

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Нарва

27.08.2015 г. № 26

Порядок установления права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарвы

Постановление вводится в действие на основании пунктов 6 и 6¹ части 1 статьи 22 Закона о местном самоуправлении.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Сфера регулирования

Порядок установления права застройки на недвижимую вещь, находящуюся в собственности города Нарвы (далее также – Порядок) регулирует обременение недвижимых вещей, находящихся в собственности города Нарвы (далее также – Город) правом застройки с целью застройки недвижимых вещей (возведения строений) и/или использования, и/или реконструкции и/или расширения существующих на них строений.

Статья 2. Органом, принимающим решение об установлении права застройки, является Нарвское Городское собрание (далее также – Городское собрание).

Статья 3. Распорядителем установления права застройки является Нарвская Городская управа (далее также – Городская управа). Организация производства включает в себя следующие мероприятия:

- 1) инициирование производства;
- 2) подготовка документов и проектов, необходимых для принятия решения по установлению права застройки, и их представление на заседании Городского собрания;
- 3) организация публичных торгов установления права застройки;
- 4) организация заключения договора об установлении права застройки.

(2) Организатором является официальное учреждение Нарвской Городской управы (далее также – Официальное учреждение), положением о котором предусмотрена компетенция по организации установления права застройки относительно земли, находящейся в муниципальной собственности.

Статья 4. Способы установления права застройки

(1) Право застройки устанавливается на основании решения Нарвского Городского собрания на публичных торгах (устных, письменных, с предварительными переговорами) или в порядке решения.

(2) Решение о способе установления права застройки принимается Нарвским Городским собранием при принятии решения об установлении права застройки.

(3) Право застройки устанавливается в порядке публичных торгов в устной или письменной форме в случае, если не предусмотрены дополнительные условия или если дополнительные условия предусмотрены как окончательные, и по ним не проводятся переговоры. Публичные торги могут проводиться в устной или письменной форме.

(4) Право застройки устанавливается в порядке торгов с предварительными переговорами, если Городская управа предусматривает дополнительные условия, относительно которых Городская управа считает необходимым ведение переговоров, прежде всего, в части инвестиционных обязательств.

(5) Право застройки устанавливается в порядке решения без проведения публичных торгов в пользу физического или юридического лица с целью возведения социальных, медицинских, образовательных, некоммерческих, культурных объектов или объектов инфраструктуры, отвечающих интересам жителей города Нарвы.

Глава 2

ПОДГОТОВКА УСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

Раздел 1 Общие положения

Статья 5. Инициирование установления права застройки

Об инициировании установления права застройки относительно недвижимой вещи может ходатайствовать управляющий городским имуществом, физическое или юридическое лицо или Публичное учреждение по своей инициативе. Ходатайство об установлении права застройки относительно недвижимой вещи физическое или юридическое лицо подает Публичному учреждению.

Статья 6. Условия установления права застройки

(1) Условия установления права застройки относительно недвижимой вещи предусматриваются по предложению Городской управы решением Городского собрания, в котором указываются:

- 1) размеры, местонахождение, назначение недвижимой вещи, назначение кадастровой единицы, номер регистра закрепления недвижимости;
- 2) правовая основа установления права застройки со ссылкой на положения Закона о вещном праве;
- 3) объем права застройки;
- 4) дополнительные условия установления права застройки, если они предусмотрены;
- 5) способ установления права застройки;
- 6) в случае публичных торгов условия оферты, условия квалификации оферентов и основы выявления победителя торгов;
- 7) в случае публичных торгов при необходимости плата за участие и уплата гарантийной суммы;
- 8) в случае публичных торгов срок права застройки и минимальная ставка годовой платы (стартовая цена);
- 9) в случае торгов в порядке решения срок права застройки и ставка годовой платы;
- 10) в случае торгов в порядке решения обоснование установления права застройки;
- 11) в случае необходимости обеспечение обязательства по внесению годовой платы и иные обязательства гарантией кредитного или финансового учреждения, а также соглашение об устойчивости реальной повинности в крепостной книге;
- 12) В случае необходимости при наличии детальной планировки или условий проектирования данные о праве на строительство.
- 13) в случае необходимости условия эксплуатации строений, возведенных на недвижимой вещи, обремененной правом застройки;
- 14) в случае необходимости возможность обременения права застройки вещным правом и отчуждения;

- 15) в случае необходимости возможность установления преимущественного права покупки относительно недвижимой вещи и права застройки;
- 16) в случае необходимости перечень строений, находящихся на недвижимой вещи, срок и условия их передачи, а также обязанность обеспечения сохранности или сноса строений;
- 17) в случае необходимости прочие условия передачи недвижимой вещи в пользование;
- 18) в случае необходимости обязанность содержания строения и недвижимой вещи в порядке;
- 19) в случае необходимости условия возложение права застройки на собственника недвижимой вещи, а также выплата или невыплата компенсации застройщику;
- 20) в случае необходимости статус строения по окончании права застройки, а также выплата или невыплата компенсации застройщику;
- 21) в случае необходимости перечень находящихся на недвижимой вещи инженерных сетей и сооружений, обуславливающих ограничения пользовательского права;
- 22) в случае необходимости обязанность согласиться с бесплатным установлением реального сервитута или личного пользовательского права для обслуживания и ремонта находящихся или возводимых на недвижимой вещи инженерных сетей и сооружений;
- 23) санкции за просрочку годовой платы за право застройки и счетов, невыполнение строительной обязанности, обязанности восстановления строения, обязанности целевого использования строения;
- 24) в случае необходимости обязанность согласиться с разделом недвижимой вещи и обременяющего её права застройки, изменением назначения и, исходя из этого, с изменением платы за право застройки;
- 25) в случае необходимости несение расходов, связанных с изменением условий права застройки;
- 26) в случае необходимости данные, вносимые в крепостную книгу;
- 27) в случае необходимости обязанность застройщика уплатить расходы на заключение договора (в том числе, вознаграждение нотариуса и государственная пошлина);
- 28) в случае необходимости условия обязательно-правового договора, в том числе, условия отступления от договора, если для возведения строения необходима детальная планировка, если она не установлена к оговоренному сроку;
- 29) в случае необходимости сумма, списываемая с поступлений от обременения земли, указанного в части 4 статьи 25 Закона о земельной реформе (плата за установление права застройки и годовая плата за право застройки) с части, вносимой в государственный бюджет (65%), т.е. размер обоснованных расходов, произведенных для улучшения земли, обремененной со стороны города правом застройки, в том числе, для составления детальной планировки;
- 30) в случае необходимости прочие условия обременения недвижимой вещи правом застройки.

Статья 7. Объявление публичных торгов и представление вопросов

(1) Объявление о публичных торгах или о торгах с предварительными переговорами распорядитель торгов публикует за один месяц до проведения торгов в одной из республиканских и в одной из местных газет. Данные, указанные в газетном объявлении, распорядитель торгов определяет по своему усмотрению. Сообщения и объявления соответствующего содержания могут быть распространены и иным способом.

(2) Объявление должно включать в себя следующие данные:

- 1) распорядитель торгов;
- 2) способ проведения торгов;
- 3) местонахождение, размеры и кадастровый признак недвижимой вещи, номер регистра закрепления недвижимости, назначение кадастровой единицы;
- 4) начальная сумма годовой платы за право застройки;
- 5) условия и срок установления права застройки;
- 6) размер и порядок внесения платы за участие и гарантийной суммы;
- 7) дополнительные условия права застройки, если они предусмотрены;

- 8) место, время (дата, время) и способ представления оферты;
- 9) время и место ознакомления с условиями проведения торгов или торгов с предварительными переговорами;
- 10) перечень документов, которые должен представить желающий принять участие в торгах;
- 11) время, в течение которого следует заключить договор, и санкции в случае незаключения договора об установлении права застройки в сроки, предусмотренные пунктом 33 настоящего Порядка.
- 12) в случае необходимости прочие условия обременения недвижимой вещи правом застройки.

(3) вопросы относительно права застройки и торгов следует представлять Официальному учреждению в письменной или электронной форме. Торги, представленные в электронной форме, должны быть подписаны дигитально.

Статья 8. Участие в торгах

В торгах могут принять участие физические лица лично или через представителя, а также юридические лица, внесенные в регистр, предусмотренный законом:

- 1) чье участие в торгах не противоречит закону или иным правовым актам;
- 2) уплатившие плату за участие и гарантийную сумму;
- 3) давшие письменное согласие на условия проведения торгов;
- 4) не имеющие задолженности перед Налогово-таможенным Департаментом в сумме, превышающей 100 евро.
- 5) не имеющие невыполненных обязательств перед городом Нарвой, связанных с ненадлежащим выполнением обязательств, вытекающих из установления права застройки.

Статья 9. Ограничения относительно участия в торгах

В торгах не могут принимать участие лично или через представителя:

- 1) лица, связанные с организацией и проведением торгов, а также лица, в компетенцию которых входит утверждение покупателя;
- 2) ближайшие родственники и свойственники лиц, указанных в подпункте 1 статьи 10 настоящего Порядка, в качестве которых рассматриваются лица, указанные в пункте 2 части 1 статьи 11 Закона о борьбе с коррупцией;
- 3) лица, имеющие задолженность перед городским бюджетом в части найма, коммунальных платежей или налогов;
- 4) юридические лица, членами правления или совета которых являются лица, принимающие или принимавшие участие в качестве членов правления или совета в деятельности других юридических лиц, причинивших невозмещенный ущерб городскому имуществу или имеющих задолженность перед городским бюджетом;
- 5) юридические и физические лица, в отношении которых возбуждено производство по принудительной ликвидации или по банкротству;
- 6) лица, по вине которых первоначальные торги в части данного имущества признаны неудавшимися.

Статья 10. Условия квалификации оферента и представление оферты

(1) Податель оферты должен соответствовать условиям, определенным решением Городского собрания, указанным в статье 6 Порядка. Оферта лица, не соответствующего условиям, не учитывается.

(2) Оферент должен подавать оферту по внесению годовой платы за право застройки или за установление права застройки, а также представить все требуемые документы.

Статья 11. Заявление об участии в торгах

(1) Желаящий принять участие в устных торгах по установлению права застройки должен представить распорядителю торгов письменное заявление к сроку, указанному в объявлении о проведении торгов. В заявлении должны быть:

- 1) сведения об oferente (в случае физического лица имя, личный код или дату рождения, место жительства, контактный телефон oferenta, наименование банка и номер расчетного счета, копию удостоверяющего личность документа; в случае юридического лица наименование юридического лица, регистрационный код, местонахождение, почтовый адрес и контактный телефон, наименование банка и номер расчетного счета, а также решение компетентного по уставу юридического лица органа об участии в торгах и о заключении договора об установлении права застройки);
- 2) согласие заключить договор об установлении права застройки на предусмотренных условиях;
- 3) местонахождение недвижимой вещи, об обременении правом застройки которой ходатайствуется, и объем права застройки;
- 4) справка об отсутствии налоговой задолженности;
- 5) подтверждение, что oferent может принять участие в торгах, исходя из условий правовых актов и торгов;
- 6) справка от суда о том, что в отношении юридического или физического лица не возбуждено банкротное производство, а в случае юридического лица также подтверждение, что в отношении юридического лица не возбуждено ликвидационное производство;
- 7) в случае юридического лица отчет экономической деятельности за последние шесть месяцев;
- 8) в случае физического лица гарантия кредитного учреждения, обеспечивающая выполнение обязательств, вытекающих из договора о праве застройки.

(2) В случае письменных торгов и торгов с предварительными переговорами oferent представляет распорядителю торгов offerту в запечатанном конверте. На конверте указывается, на какие торги устанавливаемого права застройки относительно недвижимой вещи представлена offerта. Offerта должна включать в себя следующие сведения:

- 1) данные об oferente (в случае физического лица имя, личный код или дату рождения, место жительства, контактный телефон oferenta, наименование банка и номер расчетного счета, копию удостоверяющего личность документа; в случае юридического лица наименование юридического лица, регистрационный код, местонахождение, почтовый адрес и контактный телефон, наименование банка и номер расчетного счета, а также решение компетентного по уставу юридического лица органа об участии в торгах и о заключении договора об установлении права застройки);
- 2) согласие заключить договор об установлении права застройки на предусмотренных условиях;
- 3) числовую сумму offerты словами и цифрами;
- 4) дату представления offerты, подпись подателя offerты, в случае юридического лица, принимающего участие в торгах подпись и удостоверяющий полномочия представителя документ;
- 5) документы, требуемые для признания соответствия oferenta;
- 6) установленное на определенный срок обязательство целесообразного использования имущества;
- 7) документ о банковской гарантии, если он требуется;
- 8) прочие требуемые документы.

(3) Податель offerты прилагает к поданному заявлению копию заверенного кредитным учреждением платежного поручения о внесении платы за участие и гарантийной суммы, если это требуется.

Статья 12. Плата за участие

у(1) Плата за участие устанавливается в размере 5% от годовой платы за установление права

(1) Плата за участие устанавливается в размере 5% от годовой платы за установление права застройки, но не более 1600 и не менее 65 евро. Плата за участие не возвращается и ею покрываются расходы на проведение торгов.

(2) Размер гарантийной суммы не должна превышать 50% от начальной суммы годовой платы за

установление права застройки.

(3) При заключении договора гарантийная сумма, уплаченная победителем торгов, зачитывается платой за право застройки, остальным участникам гарантийная сумма возвращается в течение 15 календарных дней, считая со дня заключения договора об установлении права застройки или признания торгов неудавшимися.

(4) В случае если торги признаны неудавшимися вследствие нарушения процедуры проведения торгов со стороны распорядителя торгов, всем участникам торгов возвращается уплаченная ими гарантийная сумма и плата за участие в течение 15 календарных дней, считая со дня признания торгов неудавшимися.

Статья 13. Отказ от оферты и изменение условий

Собственник недвижимой вещи может в любое время до дня открытия оферт, а в случае торгов с предварительными переговорами до дня открытия окончательных оферт, отказаться от торгов или изменить объявленные условия публичных торгов. Решение об отказе или об изменении условий принимается распоряжением Городской управы или решением Городского собрания в зависимости от того, которым из них определены условия установления права застройки.

Раздел 2

Порядок проведения устных торгов

Статья 14. Особенности устных торгов

Устные торги организуются на условиях, подобных условиям письменных торгов с учетом следующих особенностей.

Статья 15. Регистрация оферента

(1) Регистрация участников торгов производится непосредственно перед началом торгов. Все желающие зарегистрироваться в качестве участников должны представить документы, перечисленные в пункте 12 настоящего Порядка.

(2) Плата за участие и гарантийная сумма должны быть внесены до начала торгов. Лица, не представившие требуемые документы, к торгам не допускаются. Если на торги не явился ни один оферент, то комиссия признает торги неудавшимися.

(3) Каждому лицу, зарегистрировавшемуся в качестве участника торгов, выдается регистрационный номер, под которым оно выступает до конца торгов.

Статья 16. Открытие торгов

Председатель комиссии объявляет устные торги в предусмотренное время и в предусмотренном месте открытыми, представляет членов комиссии и секретаря. До представления оферт распорядитель торгов знакомит с процедурными правилами торгов и с порядком подачи жалоб, сообщает количество участников, их регистрационные номера, а также минимальный и максимальный шаг торгов.

Статья 17. Обеспечение порядка проведения торгов

(1) В ходе торгов все участники и присутствующие обязаны подчиняться распоряжениям распорядителя торгов.

(2) Лицо, дважды нарушившее процедуру торгов или не выполнившее распоряжение распорядителя торгов, утрачивает право участия в торгах.

Статья 18. Шаг торгов

(1) Шаг торгов определяется комиссией.

(2) Перед началом торгов комиссия с согласия всех участников вправе увеличить шаг торгов. Предложение об увеличении шага может внести распорядитель или участник торгов.

Статья 19. Оферта

(1) Торги начинаются объявление стартовой цены и ударом молотка. Знак об увеличении оферты участник торгов подает распорядителю торгов поднятием регистрационного номера. Распорядитель торгов сообщает размер оферты.

(2) Все оферты фиксируются на соответствующем листе оферт, который является неотъемлемой частью протокола торгов.

Статья 20. Права распорядителя торгов

Распорядитель торгов имеет право:

- 1) сделать замечание участнику торгов или присутствующему на торгах в случае первого нарушения порядка торгов;
- 2) сделать участнику торгов или присутствующему на торгах в случае вторичного нарушения порядка торгов предложение удалиться из помещения проведения торгов;
- 3) приостановить торги, если участники торгов или присутствующие на торгах препятствуют проведению торгов;
- 4) продолжить торги после удаления нарушителя порядка или предложить комиссии объявить торги неудавшимися.

Статья 21. Завершение торгов

Торги объявляются распорядителем торгов завершившимися после тройного сообщения об оферте с наибольшей годовой платы за право застройки. Победителем торгов объявляется лицо, предложившее наибольшую годовую плату за право застройки.

Раздел 3

Порядок торгов с предварительными переговорами

Статья 22. Проведение торгов с предварительными переговорами

(1) Установление права застройки производится в порядке торгов с предварительными переговорами, если Городская управа предусматривает дополнительные условия, относительно которых она считает целесообразным вести переговоры, прежде всего, условия инвестирования. Торги с предварительными переговорами организуются только в отношении незастроенных недвижимых вещей.

(2) Торги с предварительными переговорами организуются, прежде всего, в отношении незастроенных недвижимых вещей в случае если город Нарва заинтересован в развитии незастроенных недвижимых вещей в выгодном для города направлении.

(3) При проведении торгов с предварительными переговорами за основу выявления наилучшей оферты принимается высшая предлагаемая плата за право застройки. Высшая сумма инвестиционных обязательств и наличие гарантий выполнения инвестиционных обязательств, а также их характер являются субсидарными.

(4) К торгам с предварительными переговорами применяются положения настоящего порядка, регулирующие порядок проведения письменных публичных торгов, с учетом особенностей проведения торгов с предварительными переговорами.

(5) Оферты оцениваются комиссией Нарвской Городской управы по городскому имуществу (далее – комиссия по городскому имуществу).

(6) Конверты с офертами вскрывает комиссия по городскому имуществу. Оферты, не соответствующие указанным требованиям, не учитываются. Процедура вскрытия оферт и поступившие оферты вносятся в протокол, который подписывают все члены комиссии и секретарь.

Статья 23. Переговоры

(1) По решению комиссии по городскому имуществу к переговорам приглашаются оференты, представившие оферты, соответствующие требованиям настоящего Порядка и объявления торгов.

(2) С оферентом или с оферентами, представившими отвечающие требованиям оферты, переговоры ведет комиссия по городскому имуществу. Предварительные переговоры являются конфиденциальными, ни обнародованию, ни сообщению их содержания другим оферентам не подлежат. Обнародовать можно количество представленных оферт и их соответствие установленным требованиям.

Статья 24. Представление и оценивание окончательных оферт

(1) По завершении предварительных переговоров каждый оферент в письменной форме оформляет свою окончательную оферту о плате за установление права застройки или о годовой плате за право застройки и обо всех дополнительных условиях. Окончательная оферта не должна быть для города менее выгодной по сравнению с первоначальной офертой оферента.

(2) При оценивании окончательных оферт с учетом всех предусмотренных дополнительных условий, предложенная годовая плата за право застройки, размер и сроки инвестиций, а также цель установления права застройки, комиссия по городскому имуществу определяет наилучшую оферту. Комиссия по городскому имуществу вправе определить также следующую по размеру оферту.

(3) Оферент вправе обжаловать решение комиссии по городскому имуществу в установленном Законом порядке.

Статья 25. Завершение и сообщение о результатах переговоров

(1) По завершении рассмотрения оферт, представленных для установления права застройки, комиссия по городскому имуществу представляет их вместе со своим заключительным решением Нарвской Городской управы для утверждения победителя торгов. О завершении переговоров комиссия по городскому имуществу должна в письменной форме уведомить всех участников торгов.

Статья 26. Гарантии

(1) При проведении торгов с предварительными переговорами лицо, представившее оферту (далее – оферент) должно представить оферту как в части годовой платы за установление права застройки,

так и в части всех требуемых дополнительных условий, а также представить гарантии обеспечения представленной оферты.

(2) Для обеспечения выполнения оферты, представленной oferentом можно использовать:

- 1) гарантии кредитного учреждения;
- 2) поручение члена правления, oferenta или иного акцептированного распорядителем торгов лица;
- 3) ипотеку.

Раздел 4

Установление права застройки в порядке решения

Статья 27. Установление права застройки в порядке решения

(1) 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, медицинских, образовательных, некоммерческих, культурных объектов и объектов инфраструктуры, отвечающих интересам жителей города Нарвы. Для города оказание данных услуг должно быть бесплатным. В решении должны быть отмечены все условия установления права застройки.

(2) 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, и заключает с городом предварительный договор. Предварительным договором предусматривается перечень социальных или культурных услуг, перечень бесплатных услуг, объем оказываемых услуг, период оказания услуг, контроль застройщика при выполнении обязанности оказания услуг, ответственность застройщика за неоказание или ненадлежащее оказание услуг, размер инвестиционной обязанности и ответственность за неисполнение этой обязанности.

(3) Нарвское Городское собрание вправе принять решение об установлении права застройки без проведения публичных торгов в отношении недвижимой вещи, в части которой ранее, по меньшей мере, дважды торги были признаны вследствие отсутствия заявления о желании неудавшимися.

(4) 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.

(5) Право застройки, установленное данным порядком, может быть обременено ограниченным вещным правом, в том числе, в отношении этого права застройки может быть установлена ипотека, только в интересах объекта права застройки и только с предварительного письменного согласия собственника недвижимости. Это условие должно быть внесено в Крепостную книгу.

Статья 28. Решение об установлении права застройки в порядке решения

(1) Решение об установлении права застройки в порядке решения должно включать в себя следующие сведения:

- 1) правовая основа установления права застройки со ссылкой на положения Закона о вещном праве;

- 2) обоснование установления права застройки в порядке решения;
- 3) размеры, местонахождение недвижимой вещи, назначение кадастровой единицы, номер регистра закрепления недвижимости;
- 4) срок права застройки и размер годовой платы;
- 5) дополнительные условия установления права застройки, если они предусмотрены;
- 6) статус строения по окончании права застройки, а также выплата или исключение выплаты компенсации застройщику;
- 7) в случае необходимости условия эксплуатации строения;
- 8) в случае необходимости обременение права застройки вещным правом и отчуждение;
- 9) преимущественное право покупки недвижимой вещи и права застройки;
- 10) в случае необходимости перечень строений, находящихся на недвижимой вещи, срок и условия их передачи, а также обязанность обеспечения сохранности или сноса строений;
- 11) в случае необходимости прочие условия передачи недвижимой вещи в пользование.

Статья 29. Обеспечение обязанностей застройщика

При установлении права застройки в порядке, предусмотренном настоящей главой обязанности застройщика должны быть в полном объеме обеспечены гарантией кредитного учреждения.

Глава 3

УТВЕРЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ И ПРИЗНАНИЕ ТОРГОВ НЕУДАВШИМИСЯ

Статья 30. Утверждение результатов торгов

Результаты торгов утверждает Городская управа. Правовой акт об утверждении победителя торгов установления права застройки должен включать в себя следующие данные:

- 1) адрес, кадастровый признак, номер раздела регистра закрепления недвижимости, размеры и назначение недвижимого имущества;
- 2) при признании победителем юридического лица – наименование, код коммерческого регистра, юридический адрес; при признании победителем физического лица – имя, фамилия, личный код и адрес;
- 3) срок права застройки;
- 4) плата за установление права застройки или размер годовой платы за право застройки;
- 5) срок застройки (сроки застройки, сроки и суммы инвестиций) или срок перестройки существующего здания;
- 6) штрафные санкции;
- 7) прочие дополнительные условия;
- 8) срок и порядок обжалования правового акта.

Статья 31. Признание торгов неудавшимися

Торги признаются неудавшимися:

- 1) если на торги не поступило ни одной отвечающей требованиям оферты;
- 2) в случае отсутствия оферт, отвечающих требованиям, и непредставления всех необходимых документов;
- 3) если на устных торгах был неоднократно нарушен порядок проведения торгов, в связи с чем распорядитель торгов был вынужден прервать торги;
- 4) в случае нарушения процедуры торгов распорядителем торгов;
- 5) если участник, представивший на устных торгах высшую оферту, отказался от дачи расписки о том, что он обязуется в течение одного месяца заключить договор установления права

застройки;

- 6) если участник, следующий за участником, представившим на устных торгах высшую оферту, отказался от дачи расписки о том, что он обязуется в течение одного месяца заключить договор установления права застройки;
- 7) если у комиссии на письменных торгах и на торгах с предварительными переговорами возникло подозрение на неисполнение требований конфиденциальности;
- 8) если на торгах с предварительными переговорами суммы окончательных оферт отличаются от стартовых оферт более чем у половины участников торгов.

Статья 32. Аннулирование результатов торгов

В случае если победитель торгов установления права застройки не заключает договор установления права застройки и договор вещного права в течение одного месяца с момента вступления в силу правового акта о признании победителем торгов, распорядитель торгов вправе аннулировать результаты торгов и провести повторные торги. В этом случае гарантийная сумма, уплаченная победителем торгов, не подлежит возврату.

Статья 33. Предоставление дополнительного времени на заключение договора

На основании аргументированного ходатайства победителя торгов Городская управа может своим актом предоставить на заключение договора установления права застройки дополнительной время, которое не должно превышать одного месяца.

Статья 34. Изменение условий проведения торгов

При повторном проведении торгов Городская управа вправе изменить условия проведения торгов.

Глава 4

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

Статья 35. Плата за установление права застройки

(1) Застройщик уплачивает собственнику недвижимой вещи плату за установление права застройки, если такое условие предусмотрено решением Городского собрания указанным в статье 6 Порядка. Размер платы составляет сумму, определенную решением Городского собрания указанным в статье 6 Порядка, или наибольшую цену, предложенной на публичных торгах.

(2) С учетом свойств, площади недвижимой вещи или наличия строений на указанной недвижимой вещи, первоначальный размер платы за установление права застройки определяется, исходя из размера налогообложения земли или из обычной стоимости права застройки. Обычная стоимость права застройки – это его средняя продажная цена (рыночная стоимость). Для определения рыночной стоимости заказывают оценку недвижимой вещи.

(3) Плата за установление права застройки не назначается, если публичные торги организуются в отношении годовой платы за право застройки.

Статья 36. Размер годовой платы за право застройки

(1) Застройщик уплачивает собственнику недвижимой вещи годовую плату за право застройки, если такое условие предусмотрено решением Городского собрания указанным в статье 6 Порядка. Размер платы составляет сумму, определенную решением Городского собрания указанным в статье 6 Порядка, или наибольшую цену, предложенной на публичных торгах.

(2) В случае незастроенной недвижимой вещи размер годовой платы за право застройки, в зависимости от назначения кадастровой единицы, составляет:

- (1) в случае коммерческой земли – 10% от размера налогообложения земли;
- (2) в случае производственной или транспортной земли – 8% от размера налогообложения земли;
- (3) в случае других назначений кадастровой единицы – 5% от размера налогообложения земли.

(2) В случае, если целью является получение годовой платы, превышающей установленную годовую плату за право застройки, для установления права застройки организуются торги.

(3) 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.

(4) В случае, если установление права застройки производится, исходя из интересов города, в порядке решения, Нарвское Городское собрание вправе установить годовую плату за право застройки в размере, превышающем рыночную цену.

(5) Плата за право застройки устанавливаемое в отношении застроенной недвижимой вещи не может быть меньше средней ставки платы за право застройки объектов, подобных застроенной недвижимой вещи, в Нарве.

Статья 37. Срок заключения договора

(1) Договор установления права застройки заключается нотариально сроком от 25 до 50 лет.

(2) Договор установления права застройки от имени города подписывает мэр города. Вознаграждение нотариуса и государственную пошлину уплачивает застройщик. Договор установления права застройки должен включать в себя положения договора вещного права, также в договоре должно быть зафиксировано первоначальное состояние недвижимой вещи.

(3) В случае, если право застройки не распространяется на всю недвижимую вещь, к договору прилагается план недвижимой вещи, на котором отмечается территория под зданием и необходимая для его эксплуатации.

Статья 38. Внесение годовой платы за право застройки

(1) Застройщик вносит годовую плату за право застройки частями два раза в год в виде авансового платежа за последующий период к 1 июля и к 1 января. В случае если период меньше полугодия, плата за право застройки рассчитывается пропорционально с количеством дней, исходя из годовой платы за право застройки, установленной договором установления права застройки.

(2) Сроки внесения частей годовой платы за право застройки могут определяться (меняться) по договоренности сторон.

(3) Обязанность внесения платы наступает в момент внесения права застройки в крепостную книгу.

Статья 39. Уплата пени

(1) В случае невнесения или несвоевременного внесения годовой платы за право застройки застройщик уплачивает пеню в размере 0,1% от неуплаченной своевременно суммы за каждый просроченный день.

(2) В случае возникновения обстоятельств, независящих от застройщика и на основании его аргументированного ходатайства Городское собрание может по предложению комиссии Нарвской Городской управы по городскому имуществу принять решение об уменьшении платы за право застройки или об освобождении от годовой платы за право застройки на срок не более одного года, и только в случае, если стороны в этом при установлении права застройки договорились, соблюдая положения части 3 статьи 254 Обязательственно-правового Закона.

Статья 40. Обременение права застройки сервитутом

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.

Статья 41. Изменение назначения кадастровой единицы

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.

Статья 42. Требование изменения размера платы

(1) При установлении права застройки организатор установления права застройки вправе, исходя из увеличения средней ставки платы за застройку, требовать изменения размера платы за право застройки.

(2) 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) Улучшение недвижимой вещи, сделанное застройщиком, в результате которого налоговая ставка земли увеличилась, не может быть основанием для увеличения годовой платы за право застройки.

Статья 43. Строительное право и строительная обязанность

(1) В случае, если право застройки установлено в отношении незастроенной недвижимой вещи, застройщик обязан построить здания, указанные в условиях установления права застройки, к сроку, установленному договором установления права застройки.

(2) Строение, возводимое на основании права застройки, должно быть запроектировано и построено в соответствии со строительной практикой и правовыми актами, касающимися строительного проекта.

(3) За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанности застройки на застройщика налагается штраф в размере от одной до пяти годовых плат за право застройки. Уплата штрафа не освобождает застройщика от выполнения договорных обязанностей. Если застройщик не выполняет условия, предусмотренные договором установления права застройки, в том числе, обязанность по благоустройству, то организатор установления права застройки вправе потребовать от застройщика согласия на внесение права застройки на имя собственника в порядке, предусмотренном статьей 244¹

Закона о вещном праве, или отступить от договора, при этом собственник вправе требовать от застройщика компенсацию в размере до пяти годовых плат за право права застройки.

Статья 44. Отчуждение права застройки

(1) 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.

(2) 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, указанное в настоящей статье 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.

Статья 45. Обременение права застройки вещным правом

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

Статья 46. Ответственность организатора установления права застройки

При установлении права застройки организатор установления права застройки не несет ответственности за получение разрешения на строительство или за недостатки обременяемой недвижимой вещи.

Статья 47. Контроль выполнения договора

Контроль выполнения договора установления права застройки осуществляет Официальное учреждение. В ходе контроля проводятся осмотры, результаты которых фиксируются в письменной форме. В случае если в ходе выполнения существенно затруднено выполнение какого-либо пункта договора установления права застройки, по договоренности сторон и на основании решения Городского собрания договорные условия могут быть изменены дважды с соблюдением требований, установленных Порядком, или прекратить право застройки.

Статья 48. Уплата компенсации при изменении или прекращении договорных условий

(1) При изменении условий договора установления права застройки застройщик выплачивает собственнику до заключения соответствующей нотариальной договоренности компенсацию в размере одной годовой платы за право застройки. При досрочном прекращении права застройки по инициативе застройщика застройщик выплачивает собственнику до заключения соответствующей нотариальной договоренности компенсацию в размере до пяти годовых плат за право застройки.

(2) Прекращение права застройки происходит в установленном Законом о вещном праве порядке. При прекращении права застройки официальное учреждение оценивает состояние земли. В случае ухудшения состояния земли город Нарва требует от застройщика дополнительную компенсацию.

(3) При прекращении права застройки на застроенной недвижимой вещи здание, находящееся на недвижимой вещи становится существенной частью недвижимой вещи. Застройщик не вправе вывести здание при наступлении срока права застройки относительно недвижимой вещи. Застройщик также не вправе при наступлении срока права застройки относительно недвижимой вещи требовать компенсацию за здание, остающееся на недвижимой вещи в размере ущерба, возникающего вследствие утраты права вывода строения.

Статья 49. Решение о применении санкций в отношении застройщика

Решение о применении или о неприменении предусмотренных настоящим Порядком санкций в отношении застройщика должно быть обоснованным. Соответствующее решение принимает по предложению Официального учреждения Нарвская Городская управа.

Статья 50. Условия договора в случае банкротства или ликвидации застройщика

Договор установления права застройки должен включать в себя договоренность сторон об обязанности застройщика внести право застройки на имя собственника в случае, если фирма застройщика подвергается банкротству или ликвидации, и это условие должно быть внесено в крепостную книгу.

Статья 51. Использование строения

(1) Застройщик обязан использовать строение, являющееся существенной частью права застройки способом, отмеченным в решении Городского собрания, указанном в статье 6 Порядка, если условия использования предусмотрены распоряжением Городской управы или решением Городского собрания.

(2) 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.

Статья 52. Обязанность содержания строения и недвижимой вещи в порядке

(1) 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).

(2) 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.

Статья 53. Обеспечение сохранности строения

(1) 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.

(2) Если застройщик не выполняет указанную в части 1 настоящей статьи обязанность по страхованию, то собственник недвижимой вещи вправе заключить договор страхования за застройщика и потребовать от застройщика возмещения необходимых для этого расходов.

(3) 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, указанном в статье 6 Порядка.

(4) 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.

(5) Для обеспечения обязанности по страхованию и восстановлению строения вносится запись в крепостную книгу.

Статья 54. Налоги и публично-правовые повинности

Все налоги, установленные в отношении обремененной правом застройки недвижимой вещи, уплачивает и реальные публично-правовые повинности несет застройщик.

Статья 55. Обременение реальным сервитутом или личным пользовательским правом

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.

Статья 56. Прочие условия

В случае необходимости указанное в статье 6 Порядка решение Городского собрания может предусматривать прочие, не указанные в настоящем разделе условия.

Статья 57. Заключение договора

(1) Договор установления права застройки, договор установления реальной повинности договор вещного права подписывает от имени города мэр города. Указанные договора могут быть объединены в один договор.

(2) Расходы на заключение договора (в том числе, вознаграждение нотариуса и государственную пошлину) уплачивает застройщик.

(3) В случае отсутствия установленной детальной планировки заключается обязательно-правовой договор установления права застройки. Договор вещного права заключается после установления детальной планировки.

Статья 58. Условия права застройки, устанавливаемые договором установления права застройки

(1) Договором установления права застройки должны быть установлены:

- 1) условия, перечисленные в указанном в статье 6 Порядка решении Городского собрания;
- 2) разрешение споров;
- 3) случаи, рассматриваемые как непреодолимая сила;
- 4) договоренность сторон об установлении ограниченных вещных прав и о внесении записей в крепостную книгу.

(2) В случае необходимости в договоре могут быть оговорены также и прочие условия, не противоречащие Порядку.

Статья 59. Внесение изменений в договор установления права застройки

(1) Решение о внесении изменений в договор установления права застройки принимает по предложению Официального учреждения Городское собрание.

(2) Если изменяются площадь, назначение обремененной правом застройки недвижимой вещи или строительное право, то в соответствии с этим изменяется годовая плата за право застройки и строительная обязанность застройщика.

(3) Если застройщик в соответствии с детальной планировкой возвел на недвижимой вещи, предусмотренной для публичного пользования, строения, и достигается договоренность об отчуждении права застройки, обременяющего эту недвижимую вещь городу Нарве, то застройщик отчуждает указанное право застройки городу Нарве безвозмездно.

Глава 5

ИНВЕСТИЦИИ

Статья 60. Инвестиции

В случае если при установлении права застройки дополнительным условием является инвестиционная обязанность, и такая обязанность предусмотрена договором установления права застройки, распорядитель торгов при проведении контроля руководствуется следующими положениями:

- 1) Объем инвестиций, производимых в соответствии с договором установления права застройки, должен быть документально (суммы представляются без налога с оборота) или иным подходящим для сторон способом доказан или оценен компетентным лицом в их рыночной стоимости. Приобретение сырья и иных оборотных средств, приобретенных для развития производства, в том числе, инвентаря, а также участие в дочерних предприятиях не считается выполнением инвестиционной обязанности.
- 2) Инвестициями считаются расходы на улучшение имущества, в том числе, на капитальный ремонт и реновацию, и с этой целью на приобретение основного имущества, оборудования, машин, строений, сооружений и технологий, а также расходы на их улучшения, модернизации и капитального ремонта.
- 3) При расчете инвестиций следует исходить из требований Закона о строительстве и подраздела раздела 1 инструкции Службы Эстонской Республики по бухгалтерскому учету «Инвестиции в недвижимое имущество», а также из добрых традиций и принципа разумности.
- 4) Отчет о произведенных инвестициях застройщик должен представить распорядителю торгов в течение одного месяца, считая с момента наступления срока выполнения инвестиционной обязанности.
- 5) Распорядитель торгов должен проконтролировать суммы произведенных инвестиций и зафиксировать их в акте. Если сумма инвестиций не внесена или не учтена полностью или частично, то условия договора по решению Городского собрания и по договоренности сторон могут быть изменены, или договор может быть аннулирован.
- 6) В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения инвестиционной обязанности со стороны застройщика применяется неустойка в размере 10% от невнесенной суммы инвестиций. Уплата штрафа не освобождает от выполнения обязанностей, предусмотренных договором установления права застройки.

ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 61. Применение Порядка

(1) Признать недействительным «Порядок установления права застройки на незастроенную землю, находящуюся в муниципальной собственности города Нарвы», утвержденный постановлением № 13/52 Нарвского Городского собрания от 17.03.2005 г., в который были внесены изменения постановлениями Нарвского Городского собрания № 3 от 26.01.2006 г., № 3 от 17.01.2008 г., № 93 от 25.11.2010 г., и № 26 от 22.11.2012 г. с момента вступления настоящего Порядка в силу.

(2) Постановление вступает в силу в установленном Законом порядке.

Тармо Таммисте
Председатель Нарвского Городского собрания