

Правовой анализ ситуации с требованием двойной оплаты взносов в гаражном кооперативе

1. Краткая постановка вопроса

Вы являетесь членом гаражного кооператива. Ранее у Вас в пользовании находились два смежных гаражных бокса без общей стены, фактически составлявшие одно помещение с двумя воротами. На каждый бокс велась отдельная членская книжка, взносы уплачивались за два гаража. Впоследствии Вы оформили право собственности **на один гаражный бокс общей площадью 37 кв. м** и один земельный участок под ним.

Председатель кооператива требует уплаты взносов в двойном размере, ссылаясь на то, что ранее Вы пользовались двумя гаражами. При этом в Уставе кооператива отсутствуют положения, регулирующие данную ситуацию, а размер взноса является фиксированным: один гараж — один платёж, независимо от площади.

Вопрос: правомерно ли требование председателя, и каковы способы защиты Ваших прав?

2. Правовое регулирование членства в гаражном кооперативе и уплаты взносов

2.1. Правовая природа гаражного кооператива

Гаражный кооператив — это потребительский кооператив, созданный для удовлетворения потребностей граждан в хранении автомобилей (п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 123.2 ГК РФ). Членство в таком кооперативе регулируется: - Гражданским кодексом РФ (ст. 123.2, 123.3); - Уставом конкретного кооператива; - внутренними документами кооператива, в том числе решениями общих собраний.

Специального федерального закона о гаражных кооперативах в настоящее время не принято (проекты не действуют), поэтому основную роль играют **Устав ГК и решения общего собрания членов.**

2.2. Членские взносы: понятие и порядок установления

Членские взносы — это обязательные периодические платежи членов кооператива, направленные на содержание имущества кооператива, оплату коммунальных услуг и иные уставные цели. Порядок их внесения, размер и периодичность определяются Уставом и/или решениями общего собрания.

По общему правилу, **размер взноса не может устанавливаться произвольно председателем** — он должен быть утверждён общим собранием членов кооператива либо предусмотрен Уставом. Единоличное требование председателя, не основанное на Уставе или решении собрания, не имеет обязательной силы.

2.3. Возникновение права собственности на гараж при полной выплате пая

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ:

«Член гаражного... кооператива... полностью внесший свой паевой взнос за гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество».

Таким образом, право собственности на гаражный бокс возникает **с момента полной выплаты паевого взноса**, а последующая государственная регистрация права лишь официально подтверждает уже возникшее право (хотя для сделок с недвижимостью регистрация обязательна).

После оформления права собственности член кооператива продолжает оставаться членом кооператива (если он не вышел из него) и несёт обязанности по уплате взносов в установленном порядке.

3. Анализ правомерности требования председателя

3.1. Версия 1: Объект права один — взнос один (наиболее вероятная)

Вы указываете, что в настоящее время за Вами зарегистрировано право собственности **на один гаражный бокс и один земельный участок**. Следовательно, с точки зрения гражданского оборота у Вас **один объект недвижимости**, даже если физически он имеет два ворота и ранее делился на два бокса.

Если изначально два бокса не имели общей стены и фактически составляли одно помещение, то, вероятно, при технической инвентаризации или кадастровом учёте они были объединены в единый объект. После объединения и регистрации права на один объект прежнее деление на «два гаража» утратило юридическое значение.

Вывод: Взносы в кооперативе установлены с каждого гаражного бокса. Поскольку у Вас в собственности один бокс, Вы обязаны уплачивать взнос **в однократном размере**. Требование председателя об уплате за два гаража основано на фактах, существовавших ранее, но не соответствующих текущему правовому состоянию.

Дополнительный аргумент: фиксированный размер взноса («один гараж — один платёж») указывает на то, что взнос привязан к количеству объектов, находящихся в пользовании (собственности) члена. Количество ранее имевшихся членских книжек не может служить основанием для начисления взносов после того, как объект стал единым.

3.2. Версия 2: Если юридически существует два объекта (возможные риски)

Следует убедиться, что при оформлении права собственности действительно был зарегистрирован **один** объект, а не два, ошибочно описанные как один. Если в ЕГРН содержатся сведения о двух самостоятельных гаражных боксах (даже если физически они представляют единое помещение), и земельный участок под ними один — возможна ситуация, когда юридически Вы остаётесь собственником двух объектов.

В этом случае: - при определении количества взносов следует исходить из **юридически значимых характеристик** (свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН), а не из фактического расположения стен; - если зарегистрированы два бокса, требование об уплате двух взносов может быть правомерным до момента внесения изменений в кадастровый учёт (объединения объектов).

Рекомендация: получите актуальную выписку из ЕГРН на свой гаражный бокс и земельный участок (можно через МФЦ или онлайн на сайте Росреестра). Убедитесь, что в выписке указан **один объект** — здание (гаражный бокс) с кадастровым номером и площадью 37 кв. м, а также участок под ним. Если сведения подтверждают один объект, то требования председателя неправомерны.

3.3. Версия 3: Взносы установлены с члена кооператива, а не с гаража

В некоторых кооперативах Уставом предусмотрена уплата взносов **каждым членом** в фиксированном размере, независимо от количества имеющихся у него гаражей. В этом случае требование двойной оплаты тем более неправомерно, поскольку Вы являетесь одним членом кооператива (одна членская книжка, одно членство), даже если ранее Вам выдавалось две книжки — это не создаёт второго членства.

В Вашей ситуации количество членских книжек — внутренняя техническая деталь учёта, а членство в кооперативе одного лица одно. Следовательно, если Устав не устанавливает зависимость взносов от числа гаражей, плата должна взиматься однократно.

4. Практические выводы

4.1. Правомерность требования

Требование председателя о двойной оплате **неправомерно**, если: 1. В ЕГРН зарегистрирован **один** гаражный бокс (одно здание), а не два; 2. Устав ГК или решения общего собрания не предусматривают взимание взносов с учётом ранее существовавших (объединённых) боксов; 3. Размер взноса фиксирован и установлен в расчёте на один гараж, а у Вас один гараж.

Председатель не вправе единолично расширительно толковать Устав и требовать плату за несуществующие объекты. Его ссылка на то, что «раньше было два гаража», не имеет правового значения после юридического объединения объектов.

4.2. Что делать для защиты своих прав

Шаг 1. Получить письменное обоснование

Направьте председателю письменное заявление (в 2 экземплярах, с отметкой о вручении) с требованием предоставить письменное обоснование начисления двойного взноса, а именно: - указать конкретный пункт Устава или решение общего собрания, которыми установлен такой порядок; - приложить расчёт взноса.

Это зафиксирует позицию председателя и позволит в дальнейшем ссылаться на неё.

Шаг 2. Созыв общего собрания

Если председатель настаивает на своём, иницилируйте рассмотрение вопроса на общем собрании членов кооператива. Для этого необходимо обратиться к правлению кооператива с предложением включить вопрос в повестку дня (порядок созыва собрания определяется Уставом). На собрании можно потребовать разъяснений и голосования по вопросу о порядке уплаты взносов за объединённые боксы. Если собрание подтвердит однократную оплату — требование председателя будет окончательно снято.

Шаг 3. Судебный порядок

При отказе председателя и правления урегулировать вопрос Вы вправе обратиться в суд с иском: - о признании незаконным требования об уплате взносов в двойном размере; - об обязании кооператива производить начисление взносов в однократном размере.

В качестве ответчика привлекается **гаражный кооператив** (юридическое лицо). Споры о взыскании членских взносов рассматриваются районным судом (или мировым судьёй при цене иска до 50 000 руб. — п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ). В Вашем случае требование председателя — это попытка установить обязательный платёж, поэтому иск будет неимущественным и подсудность определяется по правилам ст. 24 ГПК РФ (районный суд).

Шаг 4. Прокуратура

Обращение в прокуратуру возможно, но следует учитывать, что спор о размере членских взносов — это **гражданско-правовой спор**, который прокуратура не уполномочена разрешать по существу. Прокуратура может отреагировать только при наличии признаков нарушения закона со стороны должностного лица кооператива, например: - самоуправство (ст. 19.1 КоАП РФ) — если председатель применяет незаконные методы принуждения (отключает электроэнергию, запрещает въезд и т.п.); - злоупотребление полномочиями (ст. 201 УК РФ) — при наличии корыстной цели.

Если председатель лишь направляет счета и угрожает судом — это не повод для прокурорского вмешательства. Образец жалобы в прокуратуру можно подать, но приложите копию письменного отказа или необоснованного расчёта. Прокуратура может вынести представление об устранении нарушений только после судебного установления факта незаконности.

Шаг 5. Диктофонная запись

Запись разговора с председателем сама по себе может быть допустимым доказательством в суде (если не нарушает конституционных прав — ст. 55 ГПК РФ). Рекомендуется использовать её для доказательства факта требования и его мотивировки, но **не заменяет** письменных документов. Сначала зафиксируйте требование письменно.

5. Исковая давность и возможные риски

Если председатель требует «двойную» оплату задним числом за прошлые периоды, применяется общий трёхлетний срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ). Взыскание взносов за более ранний период кооператив может осуществить только через суд, и ответчик (Вы) сможете заявить о пропуске срока.

Если Вы не уплатите взнос в однократном размере, а кооператив обратится в суд с иском о взыскании задолженности, Вы вправе предъявить встречный иск о неправомерности начислений или возражения с указанием на отсутствие правовых оснований.

6. Список использованных нормативных источников

1. **Гражданский кодекс РФ**: - п. 4 ст. 218 — приобретение права собственности членом гаражного кооператива при полной выплате пая; - ст. 123.2, 123.3 — положения о потребительских кооперативах; - ст. 210 ГК РФ — бремя содержания имущества; - ст. 196, 199, 200 — исковая давность.
2. **Гражданский процессуальный кодекс РФ**: - ст. 23, 24 — подсудность; - ст. 55 ГПК РФ — допустимость доказательств (включая аудиозапись).
3. **Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ** (аналогия для некоммерческих организаций, созданных для ведения садоводства, — не применяется напрямую, но может использоваться для понимания принципов членства).
4. **Судебная практика**: - Апелляционное определение Рязанского областного суда от 11.12.2013 № 33-2584 — о возникновении права собственности на гаражный бокс с момента выплаты пая и значении членства в ГК; - Решение Собинского городского суда Владимирской области (о подсудности дел о признании права на гараж) — в части применения п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ.

7. Резюме

Требование председателя о двойной оплате при наличии одного зарегистрированного гаражного бокса **неправомерно**. Ваши действия: 1. Запросите письменное обоснование расчёта (с указанием нормы Устава или решения собрания). 2. Получите выписку из ЕГРН для подтверждения, что у Вас один объект. 3. При отказе — обжалуйте действия председателя на общем собрании или в судебном порядке. 4. Прокуратура — крайняя мера, эффективна только при наличии признаков самоуправства либо злоупотребления полномочиями; в чисто гражданском споре она, как правило, не принимает мер.

Подготовлено для внутренней редакционной публикации. При использовании в конкретном деле рекомендуется проверить актуальность законодательства и устава вашего кооператива.