

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

30 ноября 2011 года Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи А.Г.Жигановой, при секретаре М.В.Лариной, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2 – 5128/2011 по иску Дорониной Нелли Николаевны, Надежкина Олега Анатольевича, Винницкой Ирины Николаевны, Калинина Эдуарда Евгеньевича, Ермакова Алексея Валерьевича к ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская, вл. 3, Бутово» о защите прав потребителей, взыскании неосновательного обогащения

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском и просят взыскать с ответчика неустойку за просрочку исполнения обязательства 350 000 рублей, мотивируя тем, что с каждым из них ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская, вл. 3, Бутово» (далее – Кооператив или Ответчик) заключил предварительный договор участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки. После внесения денежной суммы в 350 000 рублей ответчик заключил договор участия в долевом строительстве, по которому он обязался передать определенное машиноместо площадью 15-20 кв.м. Однако, в нарушение п. 2.3 Договора к 30 июля 2010 года строительство гаража-стоянки не завершено, индивидуальное машиноместо по акту приема-передачи истцам не передано, а потому они не могут эксплуатировать гараж. Истец Доронина Н.Н. также заявила дополнительные требования о взыскании неосновательного обогащения в размере 28 842,78 рублей, которые с нее не имели права взыскивать, т.к. она не является членом кооператива и платить членские взносы не обязана.

В судебном заседании представитель истцов по доверенности Готов Д.В. требования в части неустойки за просрочку исполнения обязательств уточнил, применил при расчете размера неустойки ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за период с 30 июля 2010 года по 30 ноября 2011 года, в связи с чем сумма взыскания в пользу каждого из истцов уменьшилась до 107 100 рублей. Требования Дорониной Н.Н. о взыскании неосновательного обогащения поддержал.

Истцы Надежкин О.А., Калинин Э.Е., Ермаков А.В., представитель Винницкой И.Н. по доверенности Винницкий Е.Ф. в судебное заседание явились, свои исковые требования поддержали.

Представитель ответчика ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская, вл. 3, Бутово» председатель кооператива Агишев Ш.Т. и по доверенности Полищук С.В. в судебное заседание явились, иск не признали. В своих возражениях ссылались на то, что Кооператив, являясь застройщиком, заключил договора с подрядными организациями на строительство гаража-стоянки. В связи с невыполнением всего объема работ не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а передача участникам долевого строительства машиномест должна состояться в течение двух месяцев с момента получения указанного разрешения. Но, строительство объекта завершено, гараж с августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются. Кроме того, 01 сентября 2010 года состоялось торжественное открытие гаража-стоянки, а по итогам 2010 года ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская, вл. 3, Бутово» признан лучшим гаражным комплексом г. Москвы по программе «Народный гараж». В удовлетворении требований Дорониной Н.Н.

также просили отказать, поскольку уплаченные ею денежные суммы были обозначены как членские взносы только с целью уменьшить размер налога, взыскиваемого с нее в доход государства. Такое решение было принято на общем собрании участников долевого строительства.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Установлено, что в мае 2009 года ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово», переименованного в декабре 2010 года в ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово», в установленном законом порядке был наделен статусом Застройщика, выступал в качестве участника программы «Народный гараж», реализуемой в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №685-ПП от 28.07.2009 г. "О порядке строительства объектов гаражного назначения в городе Москве".

17 июля 2009 года Кооператив заключил с ГУП «Управление инженерного развития» переименованным в ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» - Заказчик, ООО «ТЕЛЛУКС-2000» - Технический Заказчик и ОАО «Проектный институт №2» - переименованным в ООО «Проектный институт №2» - Генпроектировщик, Договор на выполнение проектно-изыскательских работ с выполнением функций технического заказчика и генерального проектировщика №07-09/1^{ПМР} / П 288-09.

19 ноября 2009 года между ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» - Застройщик, с одной стороны, ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» - Заказчик, с другой стороны, ООО «ТЕЛЛУКС-2000» - Технический Заказчик, с третьей стороны, и ОАО «Компания «Главмосстрой» - Генподрядчик, с четвертой стороны, был заключен Контракт на выполнение строительно-монтажных работ с выполнением функций технического заказчика №С7/09-56 (далее – Контракт)

В соответствии с п.2.1. статьи 2 Контракта:

Застройщик - осуществляет финансирование, оплату выполненных строительно-монтажных работ,

Технический заказчик – технический надзор и организацию выполнения строительно-монтажных работ,

Генподрядчик – строительство и ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки расположенного по адресу: г. Москва, ЮЗАО, район Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл. 3,

а Заказчик – координирует и контролирует ход выполнения строительно-монтажных работ.

Пунктом 2.2. Контракта предусмотрено, что Генподрядчик обязуется выполнить на свой риск собственными и/или привлеченными силами и средствами комплекс работ по строительству и вводу в эксплуатацию Гаража-стоянки в соответствии с условиями Контракта.

Подпунктом 8.1.1. Контракта определено, что Генподрядчик обязан выполнить работы в объеме и в сроки, предусмотренные Контрактом, и сдать законченный строительством Гараж-стоянку в установленном порядке с оформлением Разрешения на ввод Гаража-стоянку в эксплуатацию.

Из пояснений представителя истца и материалов дела следует, что

- Истец Доронина Н.В. заключила с Кооперативом 31 мая 2010 года предварительный договор № 03-10/297 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Платежным поручением № 17 от 03 июня 2010 года Истец перечислила на расчетный счет ответчика 350 000 рублей. 14 июля 2010 года был заключен Договор № 7 СБ КУЛ.ВЛЗ/412-10 участия в долевом строительстве

гаража –стоянки. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 03 августа 2010 года за № 77-77-03/073/2010-400. Согласно п. 3.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу машиноместо площадью 15-20 кв.м. на 6 Уровне (этаже) под условным номером 412 (л.д.11-22);

- Истец Надежкин О.А заключил с Кооперативом 11 декабря 2009 года предварительный договор № 12-09/088 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Платежным поручением № 001 от 15 декабря 2009 года и платежным поручением № 7 от 17 августа 2010 года Истец перечислил на расчетный счет ответчика денежные средства на общую сумму 350 000 рублей. 19 июля 2010 года был заключен Договор № 7 СБ КУЛ.ВЛ 3/334-10 участия в долевом строительстве гаража –стоянки. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 06 августа 2010 года за № 77-77-06/068/2010-214. Согласно п. 3.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу машиноместо площадью 15-20 кв.м. на 5 Уровне (этаже) под условным номером 334 (л.д.34-46);

- Истец Веницкая И.Н. заключила с Кооперативом 03 марта 2010 года предварительный договор № 03-1-/277 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Платежным поручением № 277 от 07 июля 2010 года Истец перечислила на расчетный счет ответчика 350 000 рублей. 08 июля 2010 года был заключен Договор № 7 СБ КУЛ.ВЛ 3/388-10 участия в долевом строительстве гаража –стоянки. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 01 сентября 2010 года за № 77-77-06/068/2010-435. Согласно п. 3.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу машиноместо площадью 15-20 кв.м. на 6 Уровне (этаже) под условным номером 388 (л.д.50-62);

- Истец Калинин Э.Е. заключил с Кооперативом 29 июля 2010 года Договор № 7 СБ КУЛ.ВЛ 3/263-10 участия в долевом строительстве гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Платежным поручением № 001 от 15 декабря 2009 года и платежным поручением № 2 от 27.09.2010 Истец перечислил на расчетный счет ответчика денежные средства на общую сумму 350 000 рублей. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 августа 2010 года за № 77-77-06/068/2010-288. Согласно п. 3.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу машиноместо площадью 15-20 кв.м. на 4 Уровне (этаже) под условным номером 263 (л.д.65-72);

- 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 машиноместо площадью 15-20 кв.м. на 5 Уровне (этаже) под условным номером 299 (л.д.76-87).

Заявляя требования о взыскании неустойки по Договору в размере 107 100 руб., истцы ссылаются на то, 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.

Однако, исходя из исследованных в судебном заседании письменных доказательств, суд находит доводы Истцов необоснованными, по следующим основаниям.

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.

На основании п.2 статьи 2 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), пункта 1.5 ДДУ установлено, что Объектом долевого строительства именуется нежилое помещение (машиноместо), подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

Статьей 190 ГК РФ предусмотрено, что установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Кроме того, срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

То есть, Федеральный Закон с учетом ст. 191 ГК РФ привязал срок передачи Объекта долевого строительства к событию, которое должно неизбежно наступить. Таким событием является получение Разрешения на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию.

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).

Нормативные требования к сроку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства содержатся в статье 6 Федерального Закона, в соответствии с ее буквальным толкованием нарушением будут только те случаи, когда объект долевого строительства будет передаваться позднее срока, который предусмотрен договором. Применительно к ДДУ с

Ис
ввпе
ст
(дпе
Н
о:
стГК
КР
с
«
в
с

Г

Г

Истцами позднее двух месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

Таким образом, изначальным документом, позволяющим Ответчику начать передачу Участнику долевого строительства машиноместа - Объекта долевого строительства, является Разрешение на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию (далее – Разрешение).

Статьей 55 Градостроительного кодекса РФ предусмотрен обширный перечень документов и согласований, необходимых для получения Разрешения. Названный перечень документов, представляемых для его получения, в отличие от перечня документов, представляемых для получения Разрешения на строительство, не носит исчерпывающего характера.

Кроме того, для подписания Разрешения необходимо заключение органа государственного строительного надзора (ЗОН), обязательность получения которого установлена ч. 7 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ.

Как пояснил в судебном заседании представитель Ответчика Агишев Ш.Т., Разрешение не получено по причине большого количества недостатков строительных работ на Объекте. Претензии Генподрядчику – ОАО «Компания «Главмосстрой» - направлялись неоднократно. Кооператив обращался в контрольные и надзорные органы исполнительной власти с письмами об оказании содействия в скорейшем устранении дефектов строительства Генподрядчиком.

Более того, следует отметить, 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, 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, завершённых строительством, введённых 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, не нашли своего подтверждения в судебном заседании, и кроме того, использование по назначению принадлежащего Истцам на праве собственности Объекта долевого строительства является их правом, которое никто не ограничивает.

Таким образом, суд приходит к выводу, что установленный Федеральным законом и ДДУ срок передачи Объекта долевого строительства Истцам не наступил, поскольку Разрешение на ввод в эксплуатацию не получено, т.е. времени просрочки исполнения обязательств Ответчиком нет, а учитывая завершение строительства объекта и возможность использования машиномест

Участниками долевого строительства, суд не находит оснований для удовлетворения иска.

Разрешая требования Дорониной Н.Н. о взыскании неосновательного обогащения 28 842, 78 руб. и госпошлины 1065, 28 руб., суд исходит из следующего.

Как указано в иске, Доронина Н.Н. не являясь членом ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» и «не разобравшись в сложившейся ситуации», ошибочно оплатила 28 842, 78 руб., из которых: 9 400 рублей – Членский резервный взнос, 11 000 рублей – Членский резервный взнос за строительство лифта, 1 562,33 рублей – ежемесячный членский взнос за охрану стоянки, 5 600 рублей – Членский организационный взнос за закупку оргтехники, бортиков для ограды гаража, 1 280,45 рублей – ежемесячный членский взнос абонентская плата, обслуживание машиномест Л.д.26-30).

Доронина Н.Н. не состоит в Кооперативе, никогда его членом не являлась.

Как известно, отношения, связанные с созданием и деятельностью потребительских кооперативов (в том числе гаражных кооперативов), регулируются ст. 116 Гражданского кодекса Российской Федерации. 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.

Согласно п. 1 ст. 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщики, применяющие упрощенную систему налогообложения, при определении объекта налогообложения учитывают доходы от реализации и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со ст. ст. 249 и 250 Кодекса, и не учитывают доходы, указанные в ст. 251 Кодекса.

В соответствии с п. 2 ст. 251 Кодекса при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакционных товаров). К ним относятся в том числе целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению.

Подпунктом 1 вышеуказанного пункта ст. 251 Кодекса к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности отнесены вступительные, членские и паевые взносы.

Таким образом, в случае если гаражный кооператив содержится только за счет паевых и членских взносов и использует указанные средства исключительно в рамках уставной деятельности, то полученные гаражным кооперативом данные взносы не включаются в налоговую базу по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Что касается других обязательных платежей, не являющихся членскими, поступающих в ПГСК, то в соответствии с общеустановленным порядком они включаются в налоговую базу по налогу на прибыль организаций.

Поэтому, как пояснил представитель Кооператива Агишев Ш.Т., чтобы лица не состоящие в ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» были, с целью минимизации и исключения дополнительных затрат по всем платежам, приравнены, в этой части, к членам ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» Ответчик, применяющий упрощенную систему налогообложения, сознательно все взносы в ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» поименовал как членские. В противном случае не члены ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» вынуждены были бы платить больше, в соответствии с вышеуказанными статьями Кодекса.

14 октября 2009 года Общим собранием потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки единогласно было принято решение по вопросу № 8: утвердить различные наименования и виды платежей как соответствующие членские взносы.

Следовательно, обозначенные как членские единовременные или ежемесячные взносы, не имеют никакого отношения к членству в Кооперативе, являются обязательными платежами за эксплуатацию гаража-стоянки, размер которых утвержден Общим собранием членов Кооператива.

То есть, требования Дорониной Н.Н. судом отклоняются.

Поскольку, исковые требования Дорониной Н.Н. не удовлетворены судом, госпошлина, в силу ст. 98 ГПК РФ, ей не возвращается.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Дорониной Нелли Николаевны, Надежкина Олега Анатольевича, Виницкой Ирины Николаевны, Калинина Эдуарда Евгеньевича, Ермакова Алексея Валерьевича к ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» о защите прав потребителей, взыскании неосновательного обогащения отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Зюзинский районный суд г. Москвы в течение 10 дней.

Судья

А.Г.Жиганова



