

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____ 2026 №

Установление права застройки в отношении находящегося в собственности города Нарвы недвижимого имущества по адресу: г. Нарва, ул. Hariduse, 22 в пользу Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

В Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы поступило ходатайство члена правления Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ, регистрационный номер 80069833, Игоря Сумарока, с просьбой установить право застройки на часть земельного участка по адресу: ул. Hariduse 22, г. Нарва (кадастровый номер 51101:004:0119, номер участка 3787509, площадь 31 528 м², целевое назначение: земля для общественных зданий - 100%) сроком на 7 лет в пользу некоммерческого объединения Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ с целью строительства и эксплуатации стадиона Kalev Fama (спортивного объекта). На восточной части участка Hariduse 22 планируется строительство двухэтажного здания с ориентировочной площадью застройки до 450 м².

Стоимость указанного земельного участка для целей налогообложения составляет 107 826,00 евро, балансовая стоимость - 14 111,69 евро. Земельный участок находится в собственности города Нарвы с 11 марта 2009 года.

Некоммерческое объединение Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ подтвердил в письме от 31.12.2025 года, что желает получить права на застройку части участка по адресу Hariduse 22, где планируется возвести двухэтажное здание с ориентировочной площадью застройки 450 м².

Строительство здания на стадионе «Kalev-Fama» (спортивного здания) будет осуществляться рамках проекта Фонда справедливого перехода ЕС (JTF), который поддерживается решением РТК № 11.2-1/25/1156 от 19.02.2025. Право застройки необходимо установить для выполнения обязательств, связанных с проектом Фонда справедливого перехода ЕС (JTF), и для обеспечения правовой ясности в строительстве и эксплуатации строящегося здания.

Выделение средств подтверждает стратегическую важность проекта и необходимость установления права застройки для обеспечения эффективного использования финансирования и своевременного завершения строительных работ. Проект реализуется в интересах города Нарвы, для развития и создания социально-культурной инфраструктуры.

Строительный проект уже выполнен компанией RTG Projektbüro AS. Проектные условия были утверждены распоряжением № 428-к Нарвской городской управы от 09.07.2025 «Утверждение проектных условий (строительство спортивного здания по адресу Hariduse tn

22 без составления детальной планировки), на основании Приложения 1, в котором разрешенным назначением здания является «другое спортивное здание» (код 12659), максимальное количество этажей - 2 этажа, процент застройки участка - 50%. Технические параметры проектируемого здания следующие: площадь застройки 390,3 м²; чистая площадь в закрытом состоянии 468,4 м²; общая площадь в открытом состоянии 141,6 м²; высота здания около 7,4 м; объем 2067,1 м³.

Разрешение на строительство выдано распоряжением № 745-k Нарвской городской управы от 26.11.2025 «Выдача разрешения на строительство (Hariduse tn 22 // Hariduse tänav L4)».

Некоммерческое объединение Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ просит не взимать годовую плату и обязуется предоставлять запланированные услуги городу бесплатно (например, тренировки для соседних школ, общественные мероприятия, использование инфраструктуры для уроков физкультуры в школах).

Некоммерческое объединение Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ, выступая в качестве застройщика, обязуется поддерживать в рабочем состоянии существующие коммуникации (водопровод, канализация, ливневая канализация, связь, кабели низкого и среднего напряжения) и планируемые соединения, расположенные на территории объекта, и соглашается установить реальные сервитуты для их обслуживания и ремонта.

В соответствии с ходатайством, при установлении права застройки гарантируется соблюдение следующих условий:

- после прекращения права застройки строение остается в собственности собственника недвижимого имущества, компенсация застройщику не предусмотрена;
- отчуждение права застройки допускается только с письменного согласия Нарвской городской управы;
- обременение права застройки (включая ипотеку) только в интересах права застройки и только с предварительного письменного согласия собственника, условия вносятся в крепостную книгу;
- городу Нарва будет предоставлено право преимущественной покупки как в отношении недвижимого имущества, так и в отношении права застройки.

Существующие трибуны будут снесены или сохранены в соответствии с архитектурным проектом на недвижимости по адресу Hariduse 22. Демонтированные трибуны планируется установить рядом с существующими. Если их использование в будущем окажется невозможным, Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ организует их утилизацию.

Данный вопрос обсуждался на заседании комиссии Нарвской городской управы по городскому имуществу 05.01.2026, где было принято решение об установлении права застройки и рекомендовано Департаменту городского хозяйства Нарвской городской управы представить в Нарвское городское собрание проект решения об обременении части недвижимого имущества, расположенного по адресу Hariduse tn 22, Нарва, правом застройки с целью принятия решения по вопросу установления права застройки на часть недвижимого имущества в пользу некоммерческого объединения Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ.

Согласно части 1 статьи 241 Закона о вещном праве недвижимое имущество может быть обременено таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право застройки, имеет отчуждаемое и подлежащее наследованию срочное право иметь на недвижимом имуществе

постоянно соединенное с ним строение. На одно недвижимое имущество может быть установлено только одно право застройки.

Согласно части 1 статьи 242 Закона о вещном праве сделка, обязывающая установить или передать право застройки, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно статье 2 постановления № 26 Нарвского городского собрания от 27.08.2015 «Порядок установления права застройки на недвижимое имущество, находящееся в собственности города Нарвы» решение об установлении права застройки принимает Нарвское городское собрание.

Согласно части 1 статьи 27 Порядка в интересах жителей города Нарвы Нарвское городское собрание имеет право принять решение об установлении права застройки без проведения публичных торгов в пользу конкретного юридического лица для строительства объектов социальной, образовательной, культурной и инфраструктурной сферы, отвечающих интересам жителей города Нарвы.

Согласно части 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 часть недвижимого имущества, расположенного по адресу Hariduse 22, Нарва, в пользу Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ осуществляется в соответствии с правовыми положениями вышеуказанного Порядка. Право застройки устанавливается таким образом, чтобы Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ реализовал проект, в результате которого на части недвижимого имущества по адресу Hariduse 22 в городе Нарва будет построено спортивное здание Kalev-Fama. Проект осуществляется в интересах города Нарва, для развития и создания социально-культурной инфраструктуры. Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ также обязуется предоставлять запланированные услуги городу бесплатно (например, тренировки для соседних школ, общественные мероприятия, использование инфраструктуры для уроков физкультуры в школах).

Согласно части 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.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 36 и части 5 Порядка в случае незастроенной недвижимой вещи размер годовой платы за право застройки в случае других назначений кадастровой единицы составляет 5% от размера налогообложения земли. Руководствуясь принципом законности, городское собрание может установить годовую плату за право застройки в размере 5% от налогооблагаемой стоимости земли (часть участка, расположенного по адресу Hariduse 22, где планируется строительство двухэтажного здания приблизительно площадью до 450 м², а также земельный участок в Нарве, предназначенный для общественных зданий (100%).

В этой связи оправдано установить плату за право застройки в размере 77 евро в год.

2. Правовые основы

Решение принимается на основании положений постановления № 26 Нарвского городского собрания от 27.08.2015 «Порядок установления права застройки на недвижимое имущество, находящееся в собственности города Нарвы» статья 2; части 1, 2 и 4 статьи 27 и пункт 3 части 2 статьи 36.

3. Решение

3.1. Установить право застройки без проведения публичных торгов в пользу некоммерческого объединения Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ на часть недвижимого имущества, находящегося в собственности города Нарва, по адресу Hariduse 22, г. Нарва, где планируется строительство двухэтажного здания с ориентировочной площадью застройки до 450 м² (кадастровый номер Вирусского уездного суда 51101:004:0119, номер объекта недвижимости 3787509, площадь участка 31 528 м², целевое назначение: 100% — земля под общественные здания), на следующих условиях:

3.1.1. размер годовой платы за право застройки составляет 77 евро.

3.1.2. Право застройки устанавливается сроком на 7 лет, начиная с даты внесения соответствующей записи в крепостную книгу.

3.1.3. Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ обязуется оказывать следующие услуги на безвозмездной основе:

- проведение тренировок для учащихся расположенных поблизости школ;
- проведение мероприятий для местного сообщества;
- использование инфраструктуры для проведения уроков физкультуры в школах.

3.1.4. Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ, выступая в качестве застройщика, обязуется сохранять на участке существующие линии инженерных сетей (водоснабжение, канализация, ливневая канализация, связи, кабели низкого и среднего напряжения) и планируемые подключения, а также согласен на установку реальных сервитутов для их обслуживания и ремонта.

3.1.5. По истечении срока права застройки здание переходит в собственность владельца земельного участка, при этом компенсация застройщику не выплачивается.

3.1.6. Обременение права застройки, включая установление ипотеки, возможно исключительно в интересах права застройки и только при предварительном письменном согласии собственника земельного участка, соответствующие условия подлежат регистрации в крепостной книге.

3.1.7. Данный земельный участок находится в собственности города Нарва и состоит на балансе Отдела культуры Нарвской городской управы, в связи с этим за городом Нарва сохраняется преимущественное право приобретения как на участок, так и на право застройки.

3.1.8. Для отчуждения права застройки требуется согласие Нарвского городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу. Условием предоставления согласия является то, что приобретатель права застройки принимает на себя все

обязательства, вытекающие из гражданско-правовых соглашений, заключённых между собственником и застройщиком. Если приобретатель права застройки гарантирует (предоставляет обеспечение), что цель, для которой было установлено право застройки в рамках гражданско-правового соглашения, не будет существенно изменена или поставлена под угрозу, и что все обязательства, вытекающие из содержания права застройки, будут надлежащим образом выполняться и впредь, застройщик может требовать у собственника согласия на отчуждение права застройки. Указанное разрешение предоставляется решением Нарвского городского собрания только при условии, что на момент отчуждения застройщик, желающий отчуждать право застройки, надлежащим образом выполнил все условия договора о предоставлении права застройки и с момента установления права застройки прошло не менее 3 лет.

- 3.1.9. Обременение права застройки вещным правом допускается только с согласия Нарвского городского собрания, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу.
- 3.1.10. Все расходы, связанные с заключением или изменением договора об установлении права застройки, включая нотариальный сбор и государственную пошлину, оплачиваются застройщиком.
- 3.1.11. Договор об установлении права застройки должен содержать соглашение сторон о возможности обременения права застройки сервитутом в пользу собственника земельного участка и о порядке изменения размера сервитута, а также обязанность внести соответствующие записи в крепостную книгу. В отношении обременения права застройки сервитутом в пользу собственника земельного участка в регистрах недвижимости в разделе о праве застройки должно быть указано обязательство по уплате платы за право застройки.
- 3.1.12. В случае, если с письменного согласия Нарвской городской управы изменяется целевое назначение кадастрового объекта, обременённого правом застройки, застройщик обязан незамедлительно за свой счёт внести необходимые записи в кадастр и соответствующие разделы регистра недвижимости.
- 3.1.13. За городом Нарва сохраняется право требовать изменения размера платы за право застройки в случае увеличения средней ставки платы за застройку. Требование об изменении размера платы может быть предъявлено не ранее чем через 3 (три) года со дня возникновения права застройки и повторно через 3 (три) года с момента последнего повышения платы. Для обеспечения требования об изменении размера платы в регистрах недвижимости в разделе о праве застройки должна быть внесена отметка, соответствующая порядковому номеру сервитута в реестре.
- 3.1.14. Застройщик обязан использовать строение, являющееся существенной частью права застройки, в порядке, указанном в решении Нарвского городского собрания. В случае если застройщик не использует здание по назначению, собственник земельного участка имеет право требовать от застройщика уплаты штрафа в размере 0,3% годовой платы за право застройки за каждый день, в течение которого застройщик нарушает обязательство по целевому использованию здания.
- 3.1.15. Застройщик обязан поддерживать строение, являющееся существенной частью права застройки, и земельный участок в постоянной исправности в соответствии с объёмом

права застройки. Работы по текущему содержанию, необходимые ремонты и обновления застройщик обязан выполнить в срок, установленный собственником земельного участка (распорядителем муниципального имущества). Если застройщик не выполняет обязательства по содержанию здания и земельного участка в срок, установленный собственником, собственник вправе организовать выполнение необходимых работ за счёт застройщика.

- 3.1.16. Застройщик обязан застраховать строение, являющееся существенной частью права застройки, на весь срок действия права застройки на сумму 1 000 000 евро. По требованию собственника земельного участка застройщик обязан предоставить действующий страховой полис. В случае невыполнения застройщиком указанного обязательства по страхованию собственник земельного участка имеет право заключить страховой договор за застройщика и потребовать возмещения понесённых расходов. Если строение, являющееся существенной частью права застройки, полностью или частично уничтожено, застройщик обязан за свой счёт восстановить или заново построить его в срок, установленный решением Нарвского городского собрания. Если застройщик не выполняет обязательство по восстановлению строения в установленный срок, собственник земельного участка имеет право требовать уплаты штрафа в размере 1% годовой платы за право застройки за каждый месяц просрочки. Для обеспечения обязательств по страхованию и восстановлению здания в крепостную книгу вносятся соответствующие записи.
- 3.1.17. Застройщик обязуется согласиться на установление реального сервитута или личного права пользования на земельный участок и право застройки для обслуживания и ремонта существующих и создаваемых инженерных сетей и сооружений без требования какой-либо платы за это.
- 3.1.18. В договоре об установлении права застройки должны быть закреплены условия, указанные в решении Нарвского городского собрания: порядок разрешения споров; случаи, рассматриваемые как форс-мажор; соглашение сторон о возможности установления ограниченных вещных прав и о внесении соответствующих записей в крепостную книгу.

4. Прикладные положения

- 4.1. Департаменту городского хозяйства Нарвской городской управы довести настоящее решение до сведения Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ.
- 4.2. Решение вступает в силу в установленном законом порядке.
- 4.3. Решение можно оспорить, представив жалобу в Йыхвиский Дом суда Тартуского административного суда, в течение 30 дней, считая с момента сообщения об административном акте.

Михаил Стальнухин
Председатель Городского собрания