



SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU

РЕШЕНИЕ

Силламяэ

30 июня 2020 года № ...

Разрешение на передачу в бесплатное пользование части территории по адресу Ю. Гагарина 25 в Силламяэ в порядке принятия решения

В Силламяэское Городское управление поступило ходатайство (№ 7-6/2694-1 от 10.10.2019 и № 7-6/303-1 от 06.02.2020) от квартирного товарищества Ю. Гагарина 21 (в дальнейшем «квартирное товарищество») с просьбой передать квартирному товариществу в бесплатное пользование участок размером 321 м², находящийся по адресу Ю. Гагарина 25 (кадастровый признак 73501:012:0118, 100% земля для общественных строений), чтобы организовать там для жильцов дома парковочные места согласно приложенной схеме парковки.

Все работы по организации и благоустройству парковки будут выполнены за счет квартирного товарищества, также квартирное товарищество обеспечит уход и содержание в порядке этой территории.

Ю. Гагарина 21 является 55-квартирным зданием, закрытая нетто-площадь которого составляет 3 236 м². Площадь недвижимости Ю. Гагарина 21 составляет 2 326 м², из которых площадь под зданием - 754 м². Согласно действующим нормативам для жилого здания требуется около 44 парковочных мест. На существующей недвижимости невозможно организовать парковку необходимых размеров, а в радиусе 300 м (для жилых домов – наибольшая удаленность парковки от пункта назначения) в этом районе нет достаточного количества парковочных мест.

Недвижимость Ю. Гагарина 25 является собственностью города Силламяэ. Это застроенная недвижимость, имеющая целевое назначение «земля для общественных строений» (подвид целевого назначения «социальная земля»), на которой расположено здание действующего детского сада с закрытой нетто-площадью 3 936,4 м². Площадь недвижимости составляет 15 204 м², из которых площадь под зданием - 1 857,8 м².

Согласно части 3 статьи 25 «Закона о земельной реформе», единица местного самоуправления может изменить целевое назначение переданной в муниципальную собственность незастроенной социальной земли, провести ее отчуждение или передать в пользование или же обременить правом застройки в течение десяти лет после передачи земли только лишь по разрешению министра, ответственного за эту сферу. Согласно части 4 статьи 25 «Закона о земельной реформе», в случае отчуждения, передачи в пользование или обременения правом застройки переданной в муниципальную собственность земли в течение десяти лет после ее передачи, у местного самоуправления возникает обязанность выплатить государству компенсацию, за исключением случаев, указанных в законе. Силламяэское Городское управление внесено в крепостную книгу в качестве собственника этой недвижимости 21 февраля 2005 года, т.е. более десяти лет назад.

На недвижимости Ю. Гагарина 25 расположен действующий детский сад. Территория, которую использует детский сад, имеет ограждение. Для обслуживания детского сада запроектирована парковка, которая не затрагивает территорию, о которой ходатайствует квартирное товарищество. Так же на этой территории нет дорог, которые необходимы для деятельности детского сада или предусмотрены для публичного пользования.

Передача квартирному товариществу Ю. Гагарина 21 части территории недвижимости Ю. Гагарина 25 размером 321 м² позволит квартирному товариществу построить дополнительно 22 парковочных места.

Согласно размещенным на веб-сайте Земельного департамента картам с указанием ограничений, территория находится в защитной зоне линии подземного электрического кабеля АЖ-408 (Ю. Гагарина 21), где действуют исходящие из «Строительного кодекса» ограничения, с которыми арендатору нужно будет считаться.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 61 постановления Силламяэского Городского собрания № 14/27-м от 30 сентября 2003 года «Положение о городе Силламяэ», городское имущество может быть передано в пользование в порядке принятия решения некоммерческим объединениям и целевым учреждениями, а согласно пункту 4 части 1 статьи 61 также и другим лицам, исходя из общественных интересов. Согласно части 2 этой же статьи, в случае передачи городского имущества в пользование в порядке принятия решения другим лицам, исходя из общественных интересов, лицо, принявшее это решение, должно обосновать соответствующий общественный интерес. В данном случае городское имущество передается в пользование на основании пункта 3 части 1 статьи 61, но Силламяэское Городское собрание считает, что имеется и общественный интерес для передачи городского имущества в пользование в порядке принятия решения. Общественный интерес состоит в том, что фактически не используемый участок будет передан в пользование и поможет создать для жителей этого района дополнительные парковочные места. При этом следует учитывать, что примененные (в свое время) при проектировании и застройке этого района парковочные нормативы были существенно ниже и не соответствуют действующим сейчас нормативам и не обеспечивают реальные потребности в парковке.

Согласно части 5 статьи 60 постановления Силламяэского Городского собрания № 14/27-м от 30 сентября 2003 года «Положение о городе Силламяэ», разрешение на передачу городского имущества в пользование должно дать городское собрание, если это имущество передается в пользование на срок более десяти лет. Согласно пункту 2 части 6 этой же статьи, городское имущество не может быть передано в пользование на срок больший, чем двадцать пять лет (в случае недвижимости), за исключением случаев, когда необходимость предоставить более длительный срок вытекает из закона или когда передача имущества в пользование на более долгий срок отвечает общественным интересам. В настоящий момент Силламяэское Городское собрание не считает необходимой передачу городского имущества в пользование на срок более 25 лет.

Согласно части 57 статьи 61 постановления Силламяэского Городского собрания № 14/27-м от 30 сентября 2003 года «Положение о городе Силламяэ», городское имущество может быть передано в пользование безвозмездно или ниже рыночной стоимости только исходя из общественных интересов. Лицо, передающее городское имущество в пользование, должно обосновать такое решение. Рыночная плата за пользование – это плата, размер которой соответствует рыночной стоимости платы за пользование, применяемой в договорах пользования, заключенных для пользования аналогичными вещами на аналогичных условиях. В Силламяэ подобные сделки не

совершались. Согласно очередной проведенной оценке, стоимость земли составляет 230 евро/га. Согласно статистике цен Земельного департамента, в прошлом году в Силламяэ было совершено 46 сделок с недвижимостью общей стоимостью 1 911 865 евро и общей площадью 11 га, при этом сделок с землей с целевым назначением «социальная земля» не было. Согласно статистике цен Земельного департамента, в прошлом году в Ида-Вирумаа было совершено 1 411 сделок с недвижимостью общей площадью 3 952 га и общей стоимостью 33 693 363 евро, в т.ч. стоимость сделок, совершенных с иной землей (в т.ч. с «социальной землей»), в среднем составила около 1 евро м². Таким образом, продажная стоимость земли может составить примерно 300 евро, арендная стоимость - менее 15 евро в год. При этом Силламяэское Городское собрание принимает во внимание, что квартирное товарищество, взяв в пользование городское имущество, должно будет привести территорию в порядок и построить там парковку, а также то, что согласно статьям 70² и 70³ постановления Силламяэского Городского собрания № 14/27-m от 30 сентября 2003 года «Положение о городе Силламяэ», на пользователя городским имуществом налагаются различные обязанности. Поэтому Силламяэское Городское собрание считает, что в настоящем случае передача городского имущества в бесплатное пользование будет обоснованной.

Исходя из вышеизложенного и на основании пункта 2 части 3 статьи 6 «Закона о местном самоуправлении» и части 5 статьи 60, пункта 3 части 1 и части 7 статьи 61 постановления Силламяэского Городского собрания № 14/27-m от 30 сентября 2003 года «Положение о городе Силламяэ»,

городское собрание решает:

1. Дать разрешение на передачу части территории (кадастровый признак 73501:012:0118, 100% земля для общественных строений) по адресу Ю. Гагарина 25 площадью 321 м² (согласно приложению к настоящему решению) в бесплатное пользование квартирному товариществу Ю. Гагарина 21 (рег. код 80229069) на следующих условиях:
 - 1.1. цель использования территории: организация парковочных мест для жителей дома;
 - 1.2. плата за пользование территорией – бесплатно, при этом в случае изменения рыночной ситуации город имеет право установить плату, что означает право собственника потребовать изменения платы по истечении трех лет после заключения договора и затем вновь – через три года после последнего изменения платы;
 - 1.3. срок договора – 25 лет, при этом город имеет право прекратить договор, если недвижимость окажется необходима городу для осуществления публичных задач или для иных общественных целей.
2. Решение можно оспорить в Тартуском Административном суде (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) в течение 30 дней с момента его оглашения.

Елена Коршунова
председатель городского собрания

Приложение
к решению Силламяэского Городского собрания
№ от 30 июня 2020 года

ASUKONHASKEEM



— планируемая граница
— существующая граница

Елена Коршунова
председатель городского собрания