



**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*  
**06 сентября 2011 года**

**Дело № А56-36532/2011**

Резолютивная часть решения объявлена 31 августа 2011 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 06 сентября 2011 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
в составе: судьи Боровлева Д.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Суховой Е.В.  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:  
заявитель Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб»  
заинтересованное лицо Территориальное управление Федеральной службы по надзору  
в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в городе Санкт-  
Петербурге

об оспаривании постановления от 15.06.2011 №Ю78-00-03-0117 по делу об  
административном правонарушении

при участии  
от заявителя – Жажина О.В., доверенность от 25.03.2011 № 1-В-275  
от заинтересованного лица – Борисов В.С., доверенность от 31.12.2010

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб» (далее – заявитель, общество, ООО «Главстрой-СПб») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением об оспаривании постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в городе Санкт-Петербурге (далее – заинтересованное лицо, управление) от 15.06.2011 №Ю78-00-03-0117 по делу об административном правонарушении.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования, полагая, что управлением не доказан состав административного правонарушения.

Представитель заинтересованного лица требование не признал, полагая оспариваемое постановление законным и обоснованным по приведенным в нем доводам и доводам отзыва.

Исследовав материалы дела, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

В ходе проведения проверки ООО «Главстрой - СПб», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, лит. А, на основании письменного

обращения потребителя Михайловой Г.Б. установлены нарушения обществом пунктов 1, 2 статьи 16, пункта 2 статьи 17, статей 32, 37 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон № 2300-1), пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), статьи 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), пункта 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 РФ» (далее - Закон № 214-ФЗ), статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), выраженные в ущемлении прав потребителя Михайловой Г.Б. (далее - участника долевого строительства) при заключении договора участия в долевом строительстве №307/9-928Д от 28.06.2010 (далее - договор) в доме, по адресу: Санкт - Петербург, 3-й Верхний пер., д. 25, к. 2 (строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему пер. (15-1) (далее - объект), а именно включение в договор условий, ущемляющих права потребителя:

- условие пункта 3.11. договора, согласно которому, участник долевого строительства при подписании акта приема-передачи обязуется заключить договор с управляющей организацией, а также заплатить аванс за 6 (шесть) месяцев за услуги по договору с управляющей организацией, являются условиями, ущемляющими права потребителя, так как потребителя вынуждают авансом произвести оплату еще не предоставленных услуг;

- условие пункта 3.12. договора, согласно которому обязательства участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет застройщика;

- условие пункта 7.9. договора, согласно которому в случае отказа участника долевого строительства в любое время до оформления акта приема-передачи, застройщик вправе установить условием расторжения договора уплату участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10% от цены договора;

- условие пункта 11.8. договора, согласно которому споры и разногласия, возникающие между сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга.

31.05.2011 должностным лицом Управления вынесено определение о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования.

По результатам проверки 09.06.2011 должностным лицом управления составлен протокол № Ю78-00-03-0188 о совершении обществом административного правонарушения, ответственность за которое установлена частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Постановлением управления от 15.06.2011 № Ю 78-00-03-0117 заявитель привлечен к административной ответственности в соответствии с указанной квалификацией, ему назначено административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 рублей.

Заявитель, не согласившись с указанным постановлением, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ предусмотрена ответственность за включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителей.

Согласно статье 9 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй ГК РФ, пункту 1 статьи 1 Закона № 2300-1 отношения с участием потребителей регулируются ГК РФ, Законом № 2300-1, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 16 Закона № 2300-1 условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В соответствии с пунктами 1 и 4 статьи 421 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).

В силу статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения.

Статьей 32 Закона № 2300-1 предусмотрено, что 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.

Пунктом 2 статьи 16 Закона №2300-1 запрещено обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). В соответствии со статьей 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбирать сами один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками жилья; управление ТСЖ или жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей компанией.

Пунктом 3 статьи 5 Закона №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» (далее - ФЗ №395-1). 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 ФЗ №395-1.

Согласно статье 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.

Пунктом 2 статьи 17 Закона №2300-1 предусмотрено предъявление исков по выбору истца в суд по месту: нахождения организации, жительства или пребывания истца, месту заключения или исполнения договора. Включение данного пункта (пункт 6.4.) лишает потребителя права выбора подсудности. Согласно частям 7 и 10 статьи 29 ГПК РФ иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены в суд по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора. Выбор между несколькими судами, которым согласно настоящей статье подсудно дело, принадлежит истцу, а ограничение этого права ущемляет права потребителя.

Проанализировав условия договора от 28.06.2010 между заявителем и Михайловой Г.Б., судом установлено, что положения пунктов 3.11, 3.12, 7.9, 11.8 названного договора противоречат нормам ГК РФ и Закона № 2300-1, а, следовательно,

ущемляют установленные законом права потребителей, что образует состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Согласно части 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. При этом частью 2 этой же статьи установлено, что юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Поскольку судом установлено, что обществом не были приняты все зависящие от него меры по соблюдению правил и норм, за нарушение которых он привлечен к ответственности, вина заявителя в совершенном нарушении имеется.

Учитывая изложенное, оснований для вывода о том, что оспариваемое постановление не соответствует закону и нарушают права и законные интересы заявителя, вынесено при отсутствии полномочий для его вынесения, не имеется.

Нарушений процедуры привлечения к административной ответственности судом не установлено, постановление вынесено уполномоченным лицом в пределах срока давности.

При указанных обстоятельствах суд считает, что требования заявителя необоснованны и не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **решил:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня принятия решения.

Судья

Боровлев Д.Ю.