснения возможности осуществления данной сделки, 14.05.2018 г. Департамент городского имущества отправил соответствующий запрос в Земельный департамент и 05.06.2018 г. получил ответ на него. В ответе от 05.06.2018, Земельный департамент разъяснил, что поскольку асфальтированная площадка, расположенная по адресу Rakvere 22c, не принадлежит единице местного самоуправления, то она не является существенной частью данной недвижимости. Площадка - движимая вещь. Распоряжаться вещью, как

движимым имуществом, можно было до 1 марта 2006 года, и это не влияет на передачу права собственности данного строения или его части в порядке общей правоприемности. Таким образом, гражданский оборот движимой вещи ограничен законом. По оценке Земельного департамента, произвести отчуждение данной площадки от акционерного общества Transservis-N городу Нарве, как движимой вещи, после 1 марта 2006 года, невозможно. В пользу владельца строения следует установить право застройки. После установления права застройки, по желанию сторон, то есть города и AS Transservis-N, право застройки можно будет прекратить или произвести его отчуждение.

Ходатайство о заключении договора об установлении права застройки обсуждалось на заседании комиссии Городского собрания по городскому хозяйству. Из протокола заседания от 10.12.2018 видно, что проект решения Нарвского городского собрания не получил единогласной поддержки.

23.04.2019 Департемент городского хозяйства (далее – департамент) вновь обратился в Земельный департамент с письмом от 23.04.2019, прося разъяснить возможные последствия, если основной договор об установлении права застройки в отношении земельного участка Rakvere 22с, Narva, между городом Нарва и AS Transservis-N не будет заключен. 06.05.2019 Земельный департамент представил департаменту ответ, согласно которому неустановление права застройки будет нарушением. В то же время Земельный департамент считает, что установление права застройки не препятствует удовлетворению потребности в парковке по адресу Rakvere 22a, Narva.

27.05.2022 г AS Transservis-N представило в Департамент городского хозяйства ходатайство о заключении договора об установлении права застройки. Согласно ходатайству, 20.05.2022 г. совет AS Transservis-N принял решение повторно запросить составление вышеуказанного договора. В то же время AS Transservis-N сообщило, что вокруг Нарвского спортивного центра построены новые парковочные места, которые позволяют посетителям парковать свои автомобили. Поэтому AS Transservis-N считает, что вопрос парковки в настоящее время уже не актуален и просит анулировать этот пункт при составлении договора об установлении права застройки.

На основании изложенного AS Transservis-N просил подготовить необходимые документы для начала вышеуказанной процедуры.

Вопрос обсуждался 21.06.2022 г. на заседании комиссии Нарвской городской управы по городскому имуществу (протокол № 9), на котором было принято решение рекомендовать Департаменту городского хозяйства представить в Нарвское городское собрание проект решения об обременении недвижимого имущества, расположенного по адресу Rakvere tn 22с, Narva, правом застройки для решения вопроса об установлении права застройки на недвижимое имущество в пользу AS Transservis-N.

В соответствии с Законом о вещном праве, часть 1 статья 241, недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право застройки, получает срочное отчуждаемое и передаваемое по наследству право иметь на

недвижимой вещи строение, прочно соединенное с последней. На одну недвижимую вещь может быть установлено только одно право застройки.

В соответствии с Законом о вещном праве, часть 1 статья 242, сделка, обязывающая установить или передать право застройки, должна быть нотариально удостоверена.

В соответствии с частью 2 Порядка, органом, принимающим решение об установлении права застройки, является Нарвское Городское собрание

В соответствии с частью 1 статьи 27 Порядка, в интересах жителей города Нарвы Нарвское Городское собрание вправе принять решение об установлении права застройки без проведения публичных торгов в пользу конкретного физического или юридического лица для возведения социальных, образовательных, культурных объектов и объектов инфраструктуры, отвечающих интересам жителей города Нарвы.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Порядка, в случае, если право застройки устанавливается в отношении застроенной недвижимой вещи без проведения публичных торгов в пользу конкретного физического или юридического лица с целью, указанной в статье 27 Порядка, застройщик принимает на себя обязанность оказывать на застроенной недвижимой вещи социальные или культурные услуги, используя для этого, по меньшей мере, 50% площади недвижимой вещи и, по меньшей мере, 50% времени эксплуатации строения, возводимого на недвижимой вещи.

Установление права застройки на недвижимое имущество, расположенного по адресу Rakvere 22c, Narva, в пользу AS Narva Transservis-N осуществляется в соответствии с указанными выше правовыми нормами Порядка. Право застройки устанавливается таким образом, что AS Transservis-N обязуется использовать не менее 50% недвижимого имущества (асфальтовой площадки), являющегося значительной частью недвижимого имущества, для организации парковки посетителей Нарвского спортивного центра и парковой зоны на весь срок действия договора по установлению права застройки. Таким образом, речь идет об установлении права застройки с целью обслуживания спортивной инфраструктуры города Нарвы (Нарвский спортивный центр). Также необходимо учитывать следующее: часть 5 статьи 13 Закона о применении Закона о вещном праве, собственник строения, не желающий или не имеющий права стать собственником земельного участка, может потребовать установления права застройки на строительном участке и земельном участке, необходимом для обслуживания строения. Асфальтированная площадка была передана городом Нарвой акционерному обществу Transservis-N в качестве неимущественного вклада в уставный капитал при учреждении AS Transservis-N. Это строение, построенное на законных основаниях, которое на законных основаниях передано AS Transservis-N городом Нарвой. В связи с этим у AS Transservis-N есть законные основания требовать установления права застройки для пользования асфальтированной площадкой. Обязанность установления права застройки следует из решения №54 Нарвского городского собрания от 21.09.2017 «Заключение предварительного договора об установлении права застройки относительно нереформированной земли по адресу Нарва, Rakvere 22c, в пользу акционерного общества Transservis-N» и на основании предварительного договора между городом Нарвой и AS Transservis-N, заключенного на основании вышеупомянутого решения.

В соответствии с частью 4 статьи 27 Порядка, размер платы за право застройки при установлении права застройки в порядке решения не может быть меньшим, чем средняя плата за право застройки за такое же право застройки

В соответствии с пунктом 1 части 2 и частью 3 статьи 36 Порядка, в случае незастроенной недвижимой вещи размер годовой платы за право застройки, в случае коммерческой земли – 10% от размера налогообложения земли. При наличии на недвижимой вещи строений (застроенная недвижимая вещь) официальное учреждение исчисляет размер годовой платы за право застройки, исходя из обычной стоимости права застройки, а окончательный размер устанавливает Городское собрание. Руководствуясь аналогией закона, городское собрание устанавливает годовую плату за право застройки в размере 10% от налогооблагаемой стоимости земли (целевое назначение земли недвижимости, расположенное по адресу Rakvere tänav 22c - коммерческая земля 100%).

На территории по адресу Rakvere 22c, Narva построен каток с синтетическим покрытием, в состав которого входит каток, необходимое оборудование для переобувания и хранения обуви посетителей, в том числе скамейки. Каток введен в эксплуатацию 08.12.2021 на основании полученного разрешения на эксплуатацию. Площадь застройки катка составляет 515 м². Распоряжением № 61-к Нарвской городской управы от 26.01.2022 каток был передан на баланс Отдела культуры Нарвской городской управы.

Таким образом, обосновано установить годовую плату за право застройки в размере 1667 евро в год.

2. Правовые основы

Решение принимается на основании статьи 2; частей 1, 2 и 4 статьи 27, пункта 1 части 2 и части 4 статьи 36 постановления № 26 Нарвского городского собрания от 27.08.2015 г. «Порядок установления права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарва».

3. Решение

3.1. Установить право застройки недвижимой вещи, находящейся в собственности города Нарва, по адресу Rakvere 22c, Narva (отдел закрепления недвижимости Вирусского уездного суда № 11122950, кадастровый признак 51101:001:0954, цель назначения земли – коммерческая земля 100%, площадь 5210 м²) без проведения публичных торгов в пользу акционерного общества Transservis-N на следующих условиях:

3.1.1. размер годовой платы за право застройки составляет 1667 евро.

3.1.2. срок установления права застройки – 50 лет, с момента внесения права застройки в крепостную книгу.

- 3.1.3. акционерное общество Transservis-N обязуется использовать не менее 50% от указанного в решении № 54 Нарвского городского собрания от 21.09.2017 г. строения (асфальтированной площадки) для организации парковки для посетителей Нарвского спортивного центра и парковой зоны в течение всего времени действия договора об установлении права застройки.
- 3.1.4. AS Transservis-N обязуется при установлении права застройки на недвижимое имущество, расположенного по адресу Rakvere 22c, Narva, предоставить городу Нарве подтверждение договором об установлении права застройки, что AS Transservis-N известно о том, что на недвижимой вещи находится каток, принадлежащий городу Нарве (коды Строительного регистра: 221376745 и 221376746) и, что город Нарва имеет право свободно пользоваться и распоряжаться катком.
- 3.1.5. в случае прекращения права застройки или возникновения права застройки для собственника недвижимой вещи здание/строения, находящиеся на недвижимой вещи, становятся существенной частью недвижимой вещи. Застройщик не вправе переносить здание/строения или требовать компенсации за здание/строения, находящиеся на недвижимой вещи. Застройщик не вправе вывозить здание по истечении срока права застройки построенного на недвижимой вещи.
- 3.1.6. при отчуждении права застройки у города Нарва существует приоритетное право покупки в течение двух месяцев после получения соответствующего извещения, относительно чего делается запись в крепостной книге.
- 3.1.7. для отчуждения права застройки необходимо согласие Городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу. Условием дачи согласия является то, что приобретатель права застройки принимает на себя все обязательственно-правовые договоренности, заключенные между собственником и застройщиком. Об условиях дачи согласия на отчуждение следует внести запись в крепостную книгу. Если приобретатель права застройки обеспечивает (дает гарантию), что при установлении права застройки цель, предполагаемая установлением права застройки, предусмотренным обязательственно-правовой договоренностью не будет существенно изменена или подвержена опасности, и все обязанности, вытекающие из содержания права застройки, будут выполняться и в дальнейшем, то застройщик может потребовать от собственника согласия на отчуждение права застройки. Разрешение дается решением Городского собрания. Разрешение выдается только при условии, что застройщик, желающий произвести отчуждение права застройки на момент отчуждения надлежащим образом выполнил все условия договора установления права застройки, и после установления права застройки прошло не менее трех лет.
- 3.1.8. обременение права застройки вещным правом допускается только с согласия Нарвского Городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу.
- 3.1.9. Расходы на заключение или изменение договора, в том числе вознаграждение нотариуса и государственную пошлину, уплачивает застройщик.

- 3.1.10. договор установления права застройки должен включать в себя договоренность сторон об обременении права застройки в пользу собственника земли реальным сервитутом и об изменении размера реального сервитута, а также об обязанности внесения соответствующих записей в крепостную книгу. Об обременении реальным сервитутом в пользу собственника земли в разделе установления права застройки регистра закрепления недвижимости отметить обязанность внесения платы за право застройки.
- 3.1.11. в случае если с письменного согласия Нарвской Городской управы меняется назначение обремененной правом застройки кадастровой единицы, застройщик обязан незамедлительно за свой счет внести в соответствующие разделы земельного кадастр и регистра закрепления недвижимости требуемые записи.
- 3.1.12.. при установлении права застройки город Нарва имеет право, исходя из увеличения средней ставки платы за застройку, требовать изменения размера платы за право застройки. Требование изменения размера платы может быть предъявлено не ранее чем по прошествии трех лет с момента последнего увеличения платы. Для обеспечения требования изменения размера платы в раздел права застройки регистра закрепления недвижимости должна быть внесена запись, соответствующая номеру очереди реального сервитута в регистре.
- 3.1.13. застройщик обязан использовать строение, являющееся существенной частью права застройки способом, отмеченным в решении Городского собрания. Если застройщик не использует строение по назначению, то собственник недвижимой вещи вправе требовать от застройщика неустойку в размере 0,3% от годовой платы за право застройки за каждый день, когда застройщик нарушает обязанность использовать строение по назначению.
- 3.1.14. застройщик обязан постоянно содержать в порядке строение, являющееся существенной частью права застройки и недвижимую вещь в соответствии с объемом права застройки. Необходимые для содержания в порядке работы по улучшению и обновления застройщик обязан осуществить к сроку, определенному собственником недвижимой вещи (управляющим городским имуществом). Если застройщик не выполняет обязанности содержания строения и недвижимой вещи в порядке к сроку, требуемому собственником недвижимой вещи, то собственник недвижимой вещи вправе поручить выполнение работ за счет застройщика.
- 3.1.15. Застройщик обязан застраховать строение, являющееся существенной частью права застройки, на весь период действия права застройки. По требованию собственника недвижимой вещи застройщик должен представить действительный страховой полис. Если застройщик не выполняет обязанность по страхованию, то собственник недвижимой вещи вправе заключить договор страхования за застройщика и потребовать от застройщика возмещения необходимых для этого расходов. Если строение, являющееся существенной частью права застройки, гибнет полностью или частично, то застройщик обязан за свой счет построить или восстановить строение к сроку, определенному

решением Городского собрания. Если застройщик не выполняет обязанность восстановления строения к сроку, то собственник недвижимой вещи вправе потребовать от застройщика неустойку в размере 1% от годовой платы за право застройки за каждый месяц, превышающий срок. Для обеспечения обязанности по страхованию и восстановлению строения вносится запись в крепостную книгу.

3.1.16. застройщик обязуется согласиться с установлением реального сервитута или личного пользовательского права на недвижимую вещь и на право застройки для обслуживания и ремонта существующих и возводимых инженерных сетей, не требуя за это платы.

3.1.17. договором установления права застройки должны быть установлены условия, перечисленные в решении Городского собрания; разрешение споров; случаи, рассматриваемые как непреодолимая сила; договоренность сторон об установлении ограниченных вещных прав и о внесении записей в крепостную книгу.

4. Прикладные положения

4.1. Поручить канцелярии Департаменту городского хозяйства сообщить о настоящем решении AS Transservis-N.

4.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

4.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Владимир Жаворонков
Председатель Нарвского городского собрания