**04.03.2019 г. г. Москва**

**Предварительное заключение юристов по вопросам:**

**Есть -ли от Вас некие предложения по возможным постановочным вопросам для руководителя отделения по ЮЗАО Департамента гос. имущества правительства Москвы (ДГИ)?**

1. Вам необходимо в электронном виде подать запрос (Заявление) на сайте

<https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000010000142887/>

о предоставлении Услуги «изменение разрешенного использования земельного участка» , который предоставлен ГСК №5 Договором аренды от 22.03.2006 г. № М-06-026338.

1. Заключение Договора Аренды с множественностью лиц на стороне арендатора - не обязанность , а право ГСК для приведения в соответствии с нормами законодательства. Для продления Договора Аренды все равно потребуется провести межевание земельного участка. Уточните какие документы могут упростить подписание такого Договора (Доверенность?).
2. Возможно ли получить Решение о разрешении на территории ГСК размещение автомойки со сдачей в субаренду части земельного участка под автомойку и автосервис. (может получится получить письмо от декабря?).
3. Есть ли возможность не применения штрафа по Договору аренды и замены его на Административный штраф (нужно считать меньше он или нет) .

**Какую степень откровенности по постройкам ГСК можно допускать?** К сожалению уже полную, Вы в судебном Иске подтверждаете наличие мойки , есть заключение госинспекциии о работе мойки и автосервиса. Как раз, при устной беседе можно ситуацию разложить, как есть, для получения рабочих решений.

**Можно-ли перевести возможный штраф на физическое лицо и какая это может быть сумма?**

Штраф вытекает из Договора Аренды земли, где Арендатором выступает – ГСК №5 . размер его действительно правомерен – п.7.4 Договора аренды.

Это иной вид ответственности и он может совмещен с Административной ответственностью Вас как руководителя ( ст 19.6 КоАп), но не переложен на физическое лицо.

Суд вправе уменьшить неустойку, рассчитанную согласно условиям договора, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (п. 1 ст. 333 ГК РФ).

В связи с этим необходимо учитывать следующее.

1. Должнику, являющемуся коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем либо некоммерческой организацией, деятельность которой приносит доход, следует подать обоснованное заявление о снижении неустойки (п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7). Такое заявление (ходатайство) подается по правилам ст. 159 АПК РФ.

При этом возражения относительно исковых требований не могут рассматриваться как заявление о несоразмерности неустойки и ходатайство о ее снижении (подтверждение данного вывода см. в Правовых позициях высших судов). Должник обязан доказать, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к возникновению у кредитора необоснованной выгоды (п. 2 ст. 333 ГК РФ, п. 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7).

2.Размер неустойки, взыскиваемой с иных лиц, суд может снизить на основании ст. 333 ГК РФ как по заявлению должника, так и по собственной инициативе, если установит очевидную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7).

**Существует ответственность по Административному Кодексу** :

Здесь выбор за надзорным органом , какой вид ответственности выбрать

КоАП РФ Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению

1. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 настоящей статьи, -

Влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей. (нужно смотреть какая стоимость земельного участка –возможно такой штраф будет больше).

**Какая может быть выбрана стратегия по защите ГСК?**

**В сложившейся ситуации можно попытаться в судебном порядке избежать ответственности в связи со сдачей помещений аренду.**

**В Договоре Аренды земли, п 5.2., вы должны были согласовать и /или получить решение полномочного органа власти от сдачи части земельного участка под автомойкой.**

Объективной стороной административного правонарушения по ч. 1 ст. 8.8 ­КоАП РФ является использование земельного участка не по целевому назначению, что подразумевает осуществление землепользования фактическим владельцем земельного участка не в соответствии с правовым режимом, определенным компетентным органом. Собственник передал в аренду часть зданий, а значит, фактически передал и часть земельного участка арендаторам (для эксплуатации частей здания), что исключает возможность общества самостоятельно использовать данный земельный участок полностью. Факт передачи помещения в аренду третьему лицу не свидетельствует о нецелевом использовании земельного участка. При таких обстоятельствах в действиях юридического лица — собственника земельного участка, передавшего в аренду часть помещений, отсутствует объективная сторона правонарушения, соответственно, нет состава административного правонарушения (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2010 по делу № А40-97944/10-146-549). В связи с рисками применения административных штрафов за использование земельного участка не по целевому назначению собственникам земельных участков следует учитывать, что передача объекта недвижимости в аренду не освобождает собственника земельного участка от осуществления контроля за соблюдением арендатором целевого назначения использования имущества и соблюдения земельного законодательства. Вариант не 100%, зависит от конкретного Судьи.

**Какой есть вариант подачи электронной заявки в ДГИ на изменение назначения использования арендной земли, занимаемой площади под автосервис -160 м.кв. и 80 м.кв. под автомойку? Я вспомнил, мы это не делали, т.к. пересчет суммы аренды всей земли-9000 м.кв. и был в пять раз выше существующей годовой платы, в размере 380 т. рублей.**

Вам необходимо смотреть с той позиции , что у Вас нет **законной мойки и автосервиса.** Включены в экспликацию БТИ, но разрешительные документы не представлены, т.к. их нет. **Ваша постройка не является капитальным строением. Это самострой, без разрешения и не узаконенный, хотя и отмечен в экспликации** БТИ. При дальнейшем развитии конфликта, может быть вынесено решение ДГИ о сносе незаконного строения. Изменить разрешенное (целевое) использование всего земельного участка можно, но очень дорого и длительно по срокам.

Узаконить строения - это тоже сложный, но возможный путь. Этапы такие:

Разработка проекта (по факту существующих помещений);

согласование проекта с АПУ префектуры по ЮЗАО,

заключение договора на строительство с фирмой, имеющей СРО, подтверждение финансирования, либо ГСК, либо инвестором,

далее получение разрешения на строительство (ордер от АТИ по ЮЗАО),

самое строительство,

акт приемки в эксплуатацию с одновременным получением заключения независимой фирмы с СРО на соответствие построенной мойки и автосервиса техническим требования и ППБ, экологии, техники безопасности и т.п.

Определение собственника помещения, либо ГСК, либо инвестора по договору инвестирования. Регистрация прав собственника в регистрационной палате.

У вас этого нет. Опять всплывает необходимость изменения договора аренды земли с множественностью собственников, владельцев боксов. На ГСК сейчас нет никакой собственности. (см.письмо ДГИ). Тогда и необходимо внесение изменений в договор аренды земли с ДГИ по разрешению использования части арендуемого участка земли под сервисную зону, с изменением суммы арендной платы. Сумма может быть резко увеличена.

**Возможно-ли заключение договора на юридическое сопровождение и его стоимость?** Возможно представительство в Суде**. Возможно.**

**Есть и другой путь.**

**После переоформления и изменения разрешенного использования земельного участка возможно : либо зарегистрировать право собственности на капитальную постройку на ГСК, при подтверждении финансирования, либо на инвестора, либо регистрировать, как некапитальное временное строение.**

Процедура согласования модульных или быстровозводимых автомоек выглядит примерно таким образом:

1) Получение разрешения на установку быстровозводимого здания автомойки на участке. Разрешение выдает Префектура - для г. Москва, Управа района или Администрация - для области; \*Разрешение на строительство модульных автомоек НЕ ТРЕБУЕТСЯ;

2) Согласование Эскизного проекта в местном управлении Архитектуры;

3) Согласование в Роспотребнадзоре (Типовой проект). Согласования для Московской области проводятся в Роспотребнадзоре Московской области, расположенном в г. Мытищи. (\*При обременениях по СанПину (санзона) потребуется сделать дополнительный проект и получить заключение).

4) Согласование с Минприроды (Типовой проект) - Получение договора на утилизацию использованной воды, сухого остатка от деятельности автомойки, твёрдых бытовых отходов.

5) Согласование с ГАИ – въездные и выездные пути, препятствия пешеходной зоне и т.п.

6) Получение Технических Условий и согласование с Мосэнерго;

7) Заключение договора на подключение к электросетям;

8) Заключение договора на подсоединение к сетям водоснабжения (либо на приобретение воды).

P.S. Нормативные документы постоянно меняются. Нужны специалисты, которые знают все пошаговки действий. Но все это не дешево. А есть-ли у ГСК такие свои средства? А найдете-ли Вы инвестора? И на каких условиях он согласится финансировать проект? Только, ….. если Вы отдадите ему в собственность эти помещения, или на 10 лет в бесплатную эксплуатацию. Но дураков не найдете. Это все немалые средства. За так никто ничего делать не будет. Чем-то надо жертвовать.