

Истец Ермаков А.В. заключил с Кооперативом 16 декабря 2009 года предварительный договор № 12-09/081 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Платежным поручением № 2 от 22.12.2009 года и платежным поручением № 015 от 25.05.2010 года Истец перечислил на расчетный счет ответчика денежные средства на общую сумму 350 000 рублей. 02 июня 2010 года был заключен Договор № 7 СБ КУЛ.ВЛ 3/299-10 участия в долевом строительстве гаража-стоянки. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 06 августа 2010 года за № 77-77-06/004/2010-886. Согласно п. 3.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу машино-место площадью 15-20 кв.м. на 5 Уровне (этаже) под условным номером 299 (л.д.76-87).

В соответствии с п.3.1 ДДУ ответчик – застройщик - обязался в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить строительство Гаража-стоянки, на земельном участке по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул.Куликовская, вл.3, и после получения Разрешения на ввод гаража-стоянки в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется направить денежные средства на строительство Объекта, в порядке и на условиях, предусмотренных ДДУ и при наличии у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки принять Объект по Акту приемки-передачи.

Срок передачи Участнику долевого строительства машиноместа - Объект долевого строительства отражен в пункте 1.5 статьи 1, пункте 3.1 статьи 3, подпункте 5.1.6 пункта 5.1 статьи 5 и указан в статье 9 ДДУ, где сказано, что:

- передача машиноместа - Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи;

- передача машиноместа - Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки (п.9.1 ст.9 ДДУ);

- после получения, в установленном порядке, Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки Застройщик обязан передать машиноместо - Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение двух месяцев. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче машиноместа - Объекта долевого строительства (п.9.2 ст.9 ДДУ).

При рассмотрении требований истцом о взыскании неустойки по Договору в размере 107 100 руб., судом были проверены и правомерно не приняты во внимание доводы истцов о том, что Кооператив в нарушение п. 2.3 Договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) не завершил строительство гаража-стоянки до 30 июля 2010 года и не передал каждому из них объект долевого строительства, поскольку данные доводы своего подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли.

Так, суд в решении отметил, что строительство объекта завершено, Кооператив с августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются.

01 сентября 2010 года, в соответствии с решением Общего собрания Потенциальных участников долевого строительства от 23.03.2010 г., и с учётом полной строительной готовности Объекта, во исполнение решений Правительства Москвы и по поручению Первого Заместителя Мэра в Правительстве города Москвы Ресина В.И., при участии Префекта ЮЗАО г.Москвы, Главы Управы района «Северное Бутово», представителей Генподрядчика, Генпроектировщика, Заказчика, Технического Заказчика и Застройщика состоялось торжественное открытие многоэтажного Гаража-стоянки по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл.3, и была начата его фактическая текущая эксплуатация.

По результатам конкурса «Лучший реализованный проект 2010 года в области

инвестиций и строительства», проводимого по инициативе Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, Ассоциации инвесторов Москвы, Москомархитектуры и журнала «Моя Москва» среди объектов, завершенных строительством, введенных в эксплуатацию на ранее 01 января 2005 года и функционирующих по назначению не позднее 30 сентября 2010 года, гараж на 427 машиномест по программе Правительства г.Москвы «Народный гараж», г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3 (ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово») признан лучшим гаражом -стоянкой г.Москвы.

Доводы Истцов о том, что машиноместа ими не эксплуатируются, суд также не принял во внимание, поскольку использование по назначению принадлежащего Истцам на праве собственности Объекта долевого строительства является их правом, которое никто не ограничивает.

Разрешая данный спор, суд правомерно исходил из того, что установленный Федеральным законом и ДДУ срок передачи Объекта долевого строительства Истцам не наступил, поскольку Разрешение на ввод в эксплуатацию не получено.

На этом основании суд пришел к правильному выводу об отсутствии за ответчиком просрочки исполнения обязательств, а учитывая завершение строительства объекта и возможность использования машиномест Участниками долевого строительства, суд обоснованно отказал в иске.

В соответствии со ст.116 ГК РФ, потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов. Устав потребительского кооператива должен содержать помимо сведений, указанных в пункте 2 статьи 52 настоящего Кодекса, условия о размере паевых взносов членов кооператива; о составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов; о составе и компетенции органов управления кооперативом и порядке принятия ими решений, в том числе о вопросах, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов; о порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков. Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также или слово "кооператив", или слова "потребительский союз" либо "потребительское общество". Члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. Доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами. Правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с настоящим Кодексом законами о потребительских кооперативах.

Разрешая заявленные требования Дорониной Н.Н. о взыскании неосновательного обогащения 28 842, 78 руб. и госпошлины 1065, 28 руб., суд исходил из того, что отношения, связанные с созданием и деятельностью потребительских кооперативов (в том числе гаражных кооперативов), регулируются ст.116 ГК РФ. Гражданский кодекс Российской Федерации определяет потребительский кооператив как некоммерческую организацию.

Средства гаражного кооператива состоят, в частности, из вступительных, паевых, членских и иных целевых взносов членов кооператива.