

Анализ использования земельных участков под парковочными местами и автостоянками на территории города Липецка

В последние годы в городе Липецке резко обострилась проблема временного размещения автотранспортных средств населения, прибывающего в течение суток к местам осуществления трудовой деятельности, к объектам торгового, бытового, культурного и другого назначения. Крайне неблагоприятная ситуация сложилась в центральной части города, где на ограниченной территории сосредоточено множество объектов административного, производственного и общественного назначения.

Вместе с тем Закон «Об общих принципах организации органов местного самоуправления в Российской Федерации» относит создание и обеспечение функционирования парковок, в том числе парковочных мест, к вопросам местного значения. А эффективная организация системы управления земельно-имущественным комплексом города в целом позволит увеличить поступления бюджета Липецка.

В настоящее время, вопрос организации парковок на территории города решается с помощью выполнения комплекса мероприятий, к которым относится разработка и реализация градостроительных решений по созданию парковок различного типа, в том числе многоэтажных автостоянок и подземных автопарковок.

Так в Генеральном плане города Липецка предусмотрено:

- 1) размещение многофункциональных центров транспортного сервисного обслуживания с обустройством гаражей и автостоянок;
- 2) резервирование площадок для временного хранения на автостоянках у объектов массового посещения;
- 3) строительство многоуровневых автостоянок на территории микрорайонов и кварталов многоэтажной застройки;
- 4) строительство подземных автостоянок в подвальных этажах многоквартирных жилых домов.

Обеспечение парковочными местами жителей на вновь застраиваемых территориях предусмотрено проектами планировок, в каждом из которых запроектировано расчетное количество парковочных мест и мероприятия по их организации. Помимо плоскостных автостоянок, активно осваивается и подземное пространство под многоэтажными жилыми зданиями. Примером такового освоения является микрорайон Европейский.

Продолжается строительство и многоэтажных автостоянок. Так в 2015 году введена в эксплуатацию автостоянки на улицах ул. Шерстобитова, П. Смородина, Гагарина, Кузнечная, Депутатская, Интернациональная, Коцаря. Завершается строительство многоэтажной автостоянки по ул. Космонавтов, напротив рынка 9-го микрорайона. В процессе строительства находятся следующие автостоянки на улицах Кривенкова, в 29 микрорайоне, по пр. Победы в 25 микрорайоне, по улице Балмочных. На будущие периоды запланировано строительство автостоянок в общественном центре 7-го жилого района, в 26, 27, 28 микрорайонах.

Также департаментом градостроительства и архитектуры были разработаны проекты комплексного благоустройства центральных улиц города: Зегеля, Ленина, Плеханова, проспекта Мира и т.д., которые предусматривают приведение в

соответствие с действующими нормативами размеры парковочных мест, а также их обустройство.

Переходя от градостроительной политики города по рассматриваемому вопросу к земельным отношениям, отмечу, в настоящее время на территории города Липецка действуют 72 договора аренды земельных участков, занятых существующими автостоянками, из которых 19 договоров аренды заключены с физическими лицами и 53 с юридическими. Также ряд земельных участков, на которых размещается автотранспорт, находится в собственности. Плата за использование таких участков осуществляется, как за объект торговли, что превышает ставку оплаты для разрешенного использования участков для автостоянок.

Средняя площадь каждого из арендуемых земельных участков составляет 2500 кв.м. Доходы от сдачи в аренду муниципальных земельных участков занятых автостоянками составили в 2015 году 7 209 130,54 рублей. Задолженности по внесению арендных платежей за использование данных земельных участков не имеется. Главным администратором доходов по указанным договорам выступает Управление имущественных земельных отношений Липецкой области, ввиду отнесения указанных земельных участков к землям государственная собственность на которые не разграничена.

В отношении 11 договоров аренды, по которым срок использования земельных участков завершился, в настоящее время Управлением имущественных и земельных отношений Липецкой области проводятся действия связанные с процедурой изъятия земельных участков.

Указанные договоры аренды заключены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действовавшим до 1 марта 2015 года, который определяет, что правовая природа договора аренды за использование земельного участка возможно только за плату. Земельный кодекс РФ устанавливает только две формы платы за использование земли - земельный налог и арендная плата.

На территории города Липецка размер ставок арендной платы регулируется Положением о порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Липецка, порядке, условиях и сроках ее внесения и об установлении ставок арендной платы за земельные участки, расположенные в границах города Липецка.

Данным Положением в отношении размещения автостоянок, в том числе парковок, применяется ставка арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков.

Однако с 1 марта прошедшего года действует Земельный кодекс в новой редакции, который содержит в своем составе новую главу, регулиющую отношения по использованию земель, земельных участков относящихся к государственной или муниципальной собственности без предоставления прав на земельные участки. Отличительной особенностью данной правовой конструкции является безвозмездность использования таких земельных участков.

В настоящее время субъектом ведется работа по подготовке материалов, в порядке законотворческой инициативы, по вопросу внесения изменений в Земельный кодекс РФ в части введения платы за использование земельных участков без их предоставления и установления сервитутов.

Сейчас же в соответствии с Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации» парковки, которые заняты автотранспортными средствами на временный период, относятся к элементам благоустройства автомобильных дорог. И согласно нормам Земельного кодекса не могут быть предметом аукциона и не подлежат приватизации.

С другой стороны, в соответствии с Градостроительным кодексом парковка - это - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Таким образом, лицу обладающему правом предоставления территории под парковку, принадлежит и право определения возмездности или безвозмездности такого пользования.

Учитывая то обстоятельство, что предметом настоящего обсуждения является размещение парковок, расположенных на землях общего пользования, в отношении которых действующее законодательство Российской Федерации не содержит специальных ограничений на использование городских земель, для организации парковки и хранения автотранспорта, возможно рассмотрение и введение механизма оплаты в рамках действующих правил благоустройства города Липецка.

Подобный опыт взимания платы уже действует на территории Российской Федерации в таких городах как Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Тюмень и некоторые другие. Примером такой работы может являться, например, программа «Удобная парковка», целью которой является расширение парковочного пространства в населенных районах. Внедрение подобной программы позволит определить реальную потребность в парковочных пространствах с учетом, в том числе и мнений жителей.

В этой связи, в настоящее время считаю целесообразным в качестве оперативного первоочередного мероприятия, в целях принятия нормативных актов, регулирующих порядок деятельности и взаимодействия между субъектами организации и эксплуатации парковок автотранспортных средств, создание координационного совета по вопросам деятельности парковок, включающего в себя представителей Администрации города (в составе структурных подразделений), Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, налоговых органов и представителей Росреестра.

Заместитель председателя
департамента градостроительства и архитектуры –
начальник управления земельных ресурсов

В.С. Андреева