**Председателю Садоводческого  товарищества «Л»**

**141834, Московская область, Дмитровский район,**

[**Претензия**](http://mashenkof.ru/levoe_menyu/obrazci_pretenziy/ponyatie_pretenzii__pretenzionnogo_pisma_/)

**в порядке досудебного урегулирования**

04.02.2009 года между ООО «В» и СНТ «» был заключен Договор аренды № 1. Факт заключения указанного договора подтверждается Актом приема передачи имущества по Договору аренды.

         В соответствии с п. 1 указанного договора СНТ «» предоставило ООО С» во владение и пользование нежилое здание площадью 62.5 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, пос. Луговой, СНТ «», с целевым назначением под магазин, которое состоит из следующих помещений:

         торгового зала общей площадью 31.6 кв. м.;

         кабинета общей площадью 7.6 кв. м.;

         бухгалтерии площадью 10 кв. м.;

         складских помещений площадью 13.3 кв. м.

         Согласно п. 2.1 указанного договора срок аренды переданного  СНТ «» ООО «В» имущества определен с 04.02.2009 года по 04.02.2020 года.

         В соответствии с п. 3.1 Договора аренды № 1 размер арендной платы в период с 04.02.2009 года по 04.02.2010 года составил 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей за один месяц.

         За 2010 год арендная плата была увеличена в одностороннем порядке на 100 %, о чем свидетельствует дополнительное соглашение к указанному договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2010 года.

         В силу ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 указанного Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

         На основании ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

         Однако в нарушение приведенных норм закона Договор аренды № 1 от 04.02.2009 года в органах Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии не зарегистрирован и, следовательно, является незаключенным.

         Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

         Поскольку соглашение о внесении изменений и дополнений в Договор аренды № 1 не прошло государственной регистрации в органах Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области, оно не имеет юридической силы и не подлежит применению.

         Поэтому увеличение арендной платы с 05.02.2010 года на 100 % является незаконным.

         Таким образом, взимаемая с 05.02.2010 года арендная плата по незаключеннному Договору аренды № 1 от 04.02.2009 года подлежит пересмотру.

         В период с 1995 года по директором ООО «» Петровым ВА были произведены неотделимые улучшения нежилого здания площадью 62.5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, СНТ «».

         Факт произведения Водянициким А.С. неотделимых улучшений подтверждается сметой на ограждение территории магазина, утвержденной председателем СНТ «Лужайка» Писаревским Ю.И. И комиссией из членов Правления СНТ «Лужайка» в составе Парушкина А.П., Белова А.П., Гаврилова Г.Н., сметой по обкладке магазина кирпичом , которая также утверждена председателем СНТ «Лужайка» Писаревским Ю.И., трудовым соглашением, согласно которому оплата работ по возведению указанных в сметах объектах производится следующим образом: 85 % строительства оплачивает СНТ «», а 15 % оплачивает Петров ВА

         Кроме этого, мной были выполнены следующие работы:

          обустройство из бетона от участка к магазину;

         на ступеньки, ведущие в магазин, положена бетонная плита, а также залит бетоном порог;

         произведено переустройство здания;

         по причине того, что напряжение в электросети колеблется от 170 киловольт до 210 киловольт, я приобрел выпрямитель, рассчитанный на напряжение 10 киловольт, на весь магазин.

         Из изложенных выше обстоятельств следует, что объект Договора аренды был возведен в результате долевого участия директора ООО «ВАС» Водяницкого А.С.

         На основании п. 1 ст. 1043 ГК РФ внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

         Таким образом, нежилое здание, переданное по Договору аренды № 1 от 04.02.2009 года, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, СНТ «», должно находиться в долевой собственности СНТ «» и директора ООО «»

         **На основании изложенных выше обстоятельств, ст. 164, 165, 651, 1043 ГК РФ, ООО «ВАС»**

**П Р Е Д Л А Г А Е Т :**

         1. Пересмотреть размер арендной платы, установленный на основании          дополнительного соглашения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2010 года к         Договору аренды № 1 от 04.02.2009 года.

         2. Рассмотреть вопрос об установлении долевой собственности на    нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область,      Дмитровский район, СНТ «».

         **Приложения:**

         1. Копия сметы на ограждение территории магазина.

         2. Копия сметы по обкладке магазина кирпичом.

         3. Копия трудового соглашения.

         4. Копия акта приема выполненных работ.

         5. Копия акта приема передачи здания.

Директор ООО «»                                               А.С. Петров