Губернатору Московской области

Воробьеву А.Ю.

143407, г. Красногорск, Московская область, бульвар Строителей, д.1

от председателя ГСК-44

Грекова И.В.

Гаражно-строительный кооператив № 44

***Уважаемый Андрей Юрьевич!***

Прошу Вашего вмешательства в ситуацию, связанную с незаконными действиями Администрации г. о. Химки при изъятии земельного участка расположенного по адресу г. Химки, московская область, Лихачевское ш. с кадастровым номером 50:10:010404:0015 для государственных нужд (строительство автодороги Москва – Санкт-Петербург).

Коллектив ГСК 44 открыто и добросовестно владеет участком с размещенными на нем гаражами с 70-х годов. Именно под существующие гаражи, а всего их 450 и был выделен данный земельный участок. Часть гаражных боксов оформлены в собственность членов ГСК как недвижимое имущество, имеются свидетельства о праве собственности. Большая же часть гаражей не были оформлены, владельцами их являются, как правило, пенсионеры, ветераны ВОВ, Афганистана, Чернобыля.

 В связи со строительством автодороги вместо цивилизованного решения вопроса с владельцами гаражей и гаражным кооперативом, например, выдел другого участка, выплата компенсации в связи с расторжением договора аренды земельного участка, Администрация предпринимает фактически «рейдерские» действия, создавая юридическую ситуацию, когда гаражный кооператив «вроде бы не имеет никаких прав», хотя сама Администрация не реагировала на предложения ГСК 44 на протяжении шести лет!!!

Мы не раз просили рассмотреть и решить наш вопрос, а теперь, когда сроки строительства «прижали», прикрываясь государственными интересами, Администрация в сговоре с ГК «Автодор» хочет решить этот вопрос за счет нас.

О ситуации:

ГСК 44 (ранее ГСК «За рулем») был создан на территории с уже существующими гаражами в 1993 году.

06.07.2006г. между Администрацией г.о.Химки и ГСК-44 заключен договор аренды ЮА №55 земельного участка 50:10:010404:0015 (площадь – 22300 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения существующих гаражей) сроком на 11 месяцев. ГСК-44 добросовестно и правомерно пользуется данным земельным участком и по сегодняшний день в целях, предусмотренных указанным договором аренды, арендная плата оплачивается вовремя, без задержек и задолженностей. Вид разрешенного использования не изменялся.

Однако, 29.08.2013г. в адрес председателя ГСК-44 Администрацией г.о.Химки Грекова И.В. направлено уведомление о расторжении договора аренды земельного участка ЮА №55 от 06.07.2006г. (№4646-исх.), в соответствии с которым ГСК-44 предлагалось в течение 10 дней освободить указанный земельный участок и передать его Администрации г.о.Химки по акту приема-передачи в связи с истечением срока действия договора.

Однако, данное требование является незаконным в связи со следующим:

1) Статья 606 ГК РФ предусматривает, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В соответствии со ст.610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. При этом, ч.2 ст.621 ГК РФ предусматривает, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Так, срок договор аренды земельного участка ЮА №55 от 06.07.2006г. истек 06.06.2007г., однако, Администрация г.о.Химки не возражала против дальнейшего использования указанного земельного участка ГСК-44 для размещения существующих гаражей, в связи с чем, в силу действующего законодательства договор аренды ЮА №55 от 06.07.2006г. был возобновлен на неопределенный срок на тех же условиях.

При этом, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства **в разумный срок (ст.7.2 Договора)**.

Требование о передаче участка в 10-дневный срок (хотя ст.63 Земельного кодекса РФ гарантирует владельцу срок не менее 1 года!!!), на котором размещено имущество (капитальные гаражи) указывает на явное злоупотребление правом со стороны Администрации г.о.Химки, что не допускается в соответствии со ст.10 ГК РФ.

2) Администрация г.о.Химки вступила в сговор с ГК «Автодор».

На протяжении более 4 месяцев ГСК-44 ведет переговоры с ГК «Автодор» в целях согласования размера компенсации за изъятие земельного участка, находящегося у ГСК-44 на праве аренды в силу указанного выше договора. В рамках данных переговоров неоднократно обсуждались вопросы по возмещению убытков ГСК-44 и собственникам гаражных боксов со стороны ГК «Автодор», как и предусмотрено действующим законодательством.

Ч.1 ст.57 ЗК РФ предусматривает, что возмещению в полном объеме, в том числе, упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

1) изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Ч.2 данной статьи предусматривает, что убытки возмещаются землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков.

При этом, ч.4 ст.57 ЗК РФ предусматривает порядок расчета размеров возмещения убытков арендаторам земельных участков, согласно которому данный размер определяется с учетом стоимости изымаемого имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Кроме того, порядок возмещения убытков предусмотрен Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003г. №262, согласно которому основанием для возмещения убытков арендодателям является акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом размер убытков определяется по соглашению сторон (п.5 Постановления Правительства).

При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

**Видимо в целях лишения ГСК-44 права на получение компенсационных выплат в связи с планируемым изъятием земельного участка для государственных нужд – строительство скоростной автодороги «Москва-Санкт-Петербург», Администрация г.о.Химки по просьбе ГК «Автодор» направила в адрес председателя ГСК-44 указанное выше уведомление о расторжении договора аренды.**

При этом, на протяжении 6 лет ГСК-44 неоднократно обращалось и в Администрацию г.о.Химки, и в иные государственные органы с просьбой предоставить иной земельный участок в целях переноса существующих гаражей в связи с планируемым изъятием земельного участка под государственные нужды, поскольку численность действительных членов ГСК-44 составляет 450 человек. Первоначально указанный договор аренды заключался именно в целях размещения существующих гаражей ГСК-44, что подтверждается и видом разрешенного использования земельного участка и самим договором аренды ЮА №55 от 06.07.2006г.

Вопрос предоставления иного земельного участка не рассмотрен и не решен, сейчас Администрация г.о.Химки, действуя в сговоре с ГК «Автодор», пытается добиться еще и того, чтобы лишить членов ГСК-44 какой-либо компенсации, предусмотренной действующим законодательством, за изъятие земельного участка.

Тем самым явно злоупотребляя полномочиями в интересах третьих лиц – ГК «Автодор» Валов А.В. предпринимает попытки расторгнуть указанный договор аренды земельного участка, чем нарушаются права и законные интересы как ГСК-44, так и всех его членов, которые фактически «будут выброшены на улицу» и лишены возможности не беспокоится за сохранность своего имущества – транспортных средств, для хранения которых и используются гаражи, расположенные на земельном участке.

3) Уведомление подписано неуполномоченным лицом Администрацией г.о.Химки.

В прилагаемом к уведомлению о расторжении договора аренды акте приема-передачи земельного участка, подписанном первым заместителем Главы Администрации г.о.Химки Валовым А.В., указано, что Валов А.В. действует на основании распоряжения Администрации г.о.Химки Московской области от 01.11.2012г. №193-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации г.о.Химки Московской области».

Однако, данное распоряжение никогда нигде не публиковалось, в том числе, оно отсутствует и на сайте Администрации г.о.Химки ([www.admhimki.ru](http://www.admhimki.ru)), что не позволяет установить действительное наличие полномочий на подписание подобного рода документов и принятие решений о расторжении указанного договора аренды.

В целях недопущения незаконных действий Администрации г.о.Химки и ГК «Автодор» прошу взять под личный контроль данную ситуацию, принять в рамках компетенции решения, способные повлиять на сложившуюся проблему, не допустить нарушения прав граждан – членов ГСК 44.

Приложение:

1) Уведомление о расторжении договора аренды земельного участка от 29.08.2013г. №4646-исх.

2) Договор аренды земельного участка ЮА №55 от 06.07.2006г.

3) Копии обращений по вопросу выделения иного земельного участка.

4) Копии ответов Администрации г.о.Химки.

С уважением,

председатель ГСК-44 Греков И.В.