

Правовая справка.

Вопрос №1: Возможно ли признание Гаражно-строительного кооператива «Мотор», ИНН 7719048981, КПП 771901001, ОГРН 1037739088441, адрес: 105523, гор. Москва, Щелковское шоссе, владение 102, участником Инвестиционного Контракта (Договора) от 06 февраля 2006 года (Реестровый №12-006792-5301-0013-00001-06), в редакции дополнительных соглашений от 29.11.2013г. №1, от 29.04.2014г. №2, от 09.02.2015г. №3, от 08.07.2015г. №4, от 07.04.2016г. №5, от 16.04.2019г. №6, от 13.12.2019г. №7?

Ответ на Вопрос №1: только при условии внесения денежных средств (инвестиций).

Обоснование:

1.1. Инвестиционную деятельность, связанную с капитальным строительством объектов, регулирует Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 25 февраля 1999г. №39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (Далее по тексту: «Закон №39ФЗ»), что также подтверждается ч.3 ст. 1 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г. №214-ФЗ и соответствующей судебной практикой (напр.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03.07.2007г. №Ф04-4297/2007(35726-А70-13)).

Согласно ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «ГК РФ»), сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 3 ст. 50 ГК РФ к некоммерческим организациям относятся потребительские кооперативы, включая и гаражно-строительные кооперативы.

Потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов (п. 1 ст. 123.2 ГК РФ).

Под инвестиционной деятельностью понимается вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Инвестиционная деятельность может осуществляться как за счет собственных, так и за счет привлеченных средств (ст. 9 Закона №39-ФЗ). Такими привлеченными средствами могут быть взносы юридических лиц.

Гражданское законодательство не устанавливает для гаражно-строительных кооперативов запрета на участие в инвестиционной деятельности.

Средства, привлеченные гаражно-строительным кооперативом в качестве паевых взносов граждан, в силу приведенных норм права могут являться источниками финансирования инвестиционной деятельности по строительству объекта недвижимости.

Согласно п.1.4, п.5.2.1, п.5.2.13, п.7.1.-7.3. Инвестиционного Контракта (Договора) от 06 февраля 2006 года (Реестровый №12-006792-5301-0013-00001-06) (Далее по тексту: «Инвестиционный Договор») возможно привлечение дополнительных средств (инвестиций) помимо имеющихся согласно Инвестиционному Договору.

Однако, в связи с завершением процесса исполнения вышеуказанного Договора, такое развитие событий маловероятно.

1.2. В соответствии со ст. 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и

приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, что подтверждается позицией Верховного Суда России в Определении от 10 апреля 2012 года № 5-В12-10.

Основания для изъятия из частной собственности недвижимого имущества строго определены законом (ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «ЗК РФ»)), в том числе, в пп.3 указаны иные основания, предусмотренные федеральными законами, например, в целях комплексного развития территории (ст. 56.12 ЗК РФ).

Отношения в сфере землепользования в городе Москве регулирует Закон города Москвы от 19.12.2007г. №48 «О землепользовании в городе Москве» (Далее по тексту: «Закон №48») До его вступления в силу – Закон города Москвы от 14.05.2003г. №27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (Далее по тексту: «Закон №27»).

Распоряжение Правительства Москвы №1113-ПП «О строительстве многофункциональных гаражных комплексов по адресам: 16-я Парковая ул., вл.20-22, Краснобогатырская ул., вл. 83, 104 км МКАД, вл. 8 (Восточный административный округ)» (Далее по тексту: «Распоряжение №1113-ПП») датировано 21.06.2005г., т.е. на тот момент действовал Закон №27.

Согласно п.4 ст.1 Закона №27, его действие распространяется на все земли, расположенные на территории города Москвы.

В соответствии с п.2 ст. 4 Закона №27 к полномочиям исполнительных органов государственной власти города Москвы относятся, в том числе, управление и распоряжение землями, находящимися в собственности города Москвы (пп.а), принятие решения об изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы (пп. г), осуществление выбора земельных участков для застройки (пп. д).

Аналогичные нормы права есть и в Законе №48:

Согласно п.3. ст. 1 Закона №48, его действие распространяется на все земли, расположенные в границах города Москвы.

Исходя из п.2 ст. 4 Закона №48, органы исполнительной власти города Москвы осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в собственности города Москвы; земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; иными земельными участками в соответствии с федеральным законодательством. К такому распоряжению относится, в том числе, изъятие и предоставление земельных участков.

В соответствии с п. 4 ст. 5 Устава города Москвы, утв. Московской городской Думой 28 июня 1995 г., исполнительными органами государственной власти города Москвы (органами исполнительной власти города Москвы) являются Правительство Москвы, отраслевые, функциональные и территориальные органы исполнительной власти.

Таким образом, Правительство гор. Москвы имело право на изъятие земель, на которых располагалось ГСК «Мотор», а также на заключение инвестиционного договора с целью строительства объекта нежилого фонда города Москвы.

На основании п.4 ст.218 ГК РФ член жилищно - строительного, дачного, гаражного и других потребительских кооперативов, полностью внесший свой паевой взнос за имущество, предоставленное кооперативом (квартиру, дачу, гараж и т.д.), приобретает право собственности на указанное имущество, что также указано в п.4.2. Устава ГСК «Мотор»:
«4.2. Основными видами деятельности Кооператива являются:

... -передача приобретенного для члена Кооператива и полностью оплаченного им гаража в собственность члена Кооператива...»

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации, право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со ст. 281 ГК РФ, в случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

При наличии согласия, может быть предусмотрено предоставление собственнику иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачетом стоимости такого земельного участка и (или) иного недвижимого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Согласно п.1 ст. 9 ГК РФ, граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу ст. 11 ГК РФ, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд.

Исходя из вышеуказанного, собственники сносимых построек (гаражей) имеют право подать в суд на восстановление своих прав.

Согласно п. 14 ст. 56.6 ЗК РФ, решение об изъятии может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

После установления всех лиц, имеющих права на изымаемый земельный участок, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления обязан принять решение об изъятии. В нем должны быть указаны изымаемые земельные участки, расположенные на них объекты недвижимости, а также цель изъятия и реквизиты документов, в соответствии с которыми оно осуществляется (п. 4 ст. 56.6 ЗК РФ).

В течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии, уполномоченный орган размещает информацию об этом на своем сайте, публикует решение в местном СМИ и направляет его копию правообладателям недвижимости, в регистрирующий орган (подп. 1, 2 п. 10 ст. 56.6 ЗК РФ).

Правообладатель считается уведомленным о принятом решении со дня, когда он получил его копию. При этом он считается извещенным, даже если фактически не получил письмо с решением, но оно было доставлено по надлежащему адресу – по месту жительства, если собственник изымаемого участка является физическим лицом, или по месту нахождения собственника – юридического лица. Следует учесть, что уполномоченный орган может уведомить правообладателя не только заказным письмом, но и по электронной почте.

Таким образом, срок обжалования Постановления об изъятии земель, на которых было расположено ГСК «Мотор», истек.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно требованиям статьи 200 ГК РФ, если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В соответствии со статьей 205 ГК РФ в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с

личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев — в течение срока давности.

Исходя из п.3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. N 43 г. Москва "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", течение исковой давности по требованиям юридического лица начинается со дня, когда лицо, обладающее правом самостоятельно или совместно с иными лицами действовать от имени юридического лица, узнало или должно было узнать о нарушении права юридического лица и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 200 ГК РФ). Изменение состава органов юридического лица не влияет на определение начала течения срока исковой давности.

В соответствии со ст. 16 ГК РФ, общий срок исковой давности составляет три года.

Инвестиционный контракт (Реестровый №12-006792-5301-0013-00001-06) был зарегистрирован 06.02.2006г., следовательно, срок исковой давности истек.

Несмотря на то, что, в силу ст. 199 ГК РФ, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения, подавать заявление в суд не рекомендуется, поскольку истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При этом, судебные расходы между лицами, участвующими в деле, взыскиваются с проигравшей стороны (ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «ГПК РФ»), ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «АПК РФ»)).

Вопрос №2: Возможен ли выбор Гаражно-строительного кооператива «Мотор», ИНН 7719048981, КПП 771901001, ОГРН 1037739088441, адрес: 105523, гор. Москва, Щелковское шоссе, владение 102, в качестве Управляющей компании для объекта незавершенного строительства (парковки)?

Ответ на Вопрос №2: Нет. Только на собрании собственников помещений (гаражей) после получения права собственности, либо на объект незавершенного строительства, либо по окончании строительства на сам объект.

Обоснование:

В п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «ГрК РФ»), машино-место определено как предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Как следует из ч. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218 "О государственной регистрации недвижимости", границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Если границы машино-места описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, то они в соответствии с гражданским законодательством относятся к недвижимым вещам (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, машино-места имеют назначение нежилого помещения, предназначены для размещения транспортного средства и в гражданском обороте выступают в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы.

Таким образом, в соответствии с п.1 ст.6 ГК РФ, к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения.

Согласно п.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009г. №64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", к таким нормам, в частности, относятся статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В соответствии с п.41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации (Далее по тексту: «ЖК РФ»).

Однако, данные нормы закона регулируют отношения между собственниками помещений.

Исходя из правовой аналогии, первая управляющая компания, которая обслуживает дом, нанимается застройщиком. Это происходит из-за юридических особенностей процесса сдачи новостройки: когда здание построили, его сначала сдают в эксплуатацию, далее застройщик передает собственникам помещения. Это делается не за один день — нужно подписывать акты, собственники будут проверять состояние помещений, при этом, здание в это время уже необходимо обслуживать.

В соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ, у застройщика имеется 5 дней после сдачи здания в эксплуатацию на поиск и заключение договора с временной управляющей компанией. Срок такого договора составляет не более 3 месяцев (п.5 ст. 162 ЖК РФ) или до того момента, как будет выбрана основная компания. Определиться с выбором и заключить договор с основной управляющей компанией необходимо за 20 дней с момента ввода дома в эксплуатацию (п. 13 ст. 161 ЖК РФ), в ином случае будет объявлен конкурс.

Согласно п. 8.1. ст. 162 ЖК РФ, собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Согласно п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009г. №64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — реестр).

Следовательно, необходимо руководствоваться положениями п.1 ст. 247 ГК РФ, согласно которому владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Выбор организации, осуществляющей обслуживание общего имущества, является использованием помещением.

Согласно ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников

гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В силу ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Статья 47 ЖК РФ предусматривает, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно п.5 ст. 181.2 ГК РФ, в протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

Обращаем внимание, что согласно ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Из ст. 181.5 ГК РФ следует, что если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего

гражданско-правового сообщества; при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений. Решения общего собрания собственников помещений оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Статья 47 ЖК РФ предусматривает, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При этом, в силу п.2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружение, другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Статья 244 ГК РФ гласит, что имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с п.1 ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Однако, в соответствии с ч.1.1. ст. 44 ЖК РФ, лица, которые приняли от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать

участие в общих собраниях собственников помещений и принимать решения по отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений вопросам в течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Данная позиция поддерживается судебной практикой (Апелляционное определение Московского областного суда от 21.01.2019 г. №33-1067/2019, Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 14.08.2018г. по делу №33-8068/2018, Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.08.2018г. №33-17324/2018 по делу N 2-484/2018).

Таким образом, действующее законодательство допускает проведение общего собрания по выбору управляющей компании лицами, не зарегистрировавшими право собственности на жилые (нежилые) помещения, но получившими их по передаточному акту от застройщика.

Обращаем внимание, что универсальной схемы управления гаражными объектами, равно как и единого субъекта, занимающегося управлением, не существует. Эти функции может взять на себя любая соответствующая компания.

Форма соглашения с собственниками зависит от способа управления:

- при работе УК – договор управления, при этом управляющая компания обязана иметь лицензию на указанную деятельность;
- при работе кооператива – договор содержания общего имущества и обеспечения соответствующими услугами.

Непосредственно понятия "гаражно-строительный кооператив" в ГК РФ не содержится, однако вывести его можно из общих положений о юридических лицах.

Согласно п. 1 ст. 50 ГК РФ юридические лица подразделяются на коммерческие и некоммерческие организации. Некоммерческие организации в соответствии с п. 3 названной статьи могут создаваться в форме потребительского кооператива, к которому в том числе относятся жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы. То есть в перечне кооперативов можно увидеть гаражный и жилищно-строительный кооперативы, а значит, возможно и иное сочетание - гаражно-строительный кооператив, т.к. законом это не запрещено.

Понятие потребительского кооператива раскрывается в п. 1 ст. 123.2 ГК РФ, в соответствии с которым потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Гаражом признается здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением (п. 3.3 "СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*", утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 N 776/пр).

Следовательно, гаражно-строительный кооператив (ГСК) - некоммерческая организация, представляющая собой основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их потребностей в строительстве и содержании гаражей для размещения транспортных средств.

Отдельного специального нормативного правового акта, которым регламентируется деятельность ГСК, нет. Поэтому на ГСК распространяются общие положения ГК РФ о юридических лицах, особенно некоммерческих корпоративных организациях, в частности положения § 1, 6 (ст. ст. 123.1 - 123.3) гл. 4 ГК РФ. В ряде случаев могут применяться по аналогии нормы иных законов об отдельных видах кооперативов, например нормы Федерального закона от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" и др. в части, не противоречащей целям создания и особенностям ГСК (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 21.04.2016г. по делу №33-3910/2016,

Апелляционное определение Тамбовского областного суда от 19.03.2012г. по делу №33-671). Однако существует и противоположная позиция, согласно которой нормы названного Закона неприменимы к ГСК (Апелляционное определение Омского областного суда от 14.06.2017г. по делу №33-4074/2017, Апелляционное определение Самарского областного суда от 29.08.2016 по делу N 33-10929/2016).

В судебной практике встречались случаи распространения на правоотношения с участием ГСК норм и других нормативно-правовые акты, например Закона РФ от 19.06.1992г. №3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации", а также положений ЖК РФ (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.04.2015г. №10АП-16892/2014 по делу №А41-55922/14 (оставлено без изменения Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 31.07.2015г. №Ф05-9429/2015)). Но такие случаи единичны.

Формально не утратил силу и Закон СССР от 26.05.1988г. №8998-ХІ "О кооперации в СССР", который может применяться ограниченно лишь в части, не противоречащей нормам ГК РФ и другим федеральным законам о кооперативах. Суды продолжают ссылаться на названный Закон при разрешении споров, в т.ч. связанных с ГСК (Апелляционное определение Московского городского суда от 12.01.2018г. по делу №33-561/2018).

В правоприменении также учитываются и положения устава ГСК, которые применяются в части, не противоречащей закону (Определение Верховного Суда РФ от 17.11.2015г. №5-КГ15-157, Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 19.07.2017г. по делу №33-2730/2017, Апелляционное определение Московского городского суда от 20.09.2017г. по делу №33-21236/2017).

В указанных нормах отсутствует запрет на осуществление деятельности как управляющей компании и, тем более, отсутствует запрет на заключение договоров содержания общего имущества и обеспечения соответствующими услугами собственников гаражей, таким образом ГСК имеет право как выступать в роли управляющей компании, так и заключая иные договора с собственниками, при условии соблюдения соответствующей законодательной базы

Вопрос №3: Возможно ли участие Гаражно-строительного кооператива «Мотор», ИНН 7719048981, КПП 771901001, ОГРН 1037739088441, адрес: 105523, гор. Москва, Щелковское шоссе, владение 102, в принятии в эксплуатацию многофункционального гаражного комплекса по адресу: гор. Москва, 16-я Парковая ул., вл. 20-22?

Ответ на Вопрос №3: Нет. Возможно только как представитель собственников гаражей. Данная возможность НЕ является обязанностью по отношению к сторонам Инвестиционного Контракта (Договора).

Обоснование:

Согласно п. 1 ст. 1 ГК РФ, гражданское законодательство основывается, в числе прочего, на неприкосновенности собственности, свободы договора, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

На основании п.4 ст.218 ГК РФ член жилищно - строительного, дачного, гаражного и других потребительских кооперативов, полностью внесший свой паевой взнос за имущество, предоставленное кооперативом (квартиру, дачу, гараж и т.д.), приобретает право собственности на указанное имущество, что также указано в п.4.2. Устава ГСК «Мотор».

Согласно п.3.1.1. Распоряжения №1113-РП и п.5.2.15 Инвестиционного Контракта (Договора), гаражи в строящемся комплексе передаются в собственность владельцев снесенных гаражей.

Следовательно, возможна защита интересов владельцев гаражей. Их членство в той или иной организации не предоставляет возможность заявлять указанной организации о нарушении ее прав.

Ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – это процедура, завершающая строительство объекта недвижимости, произведенная на основании разрешения на строительство.

При завершении процесса возведения любого объекта, подрядчику необходимо подготовиться к следующему этапу - приемка законченных строительством объектов в полной мере, согласно требованиям всех контролирующих структур, ведомств. После того, как исполнитель структурирует и соберет все интересующие документы, начинается этап закрытия и сдачи сооружения на решение комиссии.

Таким образом, порядок приемки законченных строительством объектов состоит из двух стадий:

- Внутренняя приемочная комиссия.
- Комиссия, назначенная органом исполнительной власти Российской Федерации, субъектом страны, либо муниципалитетом.

Внутренняя приемочная комиссия создается на основании заявления исполнителя заказа. Ему необходимо указать, что требуемый объект прошел все стадии постройки и уведомить заказчика об окончании всех этапов возведения сооружения. После этого, приглашаются члены комиссии, которые будут присутствовать при сдаче объекта. В указанную комиссию обязательно входят представители заказчика и исполнителя, а также любые иные представители, чье присутствие было согласовано.

Документом, которым оформляется ввод в эксплуатацию объекта недвижимости является Разрешение на ввод.

В соответствии с п.8 ст. 50 Градостроительного кодекса г. Москвы (Далее по тексту: «ГрК г. Москвы») ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию осуществляется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается застройщику органом исполнительной власти города Москвы, выдавшим разрешение на строительство этого объекта. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Москвы. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию принимается в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 55 ГрК РФ:

«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.»

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию необходимо подготовить установленный законом перечень документов, пройти предусмотренные нормами права последовательные процедуры.

В зависимости от вида строительных работ, которые производились на объекте недвижимости, перечень документов и действий для ввода будет различным.

В г. Москве отраслевым органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим государственный строительный надзор, выдачу разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской является Мосгосстройнадзор (Комитет государственного строительного надзора города Москвы).

Если недостатков и нарушений не выявлено, то выдается «Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации» (ЗОС). Как правило, после получения ЗОСа и приложения необходимых документов выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Комиссия, назначенная органом исполнительной власти, является окончательным этапом для заявления о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов. Требования к составу приемочной комиссии:

- Председатель. Он выбирается тем органом, в задачах которого приемка данного сооружения;
- Представитель Государственного строительного надзора;
- Представители компании-заказчика;
- Представители компании-исполнителя;
- Представители компании — застройщика;
- Представители субподрядных организаций;
- Представители органов соответствующих надзоров;
- По желанию заказчика на комиссии может присутствовать любая сторонняя компания, заинтересованная в работах на данном объекте, в том числе представитель коллективного органа будущих владельцев гаражей - общественная или некоммерческая организация.

В соответствии с п.1 ст. 30 Конституции Российской Федерации, каждый имеет право на объединение, включая право создавать профессиональные союзы для защиты своих интересов. Свобода деятельности общественных объединений гарантируется.

Таким образом, владельцы гаражей имеют право создать некоммерческую организацию (или являться ее членом), чья цель деятельности - обеспечение завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоэтажного гаражного комплекса, а также защита прав и интересов ее членов, взаимодействие с органами власти и иными организациями и общественный контроль за строительством многоэтажного гаражного комплекса.

Такая организация имеет полное право участвовать в переговорах, встречах, официально запрашивать власти и всех заинтересованных лиц, и они обязаны будут считаться с указанным объединением, отвечать, приглашать на встречи.

В случае принятия решения о создании объединения граждан, согласно Федеральному закону от 19.05.1995 N 82-ФЗ «Об общественных объединениях», необходимо определиться какую организационно-правовую форму придать общественному объединению (ст. 7).

Если есть возможность и необходимость объединить всех участников строительства, более подходящей будет форма общественной организации.

В случае создания узкопрофильной группы, наиболее прост для создания орган общественной самодеятельности.

Указанные выше общественные объединения по законодательству России не требуют обязательной государственной регистрации, необходимо лишь принять Устав. При этом, в случае участия в хозяйственных операциях, открытия и использования расчетного счета, необходимо пройти процедуру регистрации и получить права юридического лица.

Обращаем внимание, что существует мнение об отсутствии необходимости в участии владельцев в госкомиссии, как в связи с, чаще всего, отсутствием специальных познаний, навыков, квалификации, в определении соответствия фактической стройки соответствующим нормам и документации, так и в связи с тем, что после введения объекта в эксплуатацию каждый владелец в индивидуальном порядке будет принимать гараж, по итогам чего будет либо подписан акт о приемке объекта, либо, если изъяны все же были найдены, составляется претензия с перечнем недостатков, которые требуется устранить.

Вопрос №4. Возможна ли регистрация права на объект незавершенного строительства (машино-место/гараж)?

Ответ на Вопрос №4: Да, возможна.

Обоснование:

В соответствии со ст. 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В Определении от 10 апреля 2012 года № 5-В12-10 Верховный Суд России указал, что в соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Статья 244 ГК РФ гласит, что имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с п.1 ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно п.1 ст. 9 ГК РФ, граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу ст. 11 ГК РФ, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд.

Статья 12 ГК РФ прямо заявляет, что защита гражданских прав может осуществляться путем признания права.

В соответствии с п.3 п.1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности могут возникать в том числе из судебного решения, установившего такие права и обязанности.

Согласно п.3.1.1. Распоряжения №1113-РП и п.5.2.15 Инвестиционного Контракта (Договора), гаражи в строящемся комплексе передаются в собственность владельцев снесенных гаражей (в соответствии с утвержденным списком).

Следовательно, указанные владельцы являются правомочным собственниками соответствующих машино-мест (гаражей), которые, в связи с тем, что до настоящего времени не завершено строительство и не введено здание в эксплуатацию, лишены возможности зарегистрировать свои права на недвижимость.

В такой ситуации в качестве способа защиты имущественных прав возможно признание судом права собственности владельца на долю в праве общей долевой собственности в незавершенном строительстве объекте.

Согласно п.1 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

В соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации, от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации и законодательством об административном судопроизводстве, судами общей юрисдикции, мировыми судьями освобождаются:

- 1) истцы - по искам, связанным с нарушением прав потребителей (пп. 4 п.2 ст. 333.36)
- 2) При подаче в суды общей юрисдикции, а также мировым судьям исковых заявлений имущественного характера, административных исковых заявлений имущественного характера и (или) исковых заявлений (административных исковых заявлений), содержащих одновременно требования имущественного и неимущественного характера, если цена иска не превышает 1 000 000 рублей. (п. 3 ст. 333.36).