

171

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 апреля 2012 года

г. Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Сафьян Е.И. при секретаре Сайдаевой М.Б. с участием представителей истца Рунова С.Н., Агишева Ш.Т., ответчиков Уваровой Л.А., Борисовой А.И., представителя ответчиков Глотова Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-169/2012 по исковому заявлению Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» к Минкевичу Алексею Юрьевичу, Меланиной Ольге Александровне, Борисову Андрею Николаевичу, Борисовой Анне Игоревне, Серовой Елизавете Ивановне, Уваровой Лилии Анатольевне о взыскании денежных средств и встречное исковое заявление Минкевича Алексея Юрьевича, Меланиной Ольги Александровны, Борисова Андрея Николаевича, Борисовой Анны Игоревны, Серовой Елизаветы Ивановны, Уваровой Лилии Анатольевне к Потребительскому гаражно-строительному кооперативу «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» о признании сводного протокола общего собрания участников долевого строительства от 22 февраля 2011 года недействительным,

Установил:

Истец ПГСК «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» обратился в суд с исковыми заявлениями к ответчикам Минкевичу А.Ю., Меланиной О.А., Борисову А.Н., Борисовой А.И., Серовой Е.И., Уваровой Л.А. об обязанности заключить с эксплуатирующей организацией договор на текущую эксплуатацию гаража - стоянки, взыскании денежных средств. В обоснование своих требований истец указывает, что ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово», учрежденный и образованный в 1998 году в г. Москве, в установленном законом порядке, в мае 2009 года был наделен статусом Застройщика 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", начиная с июня 2009 года, по представлению Правительства Москвы, заключил последовательно с подрядными организациями:- 17.07.2009 года Договор на выполнение проектно-изыскательских работ с выполнением функций Технического заказчика и Генерального проектировщика;- 19.11.2009 года Контракт на выполнение строительно-монтажных работ с выполнением функций Технического заказчика по строительству гаража-стоянки по адресу: г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл.3. Между Истцом, с одной стороны, и Ответчиками, с другой стороны, были заключены Предварительные договоры участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки. Подпунктом 4.1.2 пункта 4.1. статьи 4 Предварительного договора было предусмотрено, что размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется исходя из его фактических затрат. Размер денежных средств по оплате услуг Застройщика и календарный период длительности оплаты был утвержден 14.10.2009 на Общем собрании Потенциальных участников долевого строительства, проходившем в школе №1066, по адресу: г. Москва, ул. Ратная, дом 14 «А», и выражался следующей резолюцией: Оплата услуг Застройщика производится с мая 2009 года и до начала момента фактической эксплуатации Гаража-стоянки в размере 785 рублей ежемесячно. 01 сентября 2010 года, с учётом полной строительной готовности Объекта, во исполнение решений Правительства Москвы и по поручению Первого Заместителя Мэра в Правительстве города Москвы Ресина В.И., 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. В обеспечение текущей эксплуатации Гаража-стоянки в период с 17 - 21 февраля 2011 года были последовательно проведены поэтажные собрания Участников долевого строительства-правообладателей машиномест на которых 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 – единовременный страховой взнос - 9 400 – единовременный резервный взнос - 5 600 – единовременный организационный взнос - 1 280, 45 руб. - ежемесячный членский взнос, в форме абонентской платы с 01.09.2010 по 31.12.2010 - 1 562, 33 руб. - ежемесячный членский взнос, в форме абонентской платы с 01.01.2011 по настоящее время.

Ответчики в нарушение подтвержденных обязательств, эксплуатирующие свои

172
шиноместо, не произвела ни одной оплаты. Истец просит суд понудить ответчиков заключить с эксплуатирующей гараж-стоянку организацией - ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» Договор на текущую эксплуатацию гаража стоянки в редакции Договора, представленного эксплуатирующей организацией – ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово». Взыскать с ответчиков с каждого: 5 121, 80 (Пять тысяч сто двадцать один рубль 80 копеек) рублей в качестве ежемесячного членского взноса, в форме абонентской платы за период с 01.09.2010 по 31.12.2010; 10 060, 97 (Четырнадцать тысяч шестьдесят рублей 97 копеек) рублей в качестве ежемесячного членского взноса, в форме абонентской платы за период с 01.01.2011 по 30.09.2011; 11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей в качестве страхового взноса; 9 400 (Девять тысяч четыреста) рублей в качестве резервного взноса; 5 600 (Пять тысяч шестьсот) рублей в качестве организационного взноса, итого с каждого 45 182, 77 рублей., взыскать с ответчиков расходы по уплате государственной пошлины в размере 1 555, 48 рублей, взыскать с ответчиков с каждого понесенные расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Определением суда от 14.12.2011 года гражданские дела по искам ПГСК «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» к ответчикам Минкевичу А.Ю., Меланиной О.А., Борисову А.Н., Серовой А.И., Серовой Е.И., Уваровой Л.А. объединены в одно производство. (т.8 л.д.291-292)

На основании определения суда от 23.12.2011 года производство по делу в части требований об обязанности заключить договор прекращено. (Т.9 л.д.202)

В ходе судебного разбирательства ответчики обратились с встречным иском и просили суд признать недействительным в силу ничтожности сводный протокол общего собрания участников долевого строительства, правообладателей м/м строительного объекта «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3 в рамках поэтажного представительства от 22 февраля 2011 года. В обоснование заявления истца указывают, что собрание проведено в нарушение действующего законодательства, был нарушен субъективный состав лиц участвующих в собрании, участники долевого строительства не подписывали протоколы общих собраний. При проведении собрания были нарушены нормы ЖК РФ, поэтому протокол не имеет силы, так как противоречит нормам ЖК РФ, которые предусматривают порядок проведения собрания собственников помещений.

В судебном заседании представители истца (ответчика по встречному иску) Агишев Ш.Т., Рунов С.Н. исковые требования поддержали и по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просили иск удовлетворить. Суду представители дополнительно пояснили, что с 01 августа 2010 года гараж функционирует, ответчики получили электронные пропуска на въезд в гаражный комплекс, машиноместа используют для стоянки автомобилей, однако расходы по эксплуатации и техническому обслуживанию не оплачивают. Расходы подтверждены соответствующими документами.

Встречное исковое заявление не признали, просили в удовлетворении отказать, указывая, что все собрания были проведены в соответствии с требованиями закона.

Ответчики Уварова Л.А., Борисова А.И., а также их представитель по доверенности Глотов Д.В. в судебное заседание явились, исковые требования не признали, пояснили, что все свои доводы, изложенные в письменных возражениях поддерживают, пояснили, что поскольку гараж-стоянка не принят по акту приема передачи, что все расходы обязан нести генподрядчик, кроме того, данные расходы предусмотрены договором на СМР и владельцы машиномест, не обязаны нести расходы, заявленные истцом ПГСК к взысканию, машиноместа ответчиками не эксплуатируются.

Ответчики Минкевич А.Ю., Меланина О.А., Борисов А.Н., Серова Е.И. в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания уведомлялись, их интересы представлял Глотов Д.В. по доверенности, исковые требования представитель не признал, и по основаниям изложенным в письменном отзыве, просил в иске отказать. Встречное исковое заявление истца и их представитель поддержали.

Третье лицо ОАО «Главмосстрой» не заявляющий самостоятельных требований относительно предмета спора о месте и времени судебного заседания уведомлялся, своего представителя в суд не направил, ранее представил суду отзыв. (т.10 л.д.66-67)

Выслушав пояснения участников процесса, свидетелей, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В ходе судебного заседания из пояснений участников процесса и письменных материалов дела судом установлены следующие обстоятельства.

Истец ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц 16 декабря 2010 года за государственным

административным номером 2107749011820, ОГРН 1037739751279, о чем имеется свидетельство № 77 № 012172088.

Пункт 2.1 Устава предусматривает, что предметом деятельности Кооператива как организации созданной на добровольных началах членами –пайщиками кооператива и членами кооператива-соблюдателями 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, 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) (т.6, л.д.200 -246).

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.

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.

На основании пункта 1 статьи 2 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" - Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

Судом установлено, что в установленном законом порядке между истцом ПГСК «Автостоянка, Куликовская -3а, Бутово» (впоследствии - ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово») и ответчиком Уваровой Л.А. 15 декабря 2009 года был заключен предварительный договор № 12-09/071 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3. Ответчик перечислила на расчетный счет истца денежные средства на общую сумму 350 000 рублей, что ни кем не оспаривалось. (т.1 л.д. 25-28). 19 июля 2010 года был заключен Договор № 7 СБ.КУЛ.ВЛ.3.3/297-10 участия в долевом строительстве гаража –стоянки (далее – ДДУ) (т.1, л.д.35-42). Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09.08. 2010 года за № 77-77-03/073/2010-476. Согласно п. 3.2 ДДУ Ответчик (Застройщик) обязался передать Истцу машиноместо планируемой площадью 15-20 кв.м. на 5 Уровне (этаже) под условным номером 297.

15.12.2009 года между истцом и ответчиком Уваровой Л.А. был заключен договор 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. (т.1 л.д.43) .

24.09.2010 года ответчиком Уваровой Л.А. было подписано заявление - обязательство согласно которому, она обязалась заключить с эксплуатирующей организацией – истцом по настоящему делу,