**Правовая версия и практика сноса гаражей в Санкт-Петербурге.**

В соответствии с законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 г. № 282-43 (с изм.) Правительство СПб на конкурсной основе предоставляет, в частности, земельные участки для нужд капитального строительства на инвестиционных условиях. В инвестиционных условиях согласно ст. 57 Земельного Кодекса РФ и постановлению Правительства РФ от 07.05.2003 г. № 262 устанавливается порядок возмещения убытков и иных затрат, причиненных изъятием земельных участков, в том числе гаражных стоянок КАС, ГСК, занимаемых арендаторами и собственниками гаражей.

Гаражи являются неотделимыми улучшениями арендованных под КАС, ГСК земельных участков для безопасного хранения и стоянки личного автотранспорта. При расторжении договора аренды земельного участка по инициативе Арендодателя согласно части 2 статьи 623 ГК РФ у собственника гаража возникает право на возмещение стоимости гаража с учетом износа, а не компенсации, которая, по определению, является мерой социальной защиты, но не возмещением убытков.

Практика сноса гаражей в Санкт-Петербурге является примером противоречивого применения указанных правовых норм.

В 2006 году в Приморском районе СПб согласно постановлению Правительства СПб от 05.04.2005 г. № 451 (с изм.) при проектировании и строительстве на инвестиционных условиях многоярусного торгово-бытового комплекса по адресу: Ситцевая ул., д.1 освобождена территория КАС «Петроградец-2». Помимо перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры из расчета 100 долларов за 1 кв. м в рублевом эквиваленте, инвестор ООО «СОЮЗ» за счет собственных средств обязан был разрешить, и разрешил гражданско-правовые отношения с собственниками гаражей. В качестве примера, собственники гаражей КАС «Петроградец-2» Пиджакова И.М. и Новиков И.И., получив заблаговременно до сноса своих гаражей причитавшиеся им денежные суммы, приобрели с небольшой доплатой железобетонные гаражи соответственно в КАС «Парнас-3» и КАС «Парнас-4» Выборгского района СПб.

Правительство СПб вынесло постановление от 28.12.2006 г. № 1647 (с изм.) «Об условиях проведения торгов на право заключения договоров аренды земельного участка по адресу: Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства», площадь 269 га, проект «Северная Долина», инвестор ООО «Главстрой СПб». Инвестиционное условие заключалось в перечислении в бюджет СПб 7 073 035 000 рублей, примерно 2625 руб. за каждый кв. м. Требование к инвестору разрешить за свой счет гражданско-правовые отношения с собственниками гаражей отсутствовало несмотря на то, что затраты на подготовку территории для строительства, включая снос строений, входят в Главу 1 Сводного сметного расчета (строительной продукции), любого строительного проекта, в том числе «Северная Долина».

Постановления № 451 и № 1647 подписаны Губернатором СПб Матвиенко В.И.

УФССП России по СПб и ОСП Выборгского района три раза выносили постановления о возбуждении исполнительного производства на основании решений Арбитражного суда СПб и ЛО о выселении имущества юридического лица Выборгской общественной организации – местное отделение ВОА (далее ВРОО МО ВОА) с территорий КАС «Парнас-3» и КАС «Парнас-4», начиная с мая 2008 года и три раза постановления об его окончании, а последний раз в момент сноса гаражей в ноябре – декабре 2010 года, причем имущества ВРОО МО ВОА в наличии так и не оказалось. Судебные приставы-исполнители не принимали участия в сносе гаражей, но их присутствие с 2008 года по декабрь 2010 года на территории КАС «Парнас -3, 4 и 5», вероятнее всего, имело отвлекающий и маскирующий характер.

Все гаражи КАС «Парнас – 3, 4 и 5» ВРОО МО ВОА были снесены, в том числе гаражи Пиджаковой И.М., Новикова И.И. и Ефимкова Н.В., в отношении которого 11.11.2009 года Выборгский районный суд вынес решение о невозможности сноса гаража Ефимкова Н.В. без выполнения мер по защите прав владельцев гаражей, предусмотренных в том числе в пункте 3 постановления № 732 от 17.06.2008 года, а именно путем предоставления компенсаций за счет средств инвесторов на основании соглашений, заключаемых с ними в порядке, установленном законодательством.

Ввиду нарастающего потока жалоб (см. вопросы, направленные Губернатору Матвиенко В.И. 20 марта 2011 года в разделе «Народная линия. Снос гаражей»), заявлений о преступлении со стороны собственников разрушенных гаражей и утраченного имущества в 2011 и 2012 годах, обращений руководства ВОА и других общественных организаций в структурах исполнительной власти Санкт-Петербурга, фракциях депутатов Законодательного Собрания и органах прокуратуры происходило правовое переосмысливание содеянного при сносе гаражей в Санкт-Петербурге, и не в последнюю очередь, в результате активных действий собственников гаражей КАС «Парнас-3», КАС «Парнас-4» Выборгского района.

Законодательное собрание Санкт-Петербурга 21.10.2011 года приняло, а Губернатор Полтавченко Г.С. подписал закон № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга» .

Нарушение федерального законодательства и другие недостатки принятого закона Санкт-Петербурга были установлены в Заключении Юридического Управления Аппарата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 27 сентября 2011 года на проект закона.

Закон Санкт-Петербурга от 21.10.2011 № 585-115

 - не предусматривал проведение независимой оценки стоимости гаражей,

 - не решал вопрос о возмещении ущерба собственникам, чьи гаражи были снесены ранее до 21.10.2011.

В соответствии со статьей 6 Закона Санкт-Петербурга от 21.10.2011 № 585-115, но с нарушением федерального законодательства, Председатель КУГИ СПб Куракин Д.А. выпустил Распоряжение от 20 марта 2012 г. № 27-р, в котором ***специалисты Комитета по управлению городским имуществом определяли стоимость не городского имущества, а имущества граждан-собственников гаражей, причем по заниженным сметным базам.***

Ввиду неослабевающего потока жалоб и претензий, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга 14.02.2013 года внесло изменения в закон Санкт-Петербурга от 21.10.2011 № 585-115, в частности, распространив его действие на гаражи, снесенные после 01 июля 2008 года, а Правительство Санкт-Петербурга 29 мая 2013 года вынесло постановление № 362 о мерах по реализации закона СПб от 21.10.2011 года в новой его редакции.

Закон Санкт-Петербурга «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга» от 21.10.2011 № 585-115 в новой редакции от 14.02.2013 года и постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29 мая 2013 № 362 также ***не предусматривают проведение независимой оценки стоимости гаражей, снесенных ранее или подлежащих сносу в порядке освобождения земельных участков в Санкт-Петербурге для нужд капитального строительства.***  Гражданско-правовые отношения окончательно не урегулированы в соответствии с требованиями федерального законодательства, например, так, как это сделано в городе Москве на основе только постановлений Правительства Москвы от 09 марта 2011 года № 63-ПП в редакциях от 09 марта 2011 года и 25 июня 2013 года, без привлечения специальных законодательных мер от Московской городской Думы.

Житель блокадного Ленинграда, ветеран ВОВ, Пиджакова И.М., 1927 года рождения, в июне 2012 года подала иск о возмещении причиненного ущерба от разрушения её второго гаража на КАС «Парнас-3» в объеме независимой оценочной стоимости, которая почти в три раза превышает предполагаемый размер компенсации. Очередное судебное заседание состоится 03.02.2014 года в Красногвардейском районном суде.

Новый состав руководства Прокуратуры Выборгского района Санкт-Петербурга, изучив все материалы объединенных КУСП с 2010 по 2012 годы, инициировал 26 декабря 2012 года возбуждение уголовного дела по фактам сноса гаражей КАС «Парнас -3, 4 и 5». В настоящее время ведется следствие, устанавливаются виновные лица.

от КАС «Парнас-3»: Иванов Ю.А., ветеран ВОВ, 84 года, Пиджакова И.М., житель блокадного Ленинграда. Ветеран ВОВ, 87 лет.

от КАС «Парнас-4»: Ефимков Н.В., пенсионер, Михайлов Б.Н., житель блокадного Ленинграда, 78 лет, Новиков И.И., пенсионер, Тарасевич Д.Г. ветеран Вооруженных Сил СССР, 78 лет, Филиппов А.И., пенсионер.