

## СПРАВКА

по результатам земельного аудита участка с кадастровым номером  
50:12:0101405:1, находящегося в аренде у ПГСК №40

Земельный участок с кадастровым номером 50:12:0101405:1 площадью 18533 кв.м. с видом разрешенного использования «для строительства гаражей» принадлежит ПГСК №40 на праве аренды.

В настоящее время на данном земельном участке расположены:

- 1) здание гаража
- 2) здание СТО (с хостелом)
- 3) здание автомобильной мойки

Текущий вид разрешенного использования арендованного земельного участка - «для строительства гаражей» предусматривает использование помещений здания СТО в соответствии с проектом: помещения станции технического обслуживания автомобилей и офисные помещения и не предусматривает осуществление деятельности по временному размещению граждан (хостела) и автомобильной мойки.

Возможно **исключительно** строительство гаражей.

В свете написания членами ПГСК №40 письма в Администрацию городского округа Мытищи и полученным от неё Уведомления членам и Правлению ПГСК №40 о признаках нарушения земельного законодательства РФ, **предусмотренного частью 1 статьи 8.8. КРФоАП – нецелевое использование земельного участка, текущее положение дел может рассматриваться в качестве основания для расторжения договора аренды земельного участка.**

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Мытищи земельный участок с кадастровым номером 50:0101405:1 расположен в границах коммунальной зоны **К**.

Коммунальная зона **К** установлена для размещения объектов коммунальной инфраструктуры, размещения складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Градостроительным регламентом коммунальной зоны **К** предусмотрен такой вид разрешенного использования земельного участка, как «**объекты дорожного сервиса**».

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования земельных участков **«объекты дорожного сервиса» предполагает размещение зданий и сооружений дорожного сервиса, в том числе автомоек, автомастерских и гостиниц.**

Устранение нарушений земельного законодательства видится в изменении вида разрешенного использования земельного участка с **«для строительства гаражей» на «объекты дорожного сервиса»**, а также в изменении назначения здания с **«СТО» на «Многофункциональное здание»**, в рамках процедуры предусмотренной статьей 37 Градостроительного кодекса РФ, поскольку Национальным стандартом Российской Федерации «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам», введенным в действие с 1 января 2015 года и СП 379.1325800.2018, предусмотрено, что хостелы могут располагаться в отдельно стоящем здании или занимать часть многофункционального здания.

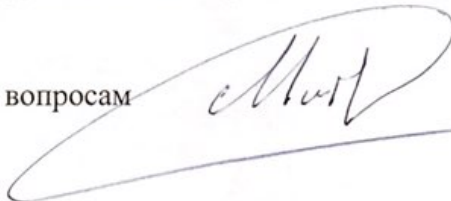
Вместе с тем, использование процедуры, предусмотренной статьей 37 Градостроительного кодекса РФ, осложнено фактом нахождения земельного участка в аренде, что порождает необходимость получения согласования в администрации городского округа Мытищи.

Более рациональным видится выкуп земельного участка в рамках процедуры предусмотренной статьей 39.20 ЗК РФ.

Стоимость выкупа земельного участка составит 3 процента от кадастровой стоимости, то есть 908 042,85 рублей.

При этом, ежегодный земельный налог составит порядка 90 тысяч рублей, что на 26 000 рублей больше арендной платы на текущий момент.

Юрист по земельным вопросам



Митрофанов К.В.