Северо-Западный Административный округ г. Москвы.
Автостояночный потребительский кооператив «Неман»
Россия, 123592, Москва, Неманский пр., вл.12-14
ИНН 7734007806, р/сч 40703810538170101666, Сбербанк России (ОАО) г. Москва
к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225
тел. 84957564025, neman09@mail.ru

Руководителю Управления
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
Майданову И.И.
115191, г. Москва, ул. Большая
Тульская, д. 15

Исх.№ 12/19 12.12.2019 г.

Уважаемый Игорь Иванович!

Ранее (28.03.2019 г. Исх. 12/19) Автостояночный потребительский кооператив (АПК) «Неман», который насчитывает с своем составе 820 членов кооператива. Из них 461 человек являются участниками ВОВ, военных конфликтов, ликвидаторами аварии на АЭС и пострадавших во время испытаний на ядерных полигонах и инвалидов, обращался к Вам с просьбой о том, чтобы поставить на кадастровый учет, арендуемый АПК «Неман» земельный участок по Договору аренды № М-08-504573 от 30 мая 2002 г, расположенный по адресу: Москва, Неманский проезд, владение 13-15.

Данный Договор аренды ДГИ считает расторгнутым. Действительно в п. 8.2 предусматривает, что в случае возобновления договора на неопределенный срок после истечения срока его действия (1 год), каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц. Однако, у арендатора имеется преимущественное право заключения договора аренды на новый срок при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и /или условий договора (абз. 2 п. 5.3). Следовательно, **отказаться от договора ДГИ мог только при наличии вышеуказанных причин и только при условии соблюдения процедур изъятия земельного участка. Но ДГИ этих действий по изъятию не предпринимал, акты возврата подписать не предлагал, и АПК «Неман» имеет все основания полагать, что ДГИ отказался от реализации своего права на односторонний отказ от Договора.**

Более того, в период с 01.03.2011 года АПК «Неман» продолжает уплачивать ответчику арендную плату по Договору, несет бремя содержания земельного участка и в указанный период совместно с ДГИ планировал перепланировку земельного участка (Распоряжения №5489, 5490) с целью совместного инвестирования в строительство многоуровневой парковки на основании Распоряжения Префекта СЗАО от 22.06.2011 г. № 767рп и

подписал с этой целью Акт выбора земельного участка затем – планировал перепланировку участка в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы № 444 –ПП от 16.07.2015 г

Образовавшихся в результате раздела земельного участка на два ЗУ №1 Неманский проезд, влад.,12-14 и ЗУ №2 Неманский проезд влад. 15-18 были утверждены Актом выбора земельного участка распоряжением от 22.06.2011 № 767-рп «Об утверждении Акта о выборе земельного участка для проектирования и строительства гаража-стоянки по адресу: г. Москва, Неманский проезд, влад, 12-14.». Таким образом появилось три адресных ориентира: Неманский проезд, влад. 13-15, Неманский проезд, влад 12-14, Неманский проезд, влад 15-18.

Во всех этих распорядительных документах органов власти АПК «Неман» выступает как законный действующий пользователь и инвестор земельного участка, чье право подтверждено органами власти.

Арендодатель – орган государственной власти не вправе отказаться по правилам п. 2 ст. 610 ГК РФ от смешанного договора, содержащего элементы договора аренды земельного участка и инвестиционного договора и возобновленного на неопределенный срок, если прекращение договора нарушает права инвестора-арендатора, предусмотренные законодательством об инвестировании. Это подтверждается сложившейся в настоящее время судебной практикой.

Договор аренды является смешанным, содержащим элементы договора аренды и инвестиционного договора, а именно, положения п. 1.1., указывающий на целевое назначение пользования- надстройка существующих гаражей, п. 1.3, утвердившее план- с указанием построенных гаражей, п. 4.2, предписывающий завершить строительство, 5.1, разрешающий арендатору отчуждать доли в праве аренды, и другие, подпадает под регулирование норм Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Закона № 39-ФЗ «ОБ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ» действовавшего в момент заключения Договора аренды (далее - Закон об инвестициях).

Статьей 2 Закона об инвестициях предусмотрено, что договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях представляет собой смешанный договор, содержащий обязательства сторон по застройке земельного участка и выполнению иных инвестиционных условий. Этой же статьей определено, что инвестиционные условия - это совокупность прав и обязанностей сторон по инвестиционному договору, определенная в соответствии с данным Законом.

Статьей 15 Закона об инвестициях предусмотрено, что государство в соответствии с названным Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации гарантирует всем

субъектам инвестиционной деятельности независимо от форм собственности, в частности, защиту капитальных вложений.

В силу пункта 1 статьи 16 Закона об инвестициях капитальные вложения могут быть национализированы только при условии предварительного и равноценного возмещения государством убытков, причиненных субъектам инвестиционной деятельности, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации; а также реквизированы по решению государственных органов в случаях, порядке и на условиях, которые определены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Следовательно, законных оснований у ДГИ считать Договор аренды расторгнутым или прекращенным не было.

Необходимо отметить, что в результате выпущенных **распоряжений** Департамента земельных ресурсов от **13.12.2011 № 5489** «Об уточнении границ земельного участка с кадастровым номером 77:08:000800 7:12 и **№ 5490** «О разделе земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 и передачи их 15.12.2011 АПК «Неман» для выполнения кадастровых работ и дальнейшей постановки земельных участков на кадастровый учет. **На сегодняшний день, из-за проектов города на прилегающей к земельному участку территории, эти Распоряжения не выполнены.**

АПК «Неман» обращался письменно и был на совещаниях в Министерстве экономического развития, ДГИ, Росреестре, где кооперативу было рекомендовано обратиться в Суд. Мы подготовили все документы для Суда.

У нас к Вам вопрос: «Может ли кооператив выполнить, вышеуказанные, Распоряжения ДЗР № 5489 и 5490 (составить межевой план и согласовать его в ДГИ), а затем поставить в Росреестре на кадастровый учет?» Таким образом будут сэкономлены время, денежные средства и здоровье членов кооператива.

При положительном решении Совет ветеранов кооператива будет ходатайствовать о представлении Вас с государственной награде.

С уважением,

Председатель АПК «Неман» **Чирков А.К.**

Председатель Совета ветеранов АПК «Неман» **Добродомов В Д.**

Исп. Дубицкая Л.Ф. тел. 8 (925) 327-72-12