

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_.2024

#### **Прекращение права застройки по соглашению (Kreenholmi prospekt 60, Narva)**

#### **1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Недвижимая вещь, расположенная по адресу в Нарве Kreenholmi 60 (кадастровый признак 51105:003:0205, регистрационная часть № 3599309 Отдела крепостной книги Тартуского уездного суда, целевое назначение земельного участка - земля общего пользования 100%, площадь 11547 м<sup>2</sup>), находится в собственности города Нарва.

26.01.2022 товарищество с ограниченной ответственностью Narva Beach OÜ (регистрационный код 16427829, местонахождение Rotermanni 5-34, 10111, Таллинн, Кесклиннаский район, Харьюмаа, далее также застройщик) представило городу Нарве ходатайство, согласно которому товарищество хочет построить в Нарве профессиональный и привлекательный центр пляжного спорта и досуга.

25.08.2022 Нарвское городское собрание приняло решение № 41 «Установление права застройки на часть недвижимости, находящейся в собственности города Нарвы, в пользу Narva Beach OÜ » на следующих условиях:

„3.1. Установить право застройки на часть недвижимой вещи, находящейся в собственности города Нарва, по адресу Kreenholmi 60, Narva площадью около 4000 кв.м (раздел регистра Вирусского уездного суда №3599309, кадастровый признак 51105:003:0205, регистрационная часть № 3599309 Отдела крепостной книги Тартуского уездного суда, площадь 11547 м<sup>2</sup>, целевое назначение земли - земля общего пользования 100%,) без проведения публичных торгов в пользу Narva Beach OÜ (регистрационный код 16427829, местонахождение Rotermanni 5-34, 10111, Таллинн, Кесклиннаский район, Харьюмаа) на следующих условиях:

3.1.1. Годовая плата за право застройки составляет 1155 евро.

3.1.2. Срок действия права застройки составляет 50 лет с момента внесения записи о праве застройки в крепостную книгу.

3.1.3. По истечении срока права застройки или при переходе права застройки к собственнику недвижимой вещи здания/сооружения, расположенные на недвижимой

вещи, становятся неотъемлемой частью недвижимой вещи. Застройщик не имеет права снимать здание(я) или требовать компенсацию за здание(я), оставшееся на недвижимом имуществе. Застройщик не имеет права снимать здание по истечении срока права застройки.

3.1.4. При переходе права застройки город Нарва имеет преимущественное право покупки в течение 2 (двух) месяцев после получения соответствующего уведомления, которое вносится в крепостную книгу.

3.1.5. 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. 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. Указанное разрешение дается решением Городского собрания 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.

3.1.6. Обременение права застройки вещным правом допускается только с согласия Нарвского городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу.

3.1.7. Расходы, связанные с заключением или изменением договора об установлении права застройки, в том числе нотариальный сбор и государственная пошлина, несет застройщик.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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 кадастра и регистра закрепления недвижимости требуемые записи.

3.1.10. Город Нарва имеет право потребовать изменения платы права застройки исходя из увеличения среднего размера платы застройки. Требование изменения размера платы может быть предъявлено не ранее чем по прошествии трех лет с момента возникновения права застройки и вторично 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.

3.1.11. Застройщик обязан построить на земельном участке недвижимости, охваченном правом застройки, центр пляжного спорта и досуга, включая:

3.1.11.1 процедуры, необходимые для подготовки к строительству центра пляжного спорта и досуга (подготовка детальной планировки, подготовка строительного проекта и получение разрешения на строительство/разрешений, необходимых для строительства центра), должны быть завершены в течение 2 лет с даты внесения записи о праве на застройку в крепостную книгу;

3.1.11.2. центр пляжного спорта и досуга должен быть построен и необходимое для его эксплуатации разрешение/разрешения должны быть получены в течение 5 лет с даты внесения записи о праве на застройку в крепостную книгу;

3.1.12. В случае неисполнения застройщиком обязанностей, указанных в пункте 3.1.11 настоящего решения, город Нарва имеет право потребовать неустойку в размере 50-кратной годовой платы за право застройки.

3.1.13. Застройщик обязуется использовать здание, являющееся существенной частью права застройки, в порядке, указанном в решении Городского собрания. Если застройщик не использует здание по целевому назначению, собственник недвижимой вещи вправе требовать от застройщика неустойки в размере 0,3% годовой платы за право застройки за каждый день нарушения застройщиком обязанности по использованию здания по назначению.

3.1.14. Застройщик обязан постоянно поддерживать строение и недвижимое имущество, которое является существенной частью права застройки, в хорошем состоянии в соответствии с объемом права застройки. Застройщик обязан произвести необходимые ремонтные работы и реконструкцию в срок, установленный собственником недвижимого имущества (управляющим городским имуществом). В случае невыполнения застройщиком обязанности по содержанию строения и недвижимой вещи в установленный собственником недвижимой вещи срок, собственник недвижимой вещи имеет право на выполнение необходимых 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, разрушается 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 день, 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 платы за это.

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.“

10.11.2022 между городом Нарва и Narva Beach OÜ были заключены договор об установлении права застройки, договор об установлении реального обременения, договор об установлении преимущественного права покупки, договор о вещном праве и заявление о закреплении недвижимости (заверено Йыхвиским нотариусом Татьяной Бойцовой и зарегистрировано в книге служебных действий нотариуса под регистрационным номером 2887).

26.06.2024 Narva Beach OÜ сообщило, что реализация запланированного проекта невозможна, так как изменилась экономическая и политическая ситуация. Планом застройщика предусматривалось передвижение спортсменов и туристов с востока, но сегодня это невозможно и не ясно, как ситуация разрешается. План застройщика заключался в том, чтобы привлечь субсидии Европейского союза, но из-за изменения политической ситуации субсидии ЕС невозможны. В связи с этим Narva Beach OÜ прерывает проект строительства центра пляжного спорта по адресу Kreenholmi 60 и просит составить соответствующее соглашение и аннулировать счет Департамента городского хозяйства №Н28 в сумме 580€ (годовая плата за право застройки за вторую половину года).

OÜ Narva Beach не выполнило свои инвестиционные обязательства и не построило предусмотренный договором об установлении права застройки центр пляжного спорта и досуга. При нарушении данного договора у города Нарвы возникает предусмотренное Законом о вещном праве, статья 244<sup>1</sup> часть 1, право потребовать от застройщика согласия на занесение права застройки на свое имя (переход права застройки на собственника). При предъявлении данного требования застройщик на основании Закона о вещном праве, статья 244<sup>2</sup>, может представить городу требование о выплате компенсации в размере обычной стоимости права застройки. При прекращении права застройки по соглашению сторон такого требования не возникает. OÜ Narva Beach оплатило годовую плату за право застройки до 30.06.2024).

Во внимание также принято то обстоятельство, что город заинтересован в развитии и благоустройстве данной недвижимости. В случае, если право застройки прекратится по соглашению сторон, у города появляется возможность снова установить право застройки, обязав потенциального застройщика исполнять инвестиционные обязательства. В отличие от вышеперечисленного, прекращение права застройки на основании Закона о вещном праве, статья 244<sup>1</sup>, часть 1, может повлечь длительный судебный спор и обязанность города по выплате, предусмотренной Законом о вещном праве, статья 244<sup>2</sup>, компенсации OÜ Narva Beach.

Исходя из принципа свободы договора, стороны могут расторгнуть заключенный между ними договор со дня. Стороны достигли соглашения о прекращении права застройки по соглашению сторон, что не противоречит общественным интересам.

Учитывая вышеизложенное, Нарвская городская управа считает, что прекращение права застройки по соглашению сторон отвечает интересам города.

## **2. Правовые основы**

2.1. В соответствии с положениями Закона о местном самоуправлении, статья 22 часть 1 пункт б<sup>1</sup>, в исключительную компетенцию Городского собрания входит обременение недвижимых вещей, выдача разрешений на отчуждение обременяющего недвижимую вещь права застройки и обременение недвижимых вещей ограниченным вещным правом на условиях, указанных в части 3 статьи 37 Закона о финансовом управлении единицами местного самоуправления.

2.2. В Законе об организации местного самоуправления и в Порядке установления права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарва (постановление №26 Нарвского городского собрания от 27.08.2015 г.) отсутствуют положения, которые бы регулировали какой орган уполномочен принимать решение о прекращении права застройки. Однако, исходя из принципа, установленного частью 2 статьи 68 Закона об административном производстве, следует считать, что тот же административный орган, который имеет право принимать решение об установлении права застройки, уполномочен принимать решение о прекращении права застройки.

2.3 Одновременно с прекращением права застройки изменяется правовой статус недвижимости и статус городской недвижимости. Исходя из этого и принимая во внимание, что у города отсутствуют правовые акты, которые устанавливают орган, принимающий решение о прекращении права застройки, стоит исходить из того, что если в исключительную компетенцию городского собрания входит решение об установлении права застройки, то в исключительную компетенцию городского собрания входит и принятие решения о прекращении права застройки.

2.4. Исходя из вышеперечисленного, Нарвское городское собрание уполномочено принимать решение о прекращении права застройки.

## **3. Решение**

3.1. На основании положений Закона о вещном праве, статья 244, по соглашению с OÜ Narva Beach (регистрационный код 16427829), прекратить право застройки (раздел регистра 3857309) на недвижимости по адресу Kreenholmi prospekt 60, Narva (кадастровый признак 51105:003:0205, регистрационная часть № 3599309 Отдела крепостной книги Тартуского уездного суда, целевое назначение земельного участка - земля общего пользования 100%, площадь 11547 м<sup>2</sup>), установленное в пользу OÜ Narva Beach на основании заключенных 10.11.2022 г. между городом Нарва и OÜ Narva Beach договора об установлении права застройки, договора об установлении

реального обременения, договора об установлении преимущественного права покупки и договора о вещном праве (заверено Йыхвиским нотариусом Татьяной Бойцовой и зарегистрировано в книге служебных действий нотариуса под регистрационным номером 2887).

- 3.2. Не применять договорной штраф за неисполнение инвестиционных обязательств.
- 3.3. Связанные с прекращением права застройки нотариальные расходы и госпошлину оплачивает OÜ Narva Beach.
- 3.4. Уполномочить мэра города Яана Тоотса или уполномоченное им лицо подписать от имени города нотариально удостоверенное соглашение о прекращении права застройки.

#### **4. Прикладные положения**

- 4.1. Поручить Департаменту Городского хозяйства сообщить о настоящем решении OÜ Narva Beach (registrikood 16427829, asukoht Rotermanni tn 5-34, 10111, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Harju Maakond).
- 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.

Ирина Янович  
Председатель Нарвского городского собрания