

282

Представитель третьего лица ОАО «Главмосстрой», не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, о месте и времени судебного заседания уведомлялся, своего представителя в суд не направил, ранее представил суду отзыв.

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит представитель ответчиков по первоначальному иску, по доверенности Лавров А.Н., ссылаясь в апелляционной жалобе на неправильное применение материального права, неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, неверную оценку представленных по делу доказательств. Считает, что суд первой инстанции неправомерно указал на введение гаража-стоянки в эксплуатацию, не учел, что строительство лифта, оплата услуг работы на объекте дизель генератора, оплата расходов на приобретение противопожарного оборудования, камер видеонаблюдения, шлагбаумов; выполнение ряда работ входило в стоимость строительства объекта.

В заседании судебной коллегии представители ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3 Бутово» просили решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Явившиеся ответчики и их представитель просили решение отменить по доводам апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие Минкевич А.Ю., Борисова А.Н., Меланиной О.А., Серовой Е.И., представителя третьего лица ОАО «Главмосстрой», надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела, выслушав представителей истца по первоначальному иску Рунова С.Н., Агишева Ш.Т., ответчиков Борисову А.И., Уварову Л.А., представителя ответчиков, по доверенности Глотова Д.В., судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда, постановленного в соответствии с требованиями закона и фактическими обстоятельствами дела.

При вынесении решения суд первой инстанции руководствовался положениями статей 52, 116 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющими понятие потребительского кооператива, порядок его деятельности, и предусматривающими перечень сведений, которые должен содержать Устав потребительского кооператива, а также положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно вышеуказанным правовым нормам, средства гаражного кооператива состоят, в частности, из вступительных, паевых, членских и иных целевых взносов членов кооператива, размер и сроки оплаты которых утверждаются Общим собранием, что закреплено в пункте 9.1 Устава Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово». (т.6 л.д.69)

Судом первой инстанции установлено и следует из материалов дела, что ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц 16 декабря 2010 года.

Предметом деятельности Кооператива как организации созданной на добровольных началах членами – пайщиками кооператива и членами кооператива- правообладателями и /или собственниками машиномест являются объединение граждан в целях строительства гаража-стоянки и эксплуатации личных машиномест. (т.6 л.д.59)

В 2009 году ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово», переименованный 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".

19 ноября 2009 года между ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» - Застройщик, ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов

га  
За  
въ  
за  
  
фи  
за  
Ге  
ко  
  
за  
ст  
по  
свя  
рас  
  
Ку.  
А.И  
дол  
Бут  
сре.  
  
из  
усл  
мом  
  
экс  
заст  
терр  
и  
элек  
  
оста  
Мос  
заве  
экс  
«Ком  
от 3  
закл  
ЮЗД  
  
обье  
мкр.  
поск  
  
своей  
гараж  
надле  
терри  
расхо  
И  
доказ  
обслу

282

283

гаражного назначения города Москвы» - Заказчик, ООО «ТЕЛЛУКС-2000» - Технический Заказчик, и ОАО «Компания «Главмосстрой» - Генподрядчик 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, а Заказчик - координирует и контролирует ход выполнения строительно-монтажных работ.

Пункт 3.5 Контракта предусматривает, что в цену контракта включена стоимость всех затрат генподрядчика, необходимых для выполнения работ по контракту в том числе: стоимость всех работ согласно проектной документации, стоимость приобретения, поставки, монтажа необходимого для строительства объекта оборудования, затраты связанные с обеспечением строительства, таможенное оформление, транспортные расходы, накладные расходы, затраты по эксплуатации строительной площадки.

Между ПГСК «Автостоянка, Куликовская -3а, Бутово» (ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово») и Уваровой Л.А., Серовой Е.И., Борисовым А.Н., Борисовой А.И., Меланиной О.А., Минкевич А.Ю. заключены предварительные договоры участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Обязательства по перечислению денежных средств на сумму 350 000 рублей ответчиками выполнено.

Также между сторонами заключены договоры на оплату услуг застройщика исходя из его затрат, в том числе коммунальные услуги, оргтехника, расходные материалы, услуги персонала застройщика в размере 785 руб. в месяц с мая месяца 2009 года и до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Ответчиками подписаны заявления - обязательства о заключении договора на эксплуатацию гаража-стоянки и погашении имеющейся задолженности по оплате услуг застройщика и заявления на оформление пропуска для входа/выхода на территорию/с территории гаража - стоянки для владения, пользования, принадлежащих им машиномест и получены электронные пропуска, что подтверждается журналом учета выдачи электронных пропусков.

Из решения Зюзинского районного суда г.Москвы от 30 ноября 2011 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 02 марта 2012 года следует, что строительство объекта завершено, гараж-стоянка с 01 августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются. Указанные обстоятельства также подтверждаются письмами ОАО «Компания Главмосстрой», актом приемки от 08.06.2010 года, распоряжением № 01/01-12 от 31.01.2012 года о назначении приемочной комиссии по объекту, (т.10 л.д. 11-29), заключением о соответствии построенного объекта ( т. 12 л.д.51), письмами Префектуры ЮЗАО г.Москвы ( т.8 л.д.63-65).

В этой связи суд первой инстанции обоснованно отклонил доводы о том, что спорный объект гараж -стоянка, расположенный по адресу г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3 не закончен строительством и не эксплуатируется, поскольку они опровергаются указанными выше доказательствами.

ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово», в соответствии с предметом своей деятельности, обеспечивает надлежащую эксплуатацию спорного объекта - гаража-стоянки, осуществляет деятельность по его содержанию, ремонту, эксплуатации, надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние территории, общего имущества, прилегающих территорий и несет соответствующие расходы.

Изложенные обстоятельства подтверждаются представленными стороной истца доказательствами, а именно калькуляциями стоимости эксплуатации и технического обслуживания машиномест (т.6 л.д.16), договорами с подрядными организациями,

284

сметами расходов, актами приемки выполненных работ: ( т.8 л.д.6-287, т. 9 л.д.7-201, т. 10 л.д., т.11 л.д. 3-13)

Однако, как установлено судом первой инстанции данные затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание машиномест ответчиками по первоначальному иску не возмещаются.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", исходя из того, что окончательная (конкретная) сумма денежных средств на оплату услуг застройщика договорами между истцом и ответчиками не установлена, а из подпункта 4.1.2 пункта 4.1 Предварительного договора, заключенного с каждым из ответчиков, следует, что размер денежных средств на оплату услуг застройщика определяется исходя из его фактических затрат, и указанный договор действует до даты заключенного сторонами основного договора, и является неотъемлемой частью основного договора, кооперативом с учетом его фактических затрат составлены калькуляции стоимости эксплуатаций и технического обслуживания машиномест, пришел к обоснованному выводу о законности заявленных требований по первоначальному иску.

Правомочность кооператива определять конкретные денежные суммы, необходимые для оплаты фактических расходов застройщика, который осуществляет техническое обслуживание объекта в настоящее время, также закреплены решениями общих собраний потенциальных собственников, и условиями Контракта на СРМ.

14 октября 2009 года Общим собранием потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки единогласно было принято решение по вопросу №8 об утверждении наименований и видов платежей как соответствующих членских взносов.

22 февраля 2011 года Общим собранием потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки были утверждены все необходимые мероприятия, связанные с текущей эксплуатацией Гаража-стоянки, в том числе были определены и утверждены размеры единовременных целевых взносов и ежемесячных взносов в форме абонентской оплаты: 11 000 руб. – единовременный страховой взнос - 9 400 руб. – единовременный резервный взнос - 5 600 руб. – единовременный организационный взнос - 1 280,45 руб. - ежемесячный членский взнос, в форме абонентской платы с 01.09.2010 по 31.12.2010г. - 1 562,33 руб. - ежемесячный членский взнос, в форме абонентской платы с 01.01.2011г. по настоящее время.

12 июля 2011 года общим собранием членов пайщиков, членов ПГСК и приглашенных участников долевого строительства объекта «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3» принято решение о взыскании образовавшейся задолженности по всем видам платежей, установленных с 2009 года, а также предоставлено истцу право на заключение договоров на техническое обслуживание и эксплуатацию объекта.

22 марта 2012 года общим собранием членов пайщиков, членов ПГСК и приглашенных участников долевого строительства объекта «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3» принято решение об утверждении для кооператива режима свободного использования денежных средств по своему усмотрению в пределах, предусмотренных всеми разделами калькуляции стоимости эксплуатации и технического обслуживания машиноместа в месяц на объекте, исключаяющий увеличение размеров ежемесячной абонентской платы на обозримый период без согласованного утверждения соответствующих решений, принятых собранием правообладателей объекта, в установленном порядке, а также подтверждена правомерность всех установленных ранее платежей как целевого назначения, так и ежемесячных платежей.

Исходя из изложенного выше, суд первой инстанции пришел к выводу, что указанные выше членские единовременные или ежемесячные взносы, не связаны с членством лиц, являющихся собственниками машиноместо либо потенциальными

собс  
экс  
экс  
собр  
строи  
стро  
откл  
конт  
связа  
его  
пред  
(  
- до  
кото  
заявл  
пери  
экс  
перв  
кажд  
резер  
членс  
01.09  
расче  
вкля  
осно  
недей  
долев  
Кули  
перв  
удовл  
инста  
стоян  
право  
соотв  
не пр  
(  
доказ  
Быкол  
колле  
С  
посчи  
прави  
мног  
некот  
долев  
П  
участ  
объек  
от 22