



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО
 УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
 ИМУЩЕСТВОМ**

**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
 ПО УПРАВЛЕНИЮ
 ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
 В ГОРОДЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

**(ТУ РОСИМУЩЕСТВА
 В ГОРОДЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ)**

ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А,
 г. Санкт-Петербург, 191186
 Приемная (812) 643-55-71;

Организационный отдел и делопроизводство
 (812) 643-55-83;

При переписке просьба
 ссылаться на наш исходящий номер

02.04.13 № 1791-13
 На № _____ от _____

Директору
 Государственного научного
 учреждения
 «Агрофизический научно-
 исследовательский институт»
 Российской академии
 сельскохозяйственных наук

В.П. Якушеву

Гражданский пр., 14, Санкт
 Петербург, 195220

Копия:
 Председателю Комитета
 по градостроительству
 и архитектуре Санкт-Петербурга

Ю.Е. Киселевой
 пл. Ломоносова, д. 2,
 Санкт-Петербург, 191023

Уважаемый Виктор Петрович!

Рассмотрев Ваше обращение от 15.03.2013 № 110 по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский пр., д.14, литера В, кадастровый номер 78:10:5204:13, далее – Земельный участок, в связи с изменением функциональной зоны ЗЖД на зону Р2 Территориальное управление Росимущества в городе Санкт-Петербурге (далее – Территориальное управление) сообщает следующее.

В соответствии с абзацами 4, 6 пункта 4 ст.85 Земельного кодекса РФ, земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, которые не соответствуют установленным градостроительными регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными

земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

По смыслу абзацев 4, 6 пункта 4 ст.85 Земельного кодекса РФ изменение градостроительных регламентов, влекущее изменение видов разрешенного использования Земельного участка, не может иметь обратной силы. Соответственно, возможное изменение функциональной зоны ЗЖД на зону Р2 не является препятствием для завершения осуществляемой Агрофизическим научно-исследовательским институтом реконструкции, поскольку не создает опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Кроме того, в соответствии с пп.4 пункта 1, п.4 ст.57 Земельного кодекса РФ причиненные ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков убытки подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Как следует из пункта 8 Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утвержденных постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262, при определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые

собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

В силу пункта 9 ст.85 Земельного кодекса РФ, земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. Вместе с тем, Земельный участок ни под один из установленных пунктом 9 ст.85 Земельного кодекса критериев для включения его в состав рекреационной зоны не подпадает.

Поскольку Земельный участок является закрытой территорией, которая не используется для отдыха граждан; изменение функциональной зоны ЗЖД на зону Р2 повлечет изменение видов разрешенного использования Земельного участка и необходимость в связи с этим компенсации Российской Федерации и Агрофизическому научно-исследовательскому институту убытков, включая упущенную выгоду в связи с невозможностью использования Земельного участка под уставные цели, а также реализации инвестиционного проекта, правовые основания для изменения функциональной зоны ЗЖД на зону Р2 отсутствуют.

Заместитель руководителя

С.И. Шульженко