

оперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с настоящим кодексом законами о потребительских кооперативах.

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 установлено, что истец 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.

Как установлено в ходе судебного заседания и не оспаривалось ответчиками, объект оборудован пунктом охраны, имеется электроснабжение, водоснабжение, имеются необходимые коммуникации.

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, 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 данные затраты на эксплуатацию и технического обслуживания машиномест истцу ответчиками не возмещаются.

На основании пункта 1 статьи 4 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" (далее - Закон) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона цена договора участия в долевом строительстве может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Как установлено судом, конкретная сумма денежных средств на оплату услуг застройщика договорами между истцом и ответчиками не установлена.

Вместе с тем в подпункте 4.1.2 пункта 4.1 Предварительного договора заключенного с каждым из ответчиков, предусмотрено, что размер денежных средств на оплату услуг застройщика определяется исходя из его фактических затрат.

Пункт 10.3 Предварительного договора заключенного с каждым из ответчиков, предусматривает, что Предварительный договор действует до даты заключенного сторонами основного договора, и является неотъемлемой частью основного договора.

Судом установлено, что истцом с учетом его фактических затрат составлены калькуляции стоимости эксплуатации и технического обслуживания машиномест и для каждого владельца машиномест составляющие одинаковые денежные суммы. (т.6 л.д.16)

Из пояснений представителя Ответчика и представленных калькуляций по фактическим затратам, следует, что к взысканию заявлены денежные суммы в размере 11 000 рублей обозначенная как страховой взнос, сумма в размере 9 400 рублей, обозначенная как резервный взнос, вносятся за подачу электроснабжения с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года; сумма в 5 600 рублей - организационный взнос - за обустройство объекта.

С 01 сентября 2010 года по 31 декабря 2010 года установлен ежемесячный членский взнос в форме абонентской платы в сумме 1 280,45 рублей, с 01 января 2011 года по 31 декабря 2011 года - 1 562,33 рублей.

Более того, правомочность истца об определении конкретных денежных сумм, необходимых 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: утвердить различные наименования и виды платежей как соответствующие членские взносы.

22 февраля 2011 года Общим собранием потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки были утверждены все необходимые мероприятия, связанные с текущей

сплутацией 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 - ежемесячный членский взнос, в форме
абонентской платы с 01.09.2010 по 31.12.2010 - 1 562, 33 - ежемесячный членский взнос, в форме
абонентской платы с 01.01.2011 по настоящее время. (т.7 л.д.241-244)

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. (т. 6 л.д.247-297, т.7 л.д.245-249)

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, исключая
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 приходит к выводу, что указанные выше и обозначенные как
членские единовременные или ежемесячные взносы, не связаны с членством лиц, являющихся
собственниками машиноместа либо потенциальными собственниками машиномест в Кооперативе,
являются обязательными платежами за эксплуатацию гаража -стоянки, размер которых определен
калькуляцией стоимости эксплуатации и технического обслуживания машиноместа и утвержден
как общим собранием членов кооператива, так и общим собранием участников долевого
строительства объекта «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3».

Указанные выше обстоятельства, также установлены вступившим в законную силу решением
Зюзинского районного суда г.Москвы от 30 ноября 2011 года, что силу ст.68 ГПК РФ, является
обязательным для суда.

Доводы ответчиков о том, что все указанные выше платежи, входят в стоимость контракта на СМР
и должны быть оплачены генподрядчиком, суд находит несостоятельными, поскольку как следует
из условий Контракта на СМР, в стоимость контракта входят работы связанные со строительством
объекта. Расходы, связанные с текущей эксплуатацией и техническим обслуживанием построенного
объекта условиями Контракта на СМР не предусмотрено, что также подтверждается отзывом на иск
представленный суду ОАО «Главмосстрой».

Судом дана оценка, представленным доказательствам - договорам, сметам расходов, актам
выполненных работ, из подрядных организаций на которые ссылались ответчики и их представитель
в обоснование своих доводов о том, что все заявленные истцом суммы подлежат уплате
генподрядчиком, и суд приходит к выводу, что доводы ответчиком данными документами не
подтверждены, поскольку данные доказательства относятся к периоду строительства спорного
объекта и не содержат информации о текущей эксплуатации и техническом обслуживании
объекта.

К доводам ответчиков о том, что машиноместа ими не эксплуатируются, поэтому они не обязаны
нести расходы по техническому обслуживанию и осуществлять иные необходимые платежи, суд
относится критически, поскольку в силу закона собственник вправе по своему усмотрению
пользоваться принадлежащим ему имуществом.

Более того, собственник обязан нести бремя содержания своего имущества. (ст.210 ГК РФ)
В силу п.п.3 п.1 ст.8 Гражданского Кодекса Российской Федерации гражданские права и
обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а
также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или
такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают
гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом с
условиями и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и
одностороннее изменение его условий не допускается.

Таким образом, исходя из изложенного выше, руководствуясь указанными нормами закона, оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ по принципу относимости, допустимости, достоверности и достаточности в их совокупности суд находит правомерными требования истца о взыскании в свою пользу расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию спорного объекта.

Как установлено судом, до настоящего времени, и доказательств обратного не представлено, ответчики не произвели оплату услуг застройщика, платежи за эксплуатацию и техническое обслуживание принадлежащим им машиномест не производят.

Задолженность каждого из ответчиков составляет: страховой взнос в размере 11000 рублей, резервный взнос в размере 9400 рублей, организационный взнос в размере 5600 рублей, членские взносы в размере 5121 руб. 80 коп. из расчета 1280 руб. 45 коп. x4 за период с 01.09.2010 года по 31.12.2010 года, членские взносы в размере 14060 руб. 97 коп. из расчета 1562 руб. 33 коп. x9, за период с 01.01.2011 года по сентябрь 2011 года включительно, всего 45182 руб. 77 коп., и указанные суммы суд полагает правомерным взыскать с каждого из ответчиков в пользу истца.

Разрешая требования истца о взыскании расходов за услуги представителя, суд полагает необходимым отказать в их удовлетворении, поскольку доказательств подтверждающих данные расходы суду не представлено.

Вместе с тем требования истца по основному иску о взыскании расходов по уплате государственной пошлины, в силу ст. 98 ГПК РФ являются обоснованными, и подлежат удовлетворению, взысканию с каждого из ответчиков в пользу истца подлежит денежная сумма в размере в размере 1555 руб. 48 коп.

Рассмотрев встречные иски требования ответчиков о признании недействительным в силу ничтожности сводного протокола 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, суд приходит к выводу, что данные требования необоснованны и удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

В обоснование доводов истцы по встречному иску указывают, что собрание проведено в нарушение действующего законодательства, был нарушен субъективный состав лиц участвующих в собрании, участники долевого строительства не подписывали протоколы общих собраний.

Как следует из материалов дела общее количество мест в Гараже стоянке «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3 Бутово» 427 м/м.

Судом установлено, что 22 февраля 2011 года составлен протокол Общего собрания потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки, проведенного путем поэтажного голосования в период с 17.02.2011 года по 21.02.2011 года.

В ходе судебного разбирательства из представленных суду документов установлено, что в голосовании участвовали правообладатели м/м с количеством голосов в размере 79,2 %, соответствующих 338 м/м, что подтверждается списками регистрации участников долевого строительства объекта «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово». (т.7 л.д.336-351)

Доказательств обратного, суду не представлено.

В обоснование своих доводов истцы по встречному иску (ответчики по основному иску) также ссылаются на показания свидетелей.

Свидетель Ермаков А.В. суду пояснил, что является участником долевого строительства, на собраниях присутствовал, перед собранием проводилась регистрация участников. В феврале 2011 года присутствовал на поэтажном собрании. Председатель собрания Агишев огласил суммы, на всех этажах собрание проводилось одинаково. Голосовали на собраниях по вопросу оплаты за подстанцию 11 000, за лифт 9000 рублей, за оборудование не голосовали.

Свидетель Парамошина Н. Д. суду пояснила, является участником долевого строительства, ее автомобиль на 6 этаже. На поэтажном собрании присутствовала, на собрании поднимался вопрос об оплате, где были озвучены очень большие суммы, возмутили платежи в размере 9000 рублей за место, 11 000 рублей за снабжение электроэнергией, 5000 рублей на технику.

Свидетель Быков Ю.П. пояснил, что является участником долевого строительства. 350 000 рублей по договору долевого строительства, оплатил полностью. 11 000 рублей, 9000 рублей, эти вопросы поднимались на последнем собрании. Все были возмущены по суммам, которые были озвучены на собрании.

Свидетель Винницкий Е.Ф. пояснил, что является участником долевого строительства, договор оформлен на жену. Принимал участие на всех собраниях. Ему (свидетелю) известно про платежи в размере 11000 рублей и 9400 рублей это оплата за лифт, 200 рублей абонентская плата, участвовал,