

В \_\_\_\_\_ суд САО г. Москвы

Истцы: \_\_\_\_\_

Ответчик: ЗАО «СК «Дружба»  
Московская обл., г. Домодедово,  
ул. Рабочая, д.46, кв.44

Госпошлина: нет (п.3 ст.17 ФЗ «О защите прав потребителей»)

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

### о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств

Согласно договору об инвестировании строительства жилого дома от 05.07.2002 года ответчик обязался предоставить нам двухкомнатную квартиру в возводимом жилом доме в г. Домодедово Московской области. Абзацем вторым п.2.1 договора ориентировочным сроком выполнения строительных работ по договору указан ~~четвертый~~ квартал 2002 г. А в рекламном проспекте ответчика было указано, что вышеозначенный дом «сдается в 2002 году». Свои обязательства по договору (внесение денежных средств) мы исполнили в полном объеме. Однако, в 2002 году квартира нам передана не была.

В ответ на нашу претензию от 18.03.03 с просьбой указать точный срок или исполнить обязательство альтернативным способом ответчик письмом от 25.03.03 претензию не признал и срока исполнения не указал, сославшись, в частности, на инвестиционный характер заключенного между нами договора.

15 июля 2003 г. нами повторно<sup>1</sup> была направлена претензия с требованием исполнения своего обязательства по договору, которая также была отвергнута ответчиком, но теперь уже со ссылкой на «ориентировочный» характер установленных сроков.

Считаем действия ответчика неправомерными по следующим причинам:

1. На указанный договор в полном объеме распространяются нормы законодательства о защите прав потребителей (обоснование – в Приложении 1 к настоящему исковому заявлению).

2. Указание в договоре, что ориентировочным сроком выполнения работ является четвертый квартал 2002 г. означает, что работа должна была быть завершена в какую-либо из конкретных дат в пределах данного четвертого квартала, т.е. в период с 01.10.2002 по 31.12.2002. Данный вывод подтверждается и вышеуказанными рекламными материалами ответчика.

Ответчик был обязан еще до заключения договора предоставить нам достоверную информацию о предстоящей работе (ст.732 ГК), а во время действия договора – проинформировать об обстоятельствах, повлекших невозможность выполнения работы в установленный срок (ст.31 Закона «О защите прав потребителей»).

Между тем, в рекламных проспектах ответчика было однозначно указано, что дом сдается в 2002 году. Но лишь спустя 3 месяца<sup>1</sup>, получив нашу претензию от 18.03.03, он объяснил задержку срока действиями третьих лиц, признав тем самым, что просрочка действительно имела место.

В связи с этим, по истечении 10 дней (ст.31 Закона «О защите прав потребителей») с момента получения ответчиком нашей претензии, т.е. с 28.03.03, все разумные сроки исполнения ответчиком своих обязательств по договору истекли.

В соответствии с изложенным и на основании ст. 28 Закона «О защите прав потребителей»

### ПРОСИМ:

взыскать с ответчика неустойку в размере трех процентов цены выполнения работы за каждый день просрочки, начиная с 28.03.03, всего на сумму 899 875 (Восемьсот девяносто девять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей. (Расчет – в Приложении 2 к настоящему исковому заявлению).

Приложение (на 19-ти листах):

копия искового заявления с Приложением 1, обосновывающим применение законодательства о защите прав потребителей к излагаемым в исковом заявлении требованиям и Приложением 2, обосновывающим расчет суммы, предъявляемой ко взысканию (на 4-х листах);

копия договора б/н от 05.07.2002 года (на 3-х листах);

цветная копия рекламного проспекта ответчика «Строительная компания «Дружба» - мы строим благосостояние. Перспективы и план строительства микрорайона Дружба» (на 1-ом листе);

копия рекламного проспекта ответчика «10-ти этажный кирпичный жилой дом, г. Домодедово, микрорайон «Дружба», ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_ (на 1-м листе);

копия документов об оплате средств по договору (кассовый чек № \_\_\_\_\_ на сумму \_\_\_\_\_) (на 1-ом листе);

копия документов об оплате средств по договору (платежное поручение от 30.07.2002 года № 3797 на сумму 143 503 руб. 66 коп. с отметкой АКБ «Абсолют Банк» от 30.07.2002 года о принятии к исполнению) (на 1-м листе);

копия претензии, направленной в адрес ответчика (вх. № 01-20 от 18.03.2003 года) (на 2-х листах);

копия ответа на претензию (исх. № 166-ОЗ от 25.03.2003 года) (на 2-х листах);

копия претензии, направленной в адрес ответчика (вх. № 696 от 15.07.2003 года) (на 1-м листе);

копия ответа на претензию (исх. № 435-ОЗ от 23.07.2003 года) (на 1-м листе);

копия конверта заказного письма, в котором был отправлен ответ на претензию от 23.07.2003 года, с почтовым штемпелем даты отправления – 31.07.2003 года) (на 1-м листе);

копия нотариально заверенной доверенности, выданной \_\_\_\_\_ на право подачи и подписания искового заявления (заверена нотариусом г. Москвы \_\_\_\_\_) (на 1-м листе);

копия нотариально заверенной доверенности, выданной \_\_\_\_\_ на представительство в судебных учреждениях и организациях РФ (заверена нотариусом г. Москвы \_\_\_\_\_).

подписи

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к исковому заявлению к ЗАО «СК  
«Дружба» о взыскании неустойки за  
просрочку исполнения обязательств

### Обоснование применения законодательства о защите прав потребителей

1. Ответчик ссылается на п.2.2. договора, согласно которому этот договор регулируется инвестиционным законодательством. Однако, договор выполнен на стандартном бланке ответчика, с его логотипом. Все существенные условия договора определены ответчиком в одностороннем порядке. Фактически, истцы лишь акцептовали предложение купить квартиру в строящемся доме по такому-то адресу, по такой-то цене, и сдающемуся в такой-то срок. Такой договор является типовым и имеет все черты договора присоединения (ст.428 ГК РФ), в котором присоединившаяся сторона лишена возможности участвовать в определении условий договора. Условия пункта 2.2 договора о его регулировании нормами инвестиционного законодательства фактически навязаны нам, поскольку у нас не было возможности внести изменения в договор.

2. Совокупность условий договора, согласно которым одна сторона обязуется выполнить в интересах другой стороны определенную работу (строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома/квартиры – п.3.1 договора), а вторая сторона обязуется принять результат работы (квартиру – п.4.2.) и оплатить ее (п.4.1) отвечает всем признакам договора подряда, перечисленным в ст.702 ГК РФ. Таким образом, между сторонами фактически имеет место договор строительного подряда.

Согласно п.3 ст.740 ГК РФ, если по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения личных потребностей гражданина, к такому договору применяются правила договора бытового подряда. А, согласно этим правилам, к отношениям по договору бытового подряда, не урегулированным Кодексом, применяются законы о защите прав потребителей (п.3 ст.730 ГК РФ).

3. Вывод о том, что данные отношения регулируются законодательством о защите прав потребителей, независимо от отсылки к инвестиционному законодательству, нашел свое отражение в «Обобщении практики рассмотрения дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» (Бюллетень Верховного суда Российской Федерации, № 2 за 2003 г., стр. 19).

4. Заключая договор, ответчик не только предполагал, но и заведомо исходил из того, что стороной по договору будут являться граждане, имеющие намерение приобрести работы исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности:

а) при оплате истцами денежных средств в кассу ответчика истцу были выданы кассовые чеки, оформленные с использованием контрольно-кассовой машины (ККМ). Законом РФ от 18.06.1993 №5215-1 «О применении контрольно-кассовых машин при осуществлении денежных расчетов с населением», действовавшим на момент оплаты, было определено, что ККМ применяются при осуществлении торговых операций или оказания услуг предприятий С НАСЕЛЕНИЕМ, т.е. с потребителями.

б) другая часть платежа, 143 503 р. 66 коп., была осуществлена нами платежным поручением от 30.07.2002 года № 3797. При этом платеж осуществлялся со счета № 42301810800000800016/00002228.

Согласно Плану счетов бух. учета в кредитных организациях РФ, счет 42301 (первые пять цифр счета) относится к средствам обычных физических лиц. А учет операций физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в соответствии с указанным Планом счетов, производится на счете 40802 «Физические лица - индивидуальные предприниматели». Таким образом, в случае приобретения квартиры в целях предпринимательской деятельности поступивший ответчику платеж должен быть перечислен со счета 40802.

5. В заключенном с ответчиком договоре ссылки на государственную регистрацию нас, как предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность, отсутствуют.

подписи

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к исковому заявлению к ЗАО «СК  
«Дружба» о взыскании неустойки  
за просрочку исполнения обяза-  
тельств

### Расчет суммы, предъявляемой к взысканию

#### *Предпосылки для расчета:*

В соответствии с п.5 ст. 28 Закона «О защите прав потребителей», в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов.

При этом, размер неустойки (пени) определяется исходя из общей цены заказа.

Ст. 16 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено, что условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у него возникли убытки, они подлежат возмещению изготовителем (исполнителем, продавцом) в полном объеме.

#### *Расчет:*

Проценты взыскиваются за период с 28.03.2003 по 25.09.2003, т.е. всего за 182 дня.

Сумма, внесенная по договору, с которой начисляются проценты, составляет 899 875 руб.

Размер неустойки - 3 % за каждый день просрочки от внесенной суммы.

Итого размер неустойки за один день составляет:  $(899\ 875 \text{ руб.} \times 3) / 100 = 26\ 996 \text{ руб.}$

Итого размер неустойки за все время просрочки составляет  $26\ 996 \text{ руб.} \times 182 \text{ дня} = 4\ 913\ 272 \text{ руб.}$

Однако, с учетом того, что согласно ст.26 Закона «О защите прав потребителей» сумма взысканной неустойки (пени) не может превышать общую цену заказа, взысканию подлежит неустойка в размере цены заказа, т.е. всего на сумму в 899 875 руб.

Подписи

В \_\_\_\_\_ суд САО г. Москвы  
Истцы: \_\_\_\_\_  
Ответчик: ЗАО «СК «Дружба»  
Московская обл., г. Домодедово,  
ул. Рабочая, д.46, кв.44

Пояснение к исковому заявлению  
о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств

Отказавшись удовлетворить нашу вторую претензию, ответчик в своем письме (исх.№ 435-ОЗ от 23.07.03) утверждает, что «строительные работы выполнены Компанией в полном объеме и в срок, предусмотренный вышеуказанным договором». При этом он ссылается на п.2.1 договора, согласно которому «Ориентировочный срок выполнения строительных работ по договору – 4 квартал 2002 г.».

Согласно статье 431 ГК РФ, толкование условий договора основывается на буквальном значении содержащихся в нем слов и выражений, а в случае его неясности - устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Между тем, буквальное толкование последнего абзаца пункта 2.1 договора не позволяет однозначно установить, что имелось в виду под понятиями «строительные работы» и «ориентировочный срок».

В связи с этим считаем необходимым пояснить следующее:

1. Сопоставление п.2.1 с другими условиями договора (в частности, с п.3.1) позволяет сделать вывод, что под «строительными работами» в договоре понимается весь комплекс работ по строительству, **за исключением последней стадии работ – ввода в эксплуатацию:**

- в п.3.1 договора вся совокупность работ по договору разделена лишь на две составляющие: «строительство» и «ввод в эксплуатацию»;

- в рекламном проспекте ответчика «Строительная компания «Дружба» - мы строим благосостояние. Перспективы и план строительства микрорайона Дружба» указано, что дом \_\_\_\_\_ «сдается в 2002 году». По общему смыслу, «сдать» Инвестору квартиру можно только в доме, в котором строительные работы завершены в целом и дом введен в эксплуатацию;

- согласно ч.1 ст. 743 ГК РФ «Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией...». Таким образом, законодательством фактически установлено, что «строительство» и «связанные с ним работы» составляют неразрывное целое;

- в договоре указан лишь один срок, а именно – срок выполнения строительных работ (п.2.1). Никаких других сроков выполнения работ или их этапов договором не установлено. Договором (п.3.2) не предусмотрен порядок (последовательность) выполнения работ, а предусмотрены только их виды, а также размер инвестиций (в процентном выражении), относящихся к каждому виду работ.

Таким образом, довод о том, что в договоре указан лишь один из промежуточных сроков и не указаны иные сроки, в т.ч. срок сдачи квартиры инвестору – не соответствует закону, сложившейся практике и здравому смыслу;

- согласно п.6.2 договора «Расторжение договора по инициативе Инвестора (т.е. истца) после срока, указанного в п.2.1 договора, не допускается». Данным условием косвенно подтверждается, что по истечении срока, установленного п.2.1 договора, все работы по подготовке к сдаче квартиры Инвестору должны быть завершены.

Таким образом, просрочка ответчика начинается течь со дня окончания срока, установленного в п.2.1 договора.

2. Под «ориентировочным сроком» выполнения работ, следует понимать 4 квартал 2002 г., т.е. любую из дат в промежутке между 1 октября и 31 декабря 2002 г.

Согласно части 1 ст. 431 ГК РФ «При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.»

Согласно части 2 ст. 431 ГК РФ «Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.» В связи с этим:

- до заключения договора истцам был передан рекламный проспект ответчика «Строительная компания «Дружба» - мы строим благосостояние. Перспективы и план строительства микрорайона Дружба». В данном проспекте однозначно указано, что предусмотренный договором дом 44 корп.1 «сдается в 2002 году »;

- получив нашу претензию от 18.03.03, ответчик объяснил задержку срока передачи квартиры действиями третьих лиц, признав тем самым, что просрочка действительно имела место;

- согласно обычаем делового оборота, «Если условия договора, выдвинутые одной стороной, являются неясными, то предпочтение отдается толкованию, которое противоположно интересам этой стороны.» (Правило "contra proferentem", зафиксировано, в частности, в статье 4.6 Принципов международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА), разработанных Международным институтом унификации частного права (УНИДРУА), членом которого является также и Российская Федерация. В соответствии со ст.7 ГК РФ общепризнанные принципы международного права являются составной частью правовой системы РФ). Условие об «ориентировочном сроке» выдвинуто ответчиком, а потому оно не может толковаться в благоприятном для него смысле, в ущерб другой, добросовестной стороне.

- статья 314 ГК РФ устанавливает, что «Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода». В данном случае можно полагать, что срок исполнения обязательства ответчика является не определенным (день), а определимым (период времени в один квартал), и исполняется в пределах этого периода.

Таким образом, с момента окончания 4 квартала 2002 г., т.е. с 31.12.2002 срок передачи квартиры Инвестору по договору считается наступившим.

В соответствии со ст.732 ГК РФ, «ответчик был обязан еще до заключения договора предоставить нам достоверную информацию о предстоящей работе. Применительно к вышеуказанным аспектам, а именно: к сроку выполнения работ и объему работ, такая информация была размещена ответчиком в указанном выше рекламном проспекте. Истцы, как потребители, имели все основания полагаться на истинность предоставленной ответчиком информации, в т.ч. и при толковании не вполне ясных формулировок договора.

В частности в п.22 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 29.09.94 №7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» указано, что «*Рассматривая требования потребителя о возмещении убытков, причиненных ему недостоверной или недостаточно полной информацией о товаре (работе, услуге), суд должен исходить из предположения об отсутствии у потребителя специальных познаний о его свойствах и характеристиках, имея в виду, что в силу Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность компетентного выбора (ст. 12)...*»

А в соответствии с абз.2 п.7 данного Постановления «... бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе)...

Таким образом, если бы у ответчика было намерение открыто и добросовестно изложить условия договора иным способом, нежели это сделано в его рекламе, ничто не мешало ему предусмотреть в договоре более четкие и ясные формулировки в отношении сроков и объемов работ. Но, используя неопределенные формулировки, ответчик преднамеренно ввел истцов в заблуждение относительно истинных своих намерений.

Вывод о недобросовестности действий ответчика подтверждается, в частности, следующими обстоятельствами:

- Министерство РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства распространило 17.04.03 Пресс-релиз, в котором сообщило, что Комиссия МАП России наложила штраф в размере 400 МРОТ на ЗАО «Строительная компания «Дружба» за ненадлежащую рекламу. Таким образом, ответчик уже не в первый раз нарушает закон.

- в своем письме от 25.03.03 ответчик, в оправдание своей просрочки, ссылается на действия третьих лиц и невозможность точного определения срока приемки дома в эксплуатацию, «забывая», что срок может быть определен и периодом времени, а действия контрагентов должника, согласно п.3 ст.401 ГК РФ, не являются основанием для освобождения должника от ответственности.

- истцы просили в своей претензии указать более конкретный срок или предоставить другую квартиру в соответствии со ст.28 Закона «О защите прав потребителей». Однако ответчик не посчитал нужным указать точный срок передачи;

- в том же письме ответчик, не возразив ничего по существу, рекомендует нам обратиться в суд с иском о недействительности сделки, совершенной под влиянием заблуждения, тем самым подталкивая нас к одностороннему расторжению договора и, соответственно, к удержанию с нас 10% от суммы договора

(п.6.1). Т.е., указанные действия ответчика направлены не только на попытку уйти от ответственности за нарушение своих обязательств, но и на стремление извлечь из этого выгоду.

Кроме того, является общеизвестным фактом, что цены на недвижимость в настоящее время стремительно растут и на предлагаемые к возврату денежные средства представляется невозможным приобрести квартиру, сопоставимую по своим характеристикам с квартирой, так и не сданной ответчиком срок.

Это обстоятельство не позволяет истцам реализовать свое право на жилище, установленное ст. 40 Конституции РФ.

Указанные действия не могут толковаться никак иначе, как злоупотребление правом. В соответствии со ст.10 ГК, такому лицу должно быть отказано в защите принадлежащего ему права.

подписи

---

Горнов Павел В.  
gornov@unact.ru  
gornov@yandex.ru