

Правовой анализ ситуации с двойной оплатой взносов в гаражном кооперативе

1. Краткая постановка вопроса

Член гаражного кооператива ранее владел двумя смежными гаражными боксами без общей стены, которые фактически представляли собой одно помещение с двумя воротами. В отношении каждого бокса велась отдельная членская книжка и уплачивались взносы. Впоследствии имущество было оформлено в собственность как **один** гаражный бокс площадью 37 кв. м и **один** земельный участок под ним. В кооперативе установлен фиксированный размер взноса за один гараж независимо от площади. Председатель кооператива требует уплачивать взносы в двойном размере, ссылаясь на то, что ранее у члена было два гаража. Положения устава этот случай не регулируют, вопрос на общем собрании не рассматривался.

Необходимо определить, правомерно ли требование председателя и каким образом член кооператива может защитить свои права.

2. Правовые основы членства в гаражном кооперативе и уплаты взносов

2.1. Организационно-правовая форма гаражного кооператива

Гаражные кооперативы, как правило, создаются в форме **потребительских кооперативов** — некоммерческих организаций, основанных на членстве, объединяющих граждан для удовлетворения потребностей в гаражах (ст. 123.2 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ).

Деятельность потребительского кооператива регулируется: - уставом кооператива; - решениями общего собрания членов; - внутренними документами; - применимыми нормами ГК РФ (глава 4, § 6 ГК РФ).

2.2. Обязанность члена кооператива по уплате взносов

В силу ст. 123.3 ГК РФ член потребительского кооператива обязан вносить взносы (паевые, членские, дополнительные и иные), предусмотренные законом или уставом кооператива. Конкретный порядок, размеры и

периодичность взносов устанавливаются уставом и решениями общего собрания членов.

Важно: **взносы не являются платой за сам объект недвижимости как таковой**, а представляют собой денежные средства, направляемые на содержание общего имущества кооператива, его текущую деятельность и достижение целей, ради которых создан кооператив. Поэтому количество взносов должно соответствовать тому, каким имуществом или каким количеством объектов член кооператива фактически пользуется и в каком объеме получает услуги от кооператива (электроэнергия, охрана, уборка и т.п.).

2.3. Право собственности на гаражный бокс

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член гаражного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, предоставленный ему кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество.

Момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, определяется по общему правилу с момента такой регистрации (п. 2 ст. 223 ГК РФ). При этом для объекта недвижимости, приобретённого через полную выплату пая, право собственности возникает в силу закона с момента выплаты пая, но такое право подлежит государственной регистрации (ст. 131, п. 1 ст. 219 ГК РФ; судебная практика — апелляционное определение Рязанского областного суда от 11.12.2013 № 33-2584).

В рассматриваемой ситуации член кооператива оформил в собственность **один** гаражный бокс общей площадью 37 кв. м и один земельный участок. Следовательно, юридически у него существует **один** объект недвижимости, а не два.

3. Анализ правомерности требования председателя

Для оценки требования председателя необходимо установить, каким образом в кооперативе формируется размер членских взносов и что является основанием для начисления платежа. Возможны три модели:

3.1. Взнос установлен «за гаражный бокс» (объектный принцип)

Если в кооперативе принято, что один гаражный бокс = один взнос, то решающим является **количество объектов недвижимости**,

принадлежащих члену кооператива и отражённых в учётных данных кооператива.

В данном случае право собственности зарегистрировано на один гаражный бокс площадью 37 кв. м. Требование председателя уплачивать взносы за два бокса противоречит принципу объектного обложения, поскольку второй бокс как самостоятельный объект недвижимости отсутствует. Даже если ранее в реестре членов кооператива значились два бокса, в настоящее время член кооператива владеет одним объектом. Он не пользуется вторым помещением, не получает дополнительных услуг кооператива, связанных с содержанием второго бокса.

Следовательно, при объектной модели взносов **требование председателя неправомерно**: оно основано на устаревших сведениях о количестве гаражей и не учитывает произошедшее изменение объёма прав члена кооператива.

3.2. Взнос установлен «за членство» (персональный принцип)

Если уставом кооператива предусмотрено, что членские взносы уплачиваются самим членом кооператива в фиксированном размере независимо от количества принадлежащих ему гаражей (что часто бывает в небольших кооперативах при плоской шкале платежей), то требование двойной оплаты **неправомерно** даже при наличии у члена нескольких гаражей. В этом случае член платит один членский взнос за своё участие в организации.

Однако из условия задачи следует, что в кооперативе действует принцип «один гараж – один платёж», то есть взнос привязан к количеству гаражей. Поэтому необходимо рассматривать первую модель, но и в этой модели требование председателя неосновательно, так как объектов теперь один.

3.3. Взнос установлен «за машино-место» или «за квадратный метр»

Возможен вариант, когда устав или решение общего собрания определяют размер взноса исходя из количества машино-мест либо площади гаража. Тогда вопрос о правомерности требования председателя зависит от конкретных положений устава.

Если в уставе сказано, что взнос взимается за каждое машино-место (на практике это обычно место под один автомобиль), а помещение площадью 37 кв. м с двумя воротами фактически позволяет разместить два автомобиля, то кооператив мог бы претендовать на повышенный взнос **при условии**, что такой порядок прямо предусмотрен уставом либо утверждён общим собранием.

Однако по условию задачи «оплата взносов в ГК фиксированная, т.е. один гараж – один платёж, независимо от площади». Это указывает на то, что взнос привязан именно к **гаражному боксу как единому объекту**, а не к количеству машино-мест или площади. При такой системе площадь гаража и число ворот не влияют на размер взноса.

Таким образом, даже если в помещении фактически могут поместиться два автомобиля, пока это единый зарегистрированный гаражный бокс, взнос должен уплачиваться в однократном размере.

3.4. Полномочия председателя по изменению порядка начисления взносов

Согласно ст. 123.2 ГК РФ и общим принципам корпоративного права, установление размеров взносов относится к исключительной компетенции **общего собрания членов кооператива** либо правления, если такая компетенция прямо предоставлена уставом. Председатель не вправе в одностороннем порядке изменять порядок начисления взносов, вводить дополнительные платежи или требовать оплаты за объекты, которые не находятся в собственности/пользовании члена кооператива.

Требование председателя не основано ни на законе, ни на уставе (это прямо указано в вопросе), ни на решении общего собрания. Следовательно, оно является незаконным и не порождает для члена кооператива обязанности по уплате взносов в двойном размере.

3.5. Учётная дисциплина и оформление документов

Отдельно следует обратить внимание на то, что ранее в кооперативе велись две членские книжки. После оформления права собственности на единый объект член кооператива должен был внести изменения в учётные документы кооператива (списки членов, реестр владельцев гаражей). Если этого не было сделано, кооператив может продолжать считать, что за членом сохраняется два гаражных бокса, что формально даёт председателю повод для начислений.

Однако неурегулированность учётных вопросов не должна ущемлять права члена кооператива. Член кооператива вправе требовать от кооператива приведения учётных данных в соответствие с фактическими обстоятельствами и данными Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

4. Судебная практика и подходы в аналогичных спорах

4.1. Позиция о возникновении права собственности на гараж с выплатой пая

Суды последовательно указывают, что полная выплата пая в гаражном кооперативе влечёт возникновение права собственности на гараж (п. 4 ст. 218 ГК РФ), а раздел такого имущества между супругами производится на общих основаниях (ст. 34, 39 Семейного кодекса РФ). Это подтверждает, что юридическое значение для прав на имущество имеет факт владения конкретным объектом, а не количество ранее выданных членских книжек (решения Гаврилов-Ямского районного суда Ярославской области от 17.04.2012, Московского районного суда г. Рязани от 18.08.2017 и др.).

4.2. Отказ в признании права на гараж при отсутствии доказательств объекта

В ряде случаев суды отказывают в удовлетворении требований о разделе гаражей, если объект не оформлен как недвижимость, отсутствует кадастровый учёт, а справка председателя кооператива не является правоустанавливающим документом (решение Наро-Фоминского городского суда Московской области от 28.10.2011). Это подтверждает, что **основным критерием существования объекта для правовых целей является государственная регистрация**. В рассматриваемой ситуации такая регистрация произведена в отношении одного гаражного бокса, что должно быть решающим для кооператива.

4.3. Вывод для данного спора

Суды исходят из необходимости точного установления объекта правообладания. Если ЕГРН содержит запись об одном гараже, то для гражданского оборота и для отношений с кооперативом существует один объект, даже если ранее этот объект был учтён как два бокса.

5. Практические рекомендации члену кооператива

5.1. Досудебный порядок

1. **Получите выписку из ЕГРН** на гаражный бокс и земельный участок, подтверждающую, что объект один, а также документы-основания (договор, решение суда, справку о выплате пая и т.п.).

2. Изучите устав кооператива в части: - понятий «гараж», «гаражный бокс», «машино-место»; - порядка установления и изменения размеров членских взносов; - полномочий председателя и правления; - перечня обязанностей членов и оснований для исключения из кооператива.

3. Направьте председателю письменное заявление с: - изложением обстоятельств (оформление права на один гаражный бокс); - приложением копий выписки ЕГРН и иных документов; - ссылкой на устав и закон; - требованием исключить из учётных данных сведения о втором гараже и производить начисление взносов в однократном размере.

Заявление подайте в двух экземплярах с отметкой о вручении либо ценным письмом с описью вложения.

1. Запросите у председателя письменное обоснование требования двойной оплаты со ссылками на конкретные нормы устава и решения общего собрания. Если председатель отказывается дать письменный ответ, это само по себе подтверждает необоснованность его позиции.

2. Иницируйте вопрос на общем собрании членов кооператива. Если члены кооператива не уполномочивали председателя на пересмотр количества объектов для исчисления взносов, собрание может подтвердить, что взнос взимается с зарегистрированного гаражного бокса. Даже если собрание откажет, это зафиксирует позицию кооператива и даст дополнительный аргумент для суда (отсутствие решения, легитимирующего двойную оплату).

5.2. Продолжение оплаты взносов в однократном размере

Чтобы избежать образования задолженности в глазах кооператива, рекомендуется **продолжать оплачивать взносы в однократном размере**, но с обязательной ссылкой в платёжных документах на назначение платежа: «членский взнос за гаражный бокс № __ (площадью 37 кв.м)». Это предотвратит исключение из кооператива за неуплату, однако в случае спора не даст кооперативу утверждать, что член отказался от исполнения обязанностей.

Если председатель не принимает платежи в однократном размере, необходимо: - сохранять доказательства попыток внесения платежа (перевод на счёт кооператива с пометкой, уведомление о готовности оплатить и т.д.); - зафиксировать отказ в приёме платежа (письменный запрос, жалоба в правление, акт).

5.3. Обжалование действий председателя в органах управления кооператива

В соответствии с уставом вы можете обратиться с жалобой в: - **правление кооператива** (если председатель подотчётен правлению); - **ревизионную комиссию** (контрольный орган); - **общее собрание членов** — высший орган управления.

Если внутренние инстанции не помогли, переходите к судебной защите.

5.4. Судебная защита

Вы вправе обратиться в суд с исковым заявлением. Подсудность — районный суд (ст. 24 ГПК РФ) по месту нахождения кооператива (ст. 28 ГПК РФ) либо по месту жительства, если спор связан с защитой прав потребителя (данный спор к таковым, скорее всего, не относится, поэтому применяется ст. 28 ГПК РФ).

Возможные требования: - **о признании незаконными действий председателя** по начислению взносов в двойном размере; - **об обязанности произвести перерасчёт** членских взносов, исключив начисления за несуществующий второй бокс; - **о признании недействительным решения органа управления** (если такое решение было принято, например, об исключении из членов); - **о взыскании неосновательно уплаченных сумм**, если вы уже переплатили взносы под давлением; - **о защите чести, достоинства и деловой репутации**, если председатель распространяет недостоверные сведения (маловероятно, но возможно).

В исковом заявлении необходимо указать: - обстоятельства владения двумя боксами и последующего оформления одного; - данные выписки ЕГРН; - положения устава о взносах; - факт отсутствия решения общего собрания о двойной оплате; - расчёт взносов, которые вы признаёте правильными.

При удовлетворении иска суд обяжет кооператив производить начисление взносов исходя из наличия у вас одного гаражного бокса.

5.5. Иные возможные меры

- **Прокуратура**: можно подать жалобу на действия председателя, если они нарушают права члена кооператива и содержат признаки злоупотребления полномочиями. Однако такие споры в основном носят гражданско-правовой характер, поэтому помощь прокуратуры ограничена.
- **Антимонопольные органы** — не применимо, так как кооператив не является хозяйствующим субъектом на рынке.

6. Выводы

1. Требование председателя уплачивать взносы в двойном размере **неправомерно**, поскольку: - член кооператива владеет **одним** гаражным боксом площадью 37 кв. м, что подтверждено государственной регистрацией права; - в уставе отсутствуют положения о двойной оплате в случае объединения гаражей; - решение общего собрания об установлении двойного размера взносов для таких случаев не принималось; - председатель не обладает полномочиями самостоятельно изменять порядок исчисления взносов; - фиксированный взнос в кооперативе привязан к гаражу, а не к количеству прежних членских книжек.
2. Для защиты своих прав необходимо: - направить председателю письменное заявление с приложением документов о собственности; - оплачивать взносы в однократном размере с указанием назначения платежа; - при отказе — обжаловать действия председателя в правление/ревизионную комиссию и инициировать общее собрание; - при неразрешении спора — обратиться в суд с требованиями о признании действий незаконными, перерасчёте взносов и, при необходимости, взыскании переплаты.

7. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: - ст. 123.2 - основные положения о потребительском кооперативе; - ст. 123.3 - обязанности членов потребительского кооператива; - п. 2 ст. 8, п. 2 ст. 218, п. 2 ст. 223, ст. 131 - основания возникновения права собственности, момент возникновения; - ст. 210 - бремя содержания имущества; - ст. 181.1-181.5 - решения собраний.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: - ст. 1 - основные положения, государственный кадастровый учёт; - ст. 14 - основания государственной регистрации; - ст. 28 - выписка из ЕГРН.
3. Устав гаражного кооператива (индивидуальный документ).
4. Судебная практика: - апелляционное определение Рязанского областного суда от 11.12.2013 № 33-2584; - решение Гаврилов-Ямского районного суда Ярославской области от 17.04.2012 по делу № 2-193/2012; - решение Московского районного суда г. Рязани от 18.08.2017 по делу № 2-817/2017; - решение Наро-Фоминского городского суда Московской области от 28.10.2011; - кассационное определение Московского городского суда от 10.07.2015 № 4г/2-7091/15.

5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: - ст. 24, 28 – подсудность гражданских дел; - ст. 131, 132 – форма и содержание искового заявления.

Данный материал носит информационный характер и не заменяет индивидуальную консультацию юриста с учётом конкретных обстоятельств и документов кооператива.

