

Статьей 18 Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 года N 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» предусмотрено, что решения собраний пайщиков кооперативных участков потребительского общества о создании союза, вступлении в союз и выходе из него, о преобразовании потребительского общества в другую организационно-правовую форму являются обязательными для общего собрания уполномоченных потребительского общества. Решения собраний пайщиков кооперативного участка потребительского общества по другим вопросам являются обязательными для уполномоченных при принятии решений на общем собрании уполномоченных потребительского общества.

В силу ст. 46 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (по аналогии), выбор способа управления многоквартирным домом относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время только на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статьей 162 ЖК РФ предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом.

На момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ПГСК также являлось эксплуатирующей организацией и исполняло такие функции на основании протокола от 22 февраля 2011 года Общего собрания потенциальных участников долевого строительства открытого гаража- стоянки о принятии к сведению и согласована информация о нормативно-правовых механизмах, регламентирующих функционирование и деятельность ПГСК в качестве эксплуатирующей организации; решения общего собрания членов-пайщиков от 12 июля 2011 г. об определении и назначении ПГСК эксплуатирующей организацией на неопределенный срок (л.д.44-48); решения общего собрания членов-пайщиков от 22 марта 2012 г., которым постановлено, что конечной датой подписания договора на эксплуатацию между Кооперативом и Участником является 01 апреля 2012 г. (л.д.49-56). В данных протоколах указаны размеры ежемесячного платежа в счет оплаты расходов по эксплуатации. И в договоре на эксплуатацию содержатся сведения о цене услуг по эксплуатации с декабря 2010 г. по январь 2012 г., и данные цены соответствуют решения Общего собрания.

Протокол от 22 февраля 2011 г. был оспорен некоторыми членами ПГСК, но решением суда от 03 апреля 2012 г. удовлетворении исковых требований было отказано, и решение вступило в законную силу (№2-169/2012 по исковому заявлению





Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» к Минкевичу, Меланиной, Борисову, Борисовой, Серовой, Уваровой о взыскании денежных средств и встречное исковое заявление Минкевича, Меланиной, Борисова, Борисовой, Серовой, Уваровой к Потребительскому гаражно-строительному кооперативу «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» \ о признании сводного протокола общего собрания участников долевого строительства от 22 февраля 2011 года недействительным). Указанным решением установлено, что между ПГСК и ресурсоснабжающими организациями заключены необходимые договоры на эксплуатацию гаража-стоянки.

Из представленных доказательств следует, что истец в силу положения ДДУ принял на себя обязательство в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей организацией. В своем заявлении от 01 октября 2010 г. истец обязался заключить такой договор с ПГСК, но истцом обязательства не исполнены, несмотря на фактическое использование машиномест по прямому назначению. В силу ст. ст. 309 и 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу о том, что односторонний акт, а именно пункты 8 и 9 одностороннего акта не ущемляют прав истца как потребителя. Договор на эксплуатацию не является навязанной услугой, так как истец принял на себя обязательства по заключению такого договора. К тому же решение Общего собрания членов-пайщиков о выборе эксплуатирующей организации является для него обязательным. Жилищным Кодексом Российской Федерации и Гражданским Кодексом Российской Федерации предусмотрены основания и процедура расторжения договора, в том числе и на эксплуатацию машиномест.

28 апреля 2013 г. Общим собранием собственников машиномест ПГСК избрано и утверждено в качестве эксплуатирующей организации сроком до 30 марта 2018 г. (л.д.57-61).

По мнению суда, включение в акт утверждения о заключенности договора на эксплуатацию с ПГСК не противоречит ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ. В данном случае застройщик, осуществляющий функции эксплуатирующей организации, предложенными двусторонним актом и односторонним актом, установил, что все обязанности по договору о долевом участии и ПГСК, и Участник выполнили, в том числе и по подписанию договора на эксплуатацию.

Односторонний акт является правоподтверждающим документов исполнения сторонами всех условий договоров долевого участия. ДДУ ни кем не оспорен, и не признан недействительным. В одностороннем акте имеются все необходимые условия для государственной регистрации права собственности на машиноместа.

Поэтому суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истца о признании одностороннего акта недействительным, и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий прав и обязанностей из одностороннего акта.

Истец также просит признать за ним право собственности на машиноместо. Такое требование им заявлено ввиду того, что он не желает регистрироваться право собственности в Управлении Росреестра на основании представленного ответчиком





двустороннего и одностороннего акта. Он не отказывался от подписания акта. Статьей 16 Федерального закона №214-ФЗ предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В данном случае ПГСК предоставил истцу как двусторонний, так и односторонний акт, которые являются основанием для государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, и истцу не создано никаких препятствий для обращения в Управление Росреестра г. Москвы для проведения государственной регистрации права собственности. С таким заявлением истец в Управление Росреестра г. Москвы не обращался, и им не получен отказ Управления Росреестра г. Москвы в государственной регистрации права. Для осуществления государственной регистрации права собственности необходимо обратиться в Управление Росреестра и представить соответствующие документы, указанные в Федеральном законе от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ответчиком представлены копии свидетельства о государственной регистрации права Федоровой на машиноместо, из которого следует, что государственная регистрация была проведена при представлении одностороннего акта. Поэтому суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истца о признании за ним права собственности на машиноместо. Истец не лишен своего права обратиться в указанный государственный орган с таким заявлением.

Что касается исковых требования истца о взыскании с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче машиноместа.

Статьей 6 Федерального закона №214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

