



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
*10 февраля 2014 года*

*Дело № А56-63309/2013*

Резолютивная часть решения объявлена 04 февраля 2014 года. Полный текст решения изготовлен 10 февраля 2014 года.

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
в составе:

судьи **Галкина Т.В.**,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Туктаровым А.А.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

заявитель Закрытое акционерное общество "Ойкумена",  
заинтересованное лицо Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах

об оспаривании постановления №Ю78-06-03-1653-13 от 30.09.2013

при участии

от заявителя: не явился

от заинтересованного лица: Пахновская О.Н., доверенность №64 от 27.12.2013

**у с т а н о в и л :**

Закрытое акционерное общество "Ойкумена" (далее – Общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением об отмене постановления Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах по делу об административном правонарушении №Ю78-06-03-1653-13 от 30.09.2013.

Ответчик заявленные требования не признал, поскольку постановление является законным и обоснованным.

Представитель заявителя в судебное заседание не явился, в соответствии со статьей 156 АПК РФ дело рассмотрено в его отсутствие.

Суд, исследовав материалы дела, выслушав доводы представителя ответчика, установил следующее:

Прокуратурой Кировского района Санкт-Петербурга 02.07.2013 проведена проверка соблюдения законодательства, регулирующего вопросы долевого участия граждан при строительстве жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, улица Крондштатская, д. 13, корп. 2, литер А. При

рассмотрении договора участия в долевом строительстве от 07.02.2013 № 170-КФ-9/98П-Р, заключенного между ЗАО «Ойкумена» и Косякиным А.Н., установлено, что положения договора не соответствуют действующему законодательству, а именно:

1. Абзацы 1, 3 пункта 4.5 Договора: «Оплата денежных средств, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Договора, производится Дольщиком на расчетный счет Застройщика в соответствии с Приложением № 1 к Договору. Дольщик считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на расчетный счет Застройщика», что противоречит статье 37 Закона №2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей».

2. Абзац 1 пункта 6.7 Договора: «Дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным пунктом 6.5 Договора, при этом Застройщик вправе взыскать с Дольщика штраф в размере 10 процентов от цены Договора», что противоречит статье 32 Закона № 2300-1 от 07.02.1992.

3. Абзац 3 пункта 6.7 Договора: «Застройщик обязан перечислить Дольщику денежные средства, уплаченные последним в счет Цены Договора, в течении 15 рабочих дней с даты расторжения договора, при условии предоставления Дольщиком подтверждения направления уведомления о расторжении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним», что противоречит пункту 1 статьи 31 Закона № 2300-1 от 07.02.1992.

Постановлением от 02.07.2013 № 154-25/2013 прокуратура Кировского района Санкт-Петербурга возбудила в отношении Общества дело об административном правонарушении, предусматриваемое часть 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Постановлением Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах №Ю78-06-03-1653-13 от 30.09.2013 ЗАО "Ойкумена" было привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ, в виде штрафа в размере 10 000 рублей.

Общество не согласилось с постановлением и обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Требования заявителя не подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

[Частью 2 статьи 14.8](#) КоАП РФ установлена административная ответственность за включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителей.

В соответствии со [статьей 9](#) Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю [Законом](#) Российской Федерации "О защите прав потребителей" и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Согласно [пункту 1 статьи 16](#) Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон N 2300-1) условия договора, ущемляющие права потребителей по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В силу [пунктов 1 и 4 статьи 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда

содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами ([статья 422](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 422](#) ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В [пункте 3 статьи 5](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) предусмотрено, что уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Согласно [статье 37](#) Закона № 2300-1 оплата оказанных услуг (выполненных работ) производится в соответствии с указанием исполнителя путем внесения наличных денежных средств в кассу исполнителя, либо в кредитную организацию, либо в кассу коммерческой организации, не являющейся кредитной организацией и имеющей право принимать плату за оказанные услуги (выполнение работы) в соответствии с Федеральным [законом](#) от 02.12.1990 № 395-1 "О банках и банковской деятельности". При этом обязательства потребителя перед исполнителем по оплате оказанных услуг (выполненных работ) считаются исполненными с момента внесения наличных денежных средств соответственно в кассу исполнителя, либо в кредитную организацию, либо в кассу коммерческой организации, не являющейся кредитной организацией и имеющей право принимать плату за оказанные услуги (выполнение работы) в соответствии с указанным [Законом](#) о банках и банковской деятельности.

В нарушение выше приведенных правил пункт 4.5 договора от 07.02.2013 № 170-КФ-9/98П-Р содержит положение, согласно которому обязательство участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет застройщика. Данное условие не соответствует положениям Закона и нарушает права участников долевого строительства.

В соответствии со [статьей 32](#) Закона № 2300-1 потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Условие пункта 6.7 договора, согласно которому дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора, при этом застройщик вправе взыскать с дольщика штраф в размере 10 процентов от цены договора, противоречит императивному правилу, закрепленному в статье 32 Закона № 2300-1, и безусловно нарушает права потребителей.

Абзац 3 пункта 6.7 договора противоречит пункту 1 статьи 31 Закона № 2300-1, в соответствии с которым требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования (пункт 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что условия, предусмотренные в пунктах 4.5 и 6.7 договора от 07.02.2013 № 170-КФ-9/98П-Р, заключенного с Косякиным Андреем Николаевичем, противоречат нормам Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации и [Закона](#) РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" и ущемляют установленные Законом права потребителей.

Таким образом, действия Общества по включению в договор указанных условий образуют объективную сторону состава административного правонарушения, ответственность за которое установлена [частью 2 статьи 14.8](#) КоАП РФ.

Доказательств невозможности соблюдения обществом законодательства в сфере защиты прав потребителей в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении обычной степени заботливости и осмотрительности, в материалах дела не имеется, что свидетельствует о наличии в действиях общества вины во вменяемом правонарушении применительно к [части 2 статьи 2.1](#) КоАП РФ.

Нарушения процедуры привлечения общества к административной ответственности судом не установлено.

На основании вышеизложенного, требования заявителя не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **решил:**

Отказать в удовлетворении требования об отмене постановления Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу №Ю78-06-03-1653-13 по делу об административном правонарушении от 30.09.2013

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня принятия.

Судья

Галкина Т.В.