



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ
ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА**

127994, Москва,
Вадковский переулок, дом 18/20
Телефон (095) 9732744

15.09.2005 № 0900/1938-05-40

На № _____

Гусеву А.К.

ул. Карбышева, 27-82,
г. Красногорск,
Московская область.
143400

О рассмотрении обращения

Уважаемые соинвесторы!

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека рассмотрела Ваше обращение и сообщает.

Сделать вывод о действительной сущности отношений сторон, возникающих из представленного договора, и, соответственно, определить нормы гражданского законодательства, в том числе Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» (далее Закон), которыми должны регулироваться отношения сторон обязательства, может только суд на основе всестороннего, полного исследования всех представленных материалов, анализа условий и смысла договора в целом.

Независимо от точной квалификации договора, согласно статьи 9 Федерального закона «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 (далее ГК РФ), а также правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами. Таким образом, к рассматриваемым отношениям применяются общие положения Закона, в том числе нормы об освобождении потребителей от уплаты государственной пошлины при обращении в суд, праве на предъявление иска по месту нахождения ответчика либо по месту жительства или месту пребывания потребителя, либо по месту заключения договора или месту его исполнения (ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей»). Применение же норм глав II и III Закона к рассматриваемым отношениям будет зависеть от окончательной квалификации договора судом.

В этой связи обращаем Ваше внимание, что вопросы применения Закона РФ «О защите прав потребителей» к подобного рода отношениям подробно рассматриваются в Обобщении судебной практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (опубликовано в «Бюллетене Верховного Суда Российской Федерации», № 2 за 2003 г.).

Также разъясняем, что согласно ст. 309 ГК РФ обязательства, взятые на себя сторонами по договору, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Поэтому, если в установленный договором срок не выполняется весь комплекс работ, связанных со строительством и передачей потребителю в собственность соответствующей квартиры, исполнитель нарушает п. 1 ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Последствия нарушения исполнителем сроков выполнения работ регламентируются ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно соответствующим положениям которой потребитель по своему выбору вправе: назначить исполнителю новый срок, потребовать уменьшения цены за выполнение работы, отказаться от исполнения договора о выполнении работы.

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы.

— Помимо этого, п. 5 ст. 28 Закона предусматривает обязанность исполнителя выплатить потребителю неустойку за каждый день просрочки исполнения обязательства, которая определяется в размере трех процентов цены выполнения работы. Если же указанная цена в договоре отдельно не определена, то расчет неустойки ведется от общей цены заказа, в результате чего ее максимальный размер может соответствовать стоимости квартиры по договору. При этом положение о добровольном порядке удовлетворения требования потребителя об уплате неустойки закреплено п. 5 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Дополнительно сообщаем, что Ваше обращение для соответствующего рассмотрения направлено в территориальное управление Роспотребнадзора по Московской области.

Заместитель руководителя



Л.П. Гульченко