

По результатам рассмотрения обращения граждан по вопросу начисления платежей за услуги по содержанию и текущему ремонту (эксплуатации) нежилого помещения - машино-места гражданам, не имеющим в собственности нежилое помещение и при отсутствии регистрации права собственности сообщаем следующее.

В соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации собственник помещения обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, покрывающей все расходы, связанные с предоставлением указанных услуг (ст. 156 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ).

Размер платы за указанные услуги рассчитывается организацией, управляющей объектом строительства, исходя из количества и объема выполняемых работ и предоставляемых услуг.

Основанием для выставления счет на оплату (квитанции) от организации, управляющей объектом строительства является наличие одного из следующих обстоятельств: 1) наличие заключенного договора на эксплуатацию между собственником и управляющей организацией; 2) фактическая эксплуатация гаража-стоянки собственником машиноместа, даже при отсутствии заключенного договора с эксплуатирующей организацией (подтверждается сложившейся судебной практикой); 3) передача Инвестором – Застройщиком машиноместа Соинвестору (физическому лицу), включая передачу машиноместа в одностороннем порядке.

Юридическим обоснованием права управляющей компании на выставление счета на оплату (квитанции) за услуги по управлению объектом строительства с даты односторонней передачи машиноместа Инвестором – Застройщиком к Соинвестору (Цессионарию) служат следующие основания:

А) Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) предусмотрено:

«Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.»

Б) п. 3.2.2. Договора соинвестирования № ММ/ИНВ/ВР-К16 от 22.08.2013г. предусмотрено условие о том, что с момента подписания Акта приемки- передачи объекта (машиноместа) Инвестор – Застройщик не несет расходы и ответственность за сохранность и содержание объекта.

В) п.п. 2.2.3. Соглашения об уступке права (требования), подписанных Вами с Инвестором-Застройщиком (Цедентом) предусмотрена обязанность по приемке машиноместа по Акту приема - передачи.

Г) п.п.2.2.3.Соглашения об уступке права (требования), подписанных Вами с Инвестором-Застройщиком (Цедентом) предусмотрена обязанность по надлежащей эксплуатации паркингом.

Д) п.п. 2.2.4. Соглашения об уступке права (требования), предусмотрена Ваша обязанность по заключению договора с эксплуатирующей (управляющей) компанией, осуществляющей управление Гаражом-стоянкой, в котором расположен Объект, договор по управлению и эксплуатации Гаражом-стоянкой в день подписания Акта приема-передачи Объекта по Договору соинвестирования между Цессионарием и Инвестором-Застройщиком.

Е) п.п. 2.2.6. Соглашения об уступке права (требования), предусмотрена обязанность, что с даты подписания Акта приема-передачи Объекта по Договору соинвестирования оплачивать по действующим тарифам стоимость технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, канализации, вывоза мусора, нести бремя иных расходов по содержанию Объекта.

В случае неявки в указанный в уведомлении Инвестором- Застройщиком срок для приемки машиноместа и подписания Акта приемки – передачи, в силу закона и положений Соглашения об уступке права (требования), Инвестором – Застройщиком была осуществлена процедура о передаче машиномест в одностороннем порядке путем направления Акта приема-передачи Цедентам, так как обязательства Цессионария по оплате были исполнены, оснований для расторжения Соглашения не имелось, оснований, не позволяющих не осуществить передачу машиномест, у Инвестора-Застройщика не усматривалось.

Учитывая вышеизложенное, в случае, если Вами не были соблюдены правила приемки машиноместа в порядке и на условиях Соглашения об уступке прав (требования), Вы не явились в указанное в уведомлении Инвестором-Застройщиком время и место для подписания Акта приема-передачи, Вами не оспаривалась односторонняя передача машиноместа от Инвестора - Застройщика к Соинвестору, претензий по качеству машиноместа не заявлялось, то основываясь положениями Соглашения об уступке прав (требования), машиноместо считается переданным Инвестором- Застройщиком, и принятым Соинвестором без замечаний.

С даты, указанной в Акте Приема- передачи объекта, Соинвестор (собственник объекта, вне зависимости от отсутствия записи в органе осуществляющем государственную регистрацию прав и сделок с ним) несет расходы на содержание принадлежащего ему машиноместа, а также на содержание общего имущества соразмерно своей доле.

В связи с чем просим владельцев машиномест, у которых имеется задолженность по оплате услуг за эксплуатацию, добровольно погасить образовавшуюся задолженность за услуги эксплуатирующей организации по реквизитам, указанным в платежном документе.

Администрация ООО «Билдинг Групп»

