



Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: http://karelia.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
21 мая 2012 года

Дело № А26-3125/2012

Резолютивная часть решения объявлена 14 мая 2012 года.
Полный текст решения изготовлен 21 мая 2012 года.

Арбитражный суд Республики Карелия в составе судьи Кришталь Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Абакумовой С.С., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению закрытого акционерного общества «Карелстроймеханизация» к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия об оспаривании постановления № 202/12 от 13.03.2012,

при участии в заседании:

от заявителя – Серёженко К.В., начальника юридического отдела, доверенность от 01.01.2012 № 04,

от ответчика – Юрышева Д.В., главного специалиста-эксперта отдела защиты прав потребителей, доверенность от 01.07.2011,

установил: закрытое акционерное общество «Карелстроймеханизация» (далее – заявитель, ЗАО «Карелстроймеханизация», Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия (далее – ответчик, Управление Роспотребнадзора по Республике Карелия, административный орган) об оспаривании постановления № 202/12 от 13.03.2012 по делу об административном правонарушении.

Указанным постановлением заявитель привлечен к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в виде наложения административного штрафа в размере 10000 руб.

В заявлении Общество просит признать незаконным постановление административного органа в части установления нарушений (ущемления) прав потребителей условиями пунктов 6.2.3, 6.3.11, 7.3, 7.5, 7.7, 8.2 договора участия в долевом строительстве жилого дома № 72-21 от 22.03.2011, заключенного с гр. Филипповой Н.М., и отменить постановление в данной части.

В обоснование требования заявитель ссылается на необоснованность выводов административного органа о противоречии вышеперечисленных пунктов договора участия в долевом строительстве статьям 8, 310, 421, 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьям 4, 7, 8, 17 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», статьям 16, 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации; указывает, что включение данных пунктов в договор не образует состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

В отзыве на заявление ответчик предъявленное требование не признал, полагает оспариваемое постановление законным и обоснованным.

Учитывая мнение представителей сторон, в соответствии с частью 4 статьи 137 АПК РФ суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в первой инстанции.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал требование по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика в судебном заседании требование не признал, поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Заслушав представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, в том числе представленные ответчиком материалы дела об административном правонарушении, суд считает установленными следующие обстоятельства.

В Едином государственном реестре юридических лиц закрытое акционерное общество «Карелстроймеханизация» зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1021000508825.

При осуществлении полномочий по государственному контролю в области защиты прав потребителей и рассмотрении обращения потребителя (вход. № 34-Ф от 30.01.2012) и приложенного к нему договора № 72-21 от 22.03.2011 должностным лицом Управления Роспотребнадзора по Республике Карелия был выявлен факт включения условий, ущемляющих права потребителя, в договор № 72-21 от 22.03.2011 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: г. Петрозаводск, ул. Антонова, д. 2, заключенный между закрытым акционерным обществом «Карелстроймеханизация» и гр. Филипповой Н.М.

Данное обстоятельство послужило основанием для составления главным специалистом-экспертом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия Юрышевым Д.В. в отношении Общества протокола от 27.02.2012 об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Постановлением заместителя руководителя Управления Роспотребнадзора по Республике Карелия Бондаренко Г.Е. № 202/12 от 13.03.2012 закрытое акционерное общество «Карелстроймеханизация» привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в размере 10000 руб.

Не согласившись с постановлением о привлечении к административной ответственности, Общество оспорило его в судебном порядке.

В соответствии с положениями статьи 210 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд в судебном заседании проверяет законность и обоснованность оспариваемого решения, устанавливает наличие соответствующих полномочий

административного органа, принявшего оспариваемое решение, устанавливает, имелись ли законные основания для привлечения к административной ответственности, соблюден ли установленный порядок привлечения к ответственности, не истекли ли сроки давности привлечения к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

При этом арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении, и проверяет оспариваемое решение в полном объеме.

Проверив в соответствии с частями 6, 7 статьи 210 АПК РФ процедуру привлечения заявителя к административной ответственности, суд не усматривает существенных процессуальных нарушений, самостоятельно влекущих признание незаконным оспариваемого постановления о привлечении Общества к административной ответственности. Процессуальные документы составлены уполномоченным лицом; о времени и месте составления протокола об административном правонарушении и рассмотрения дела об административном правонарушении Общество извещалось надлежащим образом; протокол об административном правонарушении составлен, а дело об административном правонарушении рассмотрено в присутствии представителя Общества Серёженко К.В. (доверенность № 04 от 01.01.2012); срок давности привлечения к административной ответственности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не нарушен.

Оценив фактические обстоятельства дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулирует Федеральный закон 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). Указанный закон также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 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.

Оспариваемым постановлением Общество привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ за включение в договор участия в долевом строительстве жилого дома, заключенный с гр. Филиппевой Н.М., пунктов 5.2.3, 6.2.3, 6.2.4, 6.3.6, 6.3.7, 10.6, 6.3.10, 6.3.11, 8.2, 7.2, 7.3, 7.5, 7.7, 10.7.

В пункте 5.2.3. договора № 72-21 от 22.03.2011 участия в долевом строительстве жилого дома указано, что «датой внесения дольщиком средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 5.1.1 настоящего договора».

В соответствии с пунктом 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» 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 посредством наличных или безналичных расчетов в соответствии с законодательством Российской Федерации. При использовании наличной формы расчетов оплата товаров (работ, услуг) потребителем производится в соответствии с указанием продавца (исполнителя) путем внесения наличных денежных средств продавцу (исполнителю), либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, если иное не установлено федеральными законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом обязательства потребителя перед продавцом (исполнителем) по оплате товаров (работ, услуг) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств соответственно продавцу (исполнителю), либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

В нарушение вышеприведенных правил, пункт 5.2.3 договора содержит положение, согласно которому обязательство участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Общества. Данное условие не соответствует вышеуказанным положениям закона и нарушает права потребителя (в рассматриваемом случае участника долевого строительства), поскольку устанавливает иной порядок прекращения обязательств последнего, чем это предусмотрено законом.

Пунктом 6.2.3 договора предусмотрено, что застройщик имеет право «по своему усмотрению внести в дом и/или в объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, связанные с заменой строительных материалов, конструкций или оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных/внутренних сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения стоимости долевого участия дольщика. При этом действия застройщика

по внесению указанных изменений должны соответствовать строительным нормам и правилам».

Согласно пункту 2 статьи 2 Закона № 214-ФЗ объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Возможность одностороннего изменения условий договора участия в долевом строительстве действующим законодательством не предусмотрена.

Таким образом, пункт 6.2.3 договора, предоставляющий застройщику право внесения в одностороннем порядке архитектурных изменений в строящийся дом, в том числе в объект долевого строительства, противоречит вышеуказанным положениям гражданского законодательства и ущемляет права потребителей.

В соответствии с пунктом 6.2.4 договора «застройщик вправе в случае неисполнения дольщиком взятых на себя обязательств по финансированию строительства объекта долевого строительства, уплаты пени (штрафов) согласно настоящего договора, удерживать объект долевого строительства до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены дольщиком надлежащим образом, при этом обязанность застройщика по передаче объекта долевого строительства отодвигается на время неисполнения дольщиком своих обязательств согласно настоящего договора и без предъявления к застройщику каких-либо мер ответственности (санкций), связанных с передачей объекта долевого строительства».

Ответственность участника долевого строительства за неисполнение условий договора по оплате цены договора установлена статьями 5, 9 Закона № 214-ФЗ. Согласно части 3 статьи 9 указанного закона застройщик вправе в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ, расторгнуть договор в установленном порядке. Вместе с тем, право застройщика удерживать объект долевого строительства в случае неисполнения участником долевого строительства обязательств по финансированию строительства и уплате штрафных санкций законом не предусмотрено, в связи с чем условие пункта 6.2.4 договора является ущемляющим права потребителей.

Пунктом 6.3.6 договора предусмотрено, что «дольщик обязан осуществить государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 2 месяцев с момента приемки объекта долевого строительства дольщиком по акту приема-передачи».

Согласно пункту 6.3.7 договора «в случае несвоевременного исполнения и (или) неисполнения дольщиком пункта 6.3.6 настоящего договора, если такое неисполнение явилось причиной отказа застройщику в государственной регистрации прекращения договора № 9672 аренды земельного участка от 12.03.2010 года, дольщик обязуется ежемесячно возмещать застройщику расходы на оплату арендной платы за земельный участок, а также штрафные санкции в соответствии с договором аренды земельного участка, вплоть до государственной регистрации прекращения договора аренды земельного участка, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента выставления счета застройщиком».

В договор также включен пункт 10.6, в соответствии с которым «за нарушение дольщиком обязательств по компенсации расходов застройщика на оплату арендных платежей за земельный участок и штрафных санкций, предусмотренных пунктом 6.3.7 настоящего договора, дольщик выплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы невнесенных денежных средств за каждый день просрочки».

Из положений пункта 3 статьи 13, пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что законодатель не устанавливает сроков для регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Регистрация дольщиком права собственности на объект долевого строительства не может входить в предмет регулирования договора долевого строительства, и определение такого срока является правом самого дольщика.

Таким образом, на дольщика данным условием пункта 6.3.6 договора возлагается обязанность в определенный срок зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства, что противоречит нормам действующего законодательства, следовательно, нарушает права потребителя.

С учетом изложенного, не соответствующими закону и ущемляющими права потребителя являются также и пункты 6.3.7 и 10.6 договора, предусматривающие ответственность дольщика за неисполнение обязанности, незаконно возложенной на него пунктом 6.3.6 договора.

В соответствии с пунктом 6.3.10 договора «...с момента ввода дома в эксплуатацию до момента получения застройщиком от общего собрания домовладельцев (либо ТСЖ) документов, подтверждающих заключение договоров энерго-, тепло-, водоснабжения с поставщиками услуг для эксплуатации дома, дольщик каждый месяц до 5 числа по счету застройщика возмещает расходы на электроэнергию, отопление (теплопотребление), водопотребление (водоотведение), использованные на общие цели, определяемые в следующем порядке: при наличии индивидуального (квартирного) опломбированного поставщиком энергоресурсов прибора учета - по показаниям индивидуального учета, а при отсутствии указанного прибора - по показаниям, снятым застройщиком с домового прибора учета в сумме, пропорциональной общей площади квартиры, по специальной формуле, установленной сторонами. При этом дольщик обязан не позднее подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства по счету застройщика произвести авансовые платежи по возмещению расходов на электроэнергию, отопление, водопотребление (водоотведение) в соответствии с настоящим пунктом за период, указанный в пункте 8.2 настоящего договора».

Как следует из положений части 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ, денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе для возмещения затрат в связи с обеспечением дома энергоресурсами.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Пункт 6.3.10 договора противоречит требованиям вышеуказанным правовых норм, из содержания которых следует, что до передачи объекта договора дольщику по передаточному акту дольщик не обязан оплачивать расходы по жилищно-коммунальному и техническому обслуживанию жилого дома.

Пунктом 6.3.11 договора предусмотрено, что дольщик обязуется «после сдачи дома в эксплуатацию заключить с организациями, осуществляющими техническое обслуживание (управление) домом для обеспечения надлежащей эксплуатации (технического обслуживания) дома».

В договоре имеется также пункт 8.2, в соответствии с которым «с момента вступления в силу решения о вводе дома в эксплуатацию, в течение двух месяцев общее собрание домовладельцев непосредственно либо через ТСЖ, либо через управляющую компанию обязано обеспечить надлежащую эксплуатацию дома, заключить договор с организацией, осуществляющей техническое эксплуатационное обслуживание (управление) дома, для обеспечения в Доме и в квартирах (в том числе в отношении всех их составляющих) коммунальных услуг, техническое обслуживание дома. По истечении указанного срока застройщик более не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению и содержанию дома, а дольщик, соответственно, несет их самостоятельно.... При невыполнении домовладельцами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, либо при ненадлежащей эксплуатации (отсутствии технического обслуживания) дома, дольщики берут на себя риск ухудшения состояния дома по их вине и, соответственно, несут риск утери гарантии застройщика».

Согласно статье 421 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В свою очередь обязанность участников долевого строительства по заключению договоров с организациями, осуществляющими техническое и эксплуатационное обслуживание, законом не предусмотрена.

В соответствии со статьями 44 и 161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбор способа управления многоквартирным домом, включая надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, является компетенцией общего собрания собственников.

Пункты 6.3.11, 8.2, возлагающие на участников долевого строительства обязанность по заключению договоров с третьими лицами, противоречат положениям вышеуказанных правовых норм, в связи с чем ущемляют права потребителей.

Кроме того, пункт 8.2 договора ограничивает право участника долевого строительства предъявлять застройщику в течение установленного гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, перечисленные в части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 7.2 договора «гарантийный срок на конструкцию дома и объект долевого строительства, переданный дольщику по акту, а также относящиеся к нему основные элементы, как то: фундаменты, несущие и ненесущие стены, колонны, балки, перекрытия, и результат работы по исполненным указанным конструкциям, составляет пять лет (на дом - с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, на объект долевого строительства - с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства)».

Согласно пункту 2 статьи 2 Закона № 214-ФЗ под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с частью 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (пункт 6 указанной статьи).

В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель) вправе устанавливать на товар (работу) гарантийный срок - период, в течение которого в случае обнаружения в товаре (работе) недостатка изготовитель (исполнитель), продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер обязаны удовлетворить требования потребителя, установленные статьями 18 и 29 настоящего Закона.

Таким образом, исчисление гарантийного срока на дом в редакции пункта 7.2 договора - с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию ущемляет права потребителя, поскольку в данном случае сокращается гарантийный срок, в течение которого потребитель имеет возможность реализовать свое право на выявление дефектов и предъявление претензий к изготовителю (застройщику), так как на момент получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию квартира еще не передана дольщику по акту приема-передачи.

В договор включен также пункт 7.3, согласно которому «гарантийный срок на используемые в доме и объекте долевого строительства изделия, материалы,

оборудование и т.п. составляет срок, установленный их фирмами-изготовителями (поставщиками)».

Данное условие договора нарушает права потребителей, поскольку противоречит части 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в соответствии с которой гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно пункту 7.5 договора «после принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи дольщик должен обеспечить эксплуатационную регулировку и сервисное обслуживание оконных и балконных блоков специализированной организацией. В случаях нарушения данных требований и правил, а также пункта 6.3.8 настоящего договора, в том числе отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, дольщик несет риск утери гарантии. Гарантия на оконные и балконные блоки сохраняется только при осуществлении Дольщиком не реже двух раз в год технического обслуживания (смазки фурнитуры и уплотнителей, очистка от грязи механизмов изделий и дренажных отверстий, регулировка фурнитуры и т.д.). Для осуществления обслуживания оконных и балконных дверей дольщик обязан заключить договор со специализированной организацией (рекомендуется организация, устанавливающая указанные конструкции на объекте)».

Данный пункт договора противоречит установленному пунктом 1 статьи 421 принципу свободы договора и возлагает на дольщика дополнительные обязательства, не предусмотренные действующим законодательством.

Положение пункта 7.5 об утрате дольщиком гарантии в случае неисполнения данных обязательств также ущемляет права потребителей.

Более того, согласно части 4 статьи 7 Закона № 214-ФЗ условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в отношении работы (услуги), на которую установлен гарантийный срок, исполнитель отвечает за ее недостатки, если не докажет, что они возникли после принятия работы (услуги) потребителем вследствие нарушения им правил использования результата работы (услуги), действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Согласно части 7 статьи 7 ФЗ № 214 застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Пунктом 7.7 договора предусмотрено, что «в случае выявления дольщиком на момент приема объекта долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение дольщиком дальнейших работ по обустройству объекта долевого

строительства (устранимых недостатков), дольщик в срок, установленный пунктом 6.1.5 настоящего договора, письменно заявляет об этих недостатках застройщику... В случае, если заявление дольщика будет признано обоснованным, застройщик оформляет гарантийное письмо с указанием срока, в течение которого застройщик обязан устранить эти недостатки. Наличие устраняемых недостатков не препятствует подписанию сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства».

Согласно части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Вместе с тем, пункт 7.7 договора лишает дольщика права отказаться от подписания акта приема-передачи в случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства.

В соответствии с пунктом 10.7 договора «за нарушение дольщиком обязательств по оплате электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения), предусмотренных пунктом 6.3.8 настоящего договора, дольщик выплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы невнесенных денежных средств за каждый день просрочки».

В пункте 6.3.8 договора речь идет только об обязанности дольщика не производить никаких перестроек в объекте долевого строительства до приема его от застройщика и подписания акта приема-передачи и т.п. Между тем, пунктом 7.7 договора на дольщика возложена обязанность уплаты застройщику неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы не внесенных денежных средств за каждый день просрочки по оплате электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения).

Основываясь на изложенном, суд считает правомерным вывод административного органа о том, что пункты 5.2.3, 6.2.3, 6.2.4, 6.3.6, 6.3.7, 10.6, 6.3.10, 6.3.11, 8.2, 7.2, 7.3, 7.5, 7.7, 10.7 договора участия в долевом строительстве жилого дома № 72-21 от 22.03.2011 противоречат действующему законодательству и ущемляют права участника долевого строительства. В этой связи, доводы заявителя, изложенные в заявлении и озвученные в судебном заседании, являются несостоятельными и отклоняются судом.

В соответствии с частью 2 статьи 2.1 КоАП РФ 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.

Установленные в ходе судебного разбирательства факты свидетельствуют об отсутствии обстоятельств объективной невозможности соблюдения Обществом требований законодательства в сфере защиты прав потребителей.

Таким образом, административный орган пришел к обоснованному выводу о наличии в действиях Общества состава правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

С учетом конкретных обстоятельств дела, принимая во внимание включение в договор 14 пунктов, ущемляющих права потребителей, оснований для признания совершенного правонарушения малозначительным не имеется.

Оспариваемым постановлением Обществу назначено наказание в виде административного штрафа в минимальном размере, предусмотренном санкцией части 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о законности и обоснованности оспариваемого постановления и отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Карелия

Р Е Ш И Л :

1. В удовлетворении требований отказать. Признать законным и обоснованным постановление Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия от 13.03.2012 №202/12 по делу об административном правонарушении о привлечении закрытого акционерного общества «Карелстроймеханизация» (ОГРН: 1021000508825, место нахождения: г. Петрозаводск, ул. Энгельса, д. 25) к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

2. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение десяти дней со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, 65).

Судья

Кришталь Н.А.