

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 апреля 2025 года (адрес)

Судебная коллегия по гражданским делам суда (адрес) - Югры в составе: председательствующего судьи (ФИО)9, судей (ФИО)8, Бойко Д.А., при секретаре (ФИО)4, рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования видеоконференц-связи гражданское дело по иску (ФИО)1 к ООО «Специализированный застройщик «Дом» о взыскании излишне уплаченных денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа,

по апелляционной жалобе (ФИО)1 на решение Сургутского городского суда от (дата), которым постановлено: «В удовлетворении исковых требований (ФИО)1 к ООО «Специализированный застройщик «Дом» о взыскании излишне уплаченных денежных средств по договору участия в долевом строительстве, защите прав потребителя отказать».

Заслушав доклад судьи (ФИО)8, объяснения представителя истца (ФИО)5, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия

установила:

(ФИО)1 обратился в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Дом» о взыскании излишне уплаченных денежных средств в размере 793951,41 руб., компенсации морального вреда в размере 100 000 руб., штрафа.

Исковые требования мотивированы тем, что (дата) между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве (номер)-Дек/3, стоимость объекта долевого строительства составила 16 232 000 руб.

Пунктом 2.4 договора на момент подписания настоящего договора общая приведенная площадь объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с коэффициентом 1,0. Вместе с тем, согласно приказу Минстроя России от (дата) (номер)/пр при определении общей приведенной площади жилого помещения для лоджии применяются понижающие коэффициенты - 0,5.

В связи с чем положения п. 2.4 договора являются ничтожными. Полагает, что застройщик обязан осуществить возврат денежных средств, составляющих разницу между стоимостью объекта долевого строительства с применением к лоджии (балкону) коэффициента 1 и стоимостью этого же объекта с применением к лоджии (балкону) коэффициента 0,5.

Протокольным определением Сургутского городского суда от (дата) к участию в деле привлечено третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Главное управление предприятиями» «Инвестстрой» (п.д. 95-96).

Истец (ФИО)1, представитель третьего лица ООО «Главное управление предприятиями» «Инвестстрой» в судебное заседание суда первой инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в связи с чем суд рассмотрел дело в их отсутствие в порядке ст.167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца (ФИО)5 в судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика ООО Специализированный застройщик «Дом» (ФИО)6 исковые требования не признала.

Судом постановлено вышеизложенное решение.

В апелляционной жалобе (ФИО)1 просит решение отменить, принять новое решение об удовлетворении иска в полном объеме, ссылаясь на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, неправильное применение норм материального права, нарушение норм материального и процессуального права, ненадлежащую оценку доказательств.

В обоснование доводов апелляционной жалобы повторяет доводы, изложенные в исковом заявлении, ссылаясь на судебную практику.

Указал, что доводы ответчика, о том, что положения ч. 1 ст. 5 ФЗ (номер) носят диспозитивный характер, в связи с чем условия договора определяются по усмотрению сторон, являются необоснованными. Полагает, что условия договора участия в долевом строительстве и все дополнительные соглашения к нему ущемляют права потребителя, являются ничтожными.

Считает, что оснований для отказа в удовлетворении требований у суда первой инстанции не имелось, так как возникла переплата по договору участия в долевом строительстве в размере 793951,41 руб., истцу причинен моральный вред.

В возражениях на апелляционную жалобу представители ООО «Главное управление предприятиями» «Инвестстрой», ООО «Специализированный застройщик «Дом» просят решение оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Истец (ФИО)1, представитель третьего лица ООО «Главное управление предприятиями» «Инвестстрой», представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Дом» в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в связи с чем судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц в порядке ч. 1 ст. 327, ч. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителя истца (ФИО)7, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 7 Федерального закона от (дата) N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о защите прав потребителей недопустимыми условиями договора, ущемляющими права потребителя, являются условия, которые нарушают правила, установленные международными договорами Российской Федерации, данным Законом, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными

нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения в области защиты прав потребителей. Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны.

Если включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, повлекло причинение убытков потребителю, они подлежат возмещению продавцом (изготовителем, исполнителем, импортером) в полном объеме в соответствии со ст. 13 этого же Закона.

В соответствии с пунктами 1 и 3 ст. 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно п. 3 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

На основании ч. 1 ст. 4 Федерального закона от (дата) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ здесь и далее в редакции, действовавшей на дату заключения договора участия в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Данная норма предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определен с учетом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектном решении). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно площадью квартиры в основном определяется ее цена, которая, в свою очередь, является существенным условием договора.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном ст. 23.2 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подп. 4 и подп. 15 п. 2 ст. 16 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» к недопустимым условиям договора, ущемляющим права потребителя, относятся условия, которые исключают или ограничивают ответственность продавца (изготовителя, исполнителя, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера, владельца агрегатора) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по основаниям, не предусмотренным законом; иные условия, нарушающие правила, установленные международными договорами Российской Федерации, настоящим Законом, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения в области защиты прав потребителей.

Пунктом 76 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от (дата) (номер) «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что ничтожными являются условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей (например, п. 2 ст. 16 Закона о защите прав потребителей).

Из содержания приведенных норм права в их взаимосвязи следует, что стороны вправе предусмотреть в договоре как условие о твердой цене объекта договора - жилого помещения - с указанием его параметров и допустимых отступлений от них, так и условие о цене жилого помещения, определенной исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, с учетом возможного изменения этой площади при определенных условиях.

Согласно Приказу Минстроя России от (дата) (номер)/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России (дата) (номер)) с (дата) при определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты: для лоджий - 0,5.

В соответствии с п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от (дата) N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Согласно ст. 15 Закона РФ от (дата) N 2300-1 "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В силу абз. 2 ст. 151, п. 2 ст. 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Включение в договор участия в долевом строительстве условий, ущемляющих права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей, ухудшает положение участника - потребителя услуг по сравнению с действующими положениями Федерального закона от (дата) N 214-ФЗ, и указывает на нарушение застройщиком прав потребителя.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона РФ от (дата) N 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В п. 46 постановления Пленума Верховного Суда от (дата) N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Постановлением Правительства Российской Федерации (дата) принято постановление N 326 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве", согласно п. 2 которого в период с (дата) до (дата) включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных ч. 6 ст. 5, ч. 2 ст. 6 ч. 2 и 6 ст. 9, а также подлежащих уплате с учетом ч. 9 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные п. 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на (дата)

Абзацем 2 пункта 1 Постановления установлено, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления ((дата)) до (дата) включительно.

Неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления ((дата)) до (дата) включительно.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до (дата) включительно.

Постановлением Правительства Российской Федерации от (дата) (номер) «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от (дата) (номер)» внесены изменения, постановление дополнено абзацем следующего содержания : «В отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени), предусмотренных абзацами третьим и четвертым настоящего пункта, требования об уплате которых были предъявлены к исполнению застройщику до (дата), предоставляется отсрочка до (дата) включительно.

Как следует из материалов дела и установлено судом, (дата) между (ФИО)1 и ООО «Специализированный застройщик «Дом» заключен договор участия в долевом строительстве (номер)-Дек/3. Объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира, проектный (номер), расположенная на 9 этаже 3 секции многоквартирного дома, назначение - жилое.

Согласно п.2.4 договора, на момент подписания договора общая приведенная площадь объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с коэффициентом 1,0 и составляет 110,4 кв.м. в том числе :

комната 1 - 18,7 кв.м,
комната 2 - 13,4 кв.м,
комната 3 - 17,2 кв.м,
кухня-столовая - 20,3 кв.м,
коридор - 16,7 кв.м.,
гардероб - 3,6 кв.м.,
ванная - 5,1 кв.м.,
санузел - 4,6 кв.м,
лоджия 1 - 7,3 кв.м.,
лоджия 2 - 3,5 кв.м.

В силу п.2.5 договора общая фактическая площадь объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется на основании данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Согласно п.2.6 при изменении общей площади объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.4 стороны производят перерасчет по договору.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но до подписания акта приема-передачи. Если общая фактическая площадь объекта долевого строительства и площадь балконов, лоджий, веранд и террас согласно п.2.4 настоящего договора будет отличаться от общей приведенной площади объекта долевого строительства в большую сторону, участник долевого строительства не позднее 15 рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет застройщика по реквизитам, указанным в выставленном застройщиком счете на оплату. Доплата участником долевого строительства производится после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. (п.2.6.2).

Согласно 2.6.3 если общая фактическая площадь объекта долевого строительства и площадь балконов, лоджий, веранд и террас согласно п.2.4 настоящего договора будет отличаться в меньшую сторону более, чем на 1 кв.м. от общей приведенной площади, указанной в п.2.4 настоящего договора, застройщик не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения денежных средств от АО Банк «Дом.РФ», находящихся на счете эскроу участника долевого строительства (при условии подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору о перерасчете площади) возвращает участнику долевого строительства денежные средства за разницу, превышающую 1 кв.м. от общей приведенной площади, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади объекта долевого строительства, согласно п.3.1 настоящего договора.

Как следует из п.2.7 договора увеличение или уменьшение общей фактической площади объекта долевого строительства в случаях, указанных в п.2.6 договора, оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления застройщиком участника долевого строительства об изменении площади объекта долевого строительства.

В силу п.2.9 договора существенным изменением площади объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей проектной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства по настоящему договору, которое установлено в настоящем договоре в размере 5 процентов от указанной площади.

Согласно п.3.1 договора стороны договорились, что цена договора составляет 16 232 000 руб. и определяется как произведение цены одного кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства согласно п.2.4 договора. Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства составляет 147 028,99 руб.

(дата) между сторонами заключено дополнительное соглашение к договору (номер)-Дек/3 участия в долевом строительстве от (дата), согласно которому пункт 2.4. договора определено читать в следующей редакции:

«Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего договора общая приведенная площадь объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона/лоджии

2.4.1. с коэффициентом 1,0 применительно к площади лоджии площадь объекта долевого строительства составляет 110,4 кв.м.,

в том числе комната 1 - 18,7 кв.м.,
комната 2 - 13,4 кв.м.,
комната 3 - 17,2 кв.м.,
кухня-столовая - 20,3 кв.м,
коридор - 16,7 кв.м.,
гардероб - 3,6 кв.м,
ванная - 5,1 кв.м.
санузел - 4,6 кв.м,
лоджия 1 - 7,3 кв.м.,
лоджия 2 - 3,5 кв.м.

2.4.2 с коэффициентом 0,5 применительно к площади лоджии площадь объекта долевого строительства составляет 105 кв.м.,

в том числе комната 1 - 18,7 кв.м.,
комната 2 - 13,4 кв.м,
комната 3 - 17,2 кв.м.,
кухня-столовая - 20,3 кв.м.,
коридор - 16,7 кв.м.,
гардероб - 3,6 кв.м.,
ванная - 5,1 кв.м.,
санузел - 4,6 кв.м.,
лоджия 1 - 3,65 кв.м.,
лоджия 2 - 1,75 кв.м.».

Указанным соглашением внесены изменения в п. 3.1 договора, стороны договорились, что

стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства с коэффициентом 1,0 применительно к площади лоджии составит 147 028,99 руб.,

а стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства с коэффициентом 0,5 применительно к площади лоджии составит 154 590,48 руб.

в дополнительном соглашении пунктом 1.2. определено, что пункт 3.1 договора читать в редакции : «Стороны договорились, что цена договора составляет 16 232 000 руб. и определяется как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства, согласно п.2.4 договора. Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства с коэффициентом 1.0 применительно к площади лоджии 147 028,99 руб.

стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства с коэффициентом 0,5 применительно к площади лоджии составляет 154 590,48 руб.

Согласно акта приема - передачи от (дата) ответчик передал истцу жилое помещение - 3-комнатную (адрес) (проектный (номер)), расположенную на 9 этаже в многоквартирном доме по адресу: (адрес).

В акте указано, что фактически построенная площадь жилого помещения составляет 108,0 кв.м., в том числе :

жилая комната комната 1 - 18,3 кв.м.,

комната 2 - 13,1 кв.м.,

комната 3 - 16,9 кв.м.,

кухня-столовая - 20,0 кв.м.,

коридор - 16,0 кв.м.,

гардероб - 3,5 кв.м.,

санузел 1- 4,9 кв.м.,

санузел 2 - 4,5 кв.м.

лоджия 1 - 7,3 кв.м.,

лоджия 2 - 3,5 кв.м. (коэффициент 1).

Участник долевого строительства уведомлен и подтверждает, что фактически построенная площадь жилого помещения соответствует площади квартиры с коэффициентом 1,0 применительно к площади лоджии.

Фактически построенная площадь жилого помещения с коэффициентом 0,5 применительно к площади лоджии в соответствии с требованием законодательства и технического плана от (дата) составляет 102,7 кв.м., в том числе :

жилая комната 1 - 18,3 кв.м.,

жилая комната 2 - 13,1 кв.м.,

жилая комната 3 - 16,9 кв.м.,

кухня-столовая - 20,0 кв.м.,

коридор - 16,0 кв.м.,

гардероб - 3,5 кв.м.,

санузел 1- 4,9 кв.м.,

санузел 2 - 4,5 кв.м.

лоджия 1 - 3,7 кв.м.,

лоджия 2 - 1,8 кв.м.

Площадь, подлежащая внесению в Единый государственный реестр недвижимости составляет 97,2 кв.м.

В соответствии с дополнительным соглашением к договору участия в долевом строительстве от (дата) в соответствии с п.2.6.3 договора застройщик обязан возратить участнику долевого строительства 205840,59 руб. в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего дополнительного соглашения при условии предоставления участником долевого строительства банковских реквизитов.

(дата) истцом ответчику была вручена претензия с требованием о добровольном возврате излишне оплаченных денежных средств по договору в размере 793 951,41 руб.

Претензия оставлена без удовлетворения.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований. Судом отказано во взыскании излишне оплаченных денежных средств, компенсации морального вреда и штрафа.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда в отношении отказа во взыскании штрафа, поскольку претензия истцом подана ответчику (дата), в период действия моратория, с выводом об отказе во взыскании излишне оплаченных денежных средств и компенсации морального вреда согласиться не может, считает его неправильным, так как он не соответствует требованиям законодательства и представленным доказательствам.

Частью 1 ст. 5 Федерального закона от (дата) N 214-ФЗ не установлена альтернатива применения или неприменения понижающего коэффициента.

Согласно указанной норме установлен выбор при определении цены - фиксированная цена за объект или формула расчета цены.

Если применяется формула расчета цены и частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон или терраса, то расчет цены за помещение производится исходя из его приведенной площади.

Общую приведенную площадь жилого помещения определяют путем суммирования общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

Кроме того, право на установление иных условий договора не может рассматриваться как основание к ограничению предусмотренных законом прав потребителя.

Диспозитивность специальных норм, регулирующих отношения в области долевого строительства, направлена, на защиту более слабой стороны отношений в строительстве, в частности физического лица - участника долевого строительства, и может применяться в этих целях, устанавливая для указанных лиц больший объем прав, чем предусмотрено законодательством о защите прав потребителей, улучшая тем самым положение потребителя, а не ухудшая его.

Согласно акта приема-передачи от (дата) фактически построенная площадь квартиры составляет 108,0 кв.м., в том числе :

жилая комната 1 - 18,3 кв.м.,

комната 2 - 13,1 кв.м.,

комната 3 - 16,9 кв.м.,

кухня-столовая - 20,0 кв.м.,

коридор - 16,0 кв.м.,
гардероб - 3,5 кв.м.,
санузел 1 - 4,9 кв.м.,
санузел 2 - 4,5 кв.м.
лоджия 1 - 7,3 кв.м.,
лоджия 2 - 3,5 кв.м. (коэффициент 1).

Площадь, подлежащая внесению в Единый государственный реестр недвижимости составляет 97,2 кв.м.

Таким образом истцу передана ответчиком квартира с учетом 2 лоджий площадью 108 кв.м. (97,2 + 7,3 (лоджия 1) + 3,5 (лоджия 2)).

Поскольку по условиям договора цена договора определяется как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади объекта долевого строительства и общей приведенной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.4 договора, при таких условиях указание в п.2.4.2 договора в редакции дополнительного соглашения неверной площади (адрес) кв.м. является недопустимым условием договора, ущемляющим и ограничивающим права потребителя.

Судебная коллегия приходит к выводу о ничтожности условий, отраженных в договоре с учетом дополнительного соглашения, дополнительном соглашении, акте приема - передачи в части указания иных площадей лоджий и всей квартиры (102,7 кв.м. в акте приема-передачи, 105 кв.м. в дополнительном соглашении) с коэффициентом 0,5 (стоимость 1 кв.м. общей площади объекта долевого строительства с коэффициентом 0,5 применительно к площади лоджии составляет 154 590,48 руб., в то время как 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры стоит 147 028,99 руб.), так как указанные условия ущемляют права потребителя, который является слабой стороной в договоре, содержат неясности и несоответствия в отношении площади квартиры и цены договора, которая остается неизменной.

Суд не учел, что истцом за строительство лоджий произведена оплата исходя из коэффициента 1,0, а следовало оплатить исходя из коэффициента 0,5, превышением стоимости договора над установленными законом нормами ответчиком нарушены права потребителя, (ФИО)1 причинен моральный вред.

Судебная коллегия считает, что оснований для отказа в удовлетворении требований о взыскании излишне оплаченных денежных средств и компенсации морального вреда у суда первой инстанции не имелось, по причине неправомерной переплаты истцом за строительство лоджий сумма 793951,41 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца (7,3 кв.м. (лоджия 1) + 3.5 кв.м (лоджия 2) = 10,8 кв.м.x147 028,04 руб.= 1587 902,83 руб./2= 793 951,41 руб.)

Определяя размер компенсации морального вреда судебная коллегия считает сумму 100 000 руб. несоразмерной нравственным страданиям истца из-за переплаты стоимости квартиры, указанный размер является явно завышенным, исходя из характера правоотношений сторон, требований разумности и справедливости судебная коллегия считает сумму 10 000 руб. за моральные страдания соразмерной и подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца.

Судом неправильно определены юридически значимые обстоятельства по делу, что привело к вынесению незаконного решения в части отказа во взыскании излишне оплаченных денежных средств и компенсации морального вреда, в связи с чем решение подлежит отмене в указанной части с постановкой нового решения о частичном удовлетворении требований.

Руководствуясь ст.330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия определила:

решение Сургутского городского суда от (дата) отменить в части отказа во взыскании излишне оплаченных денежных средств, компенсации морального вреда, судебных расходов,

постановить в указанной части новое решение, которым иск (ФИО)1 удовлетворить частично, взыскать с ООО Специализированный застройщик «Дом» в пользу (ФИО)1 **793 951,41 руб.** излишне оплаченных денежных средств, **10 000 руб.** компенсации морального вреда. В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «Дом» государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования (адрес) в размере 23 879,03 руб.

В остальной части решение оставить без изменения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев через суд первой инстанции.

Мотивированное апелляционное определение составлено 25 апреля 2025 года.

Председательствующий судья

Мочегает Н.П.

Судьи:

Решетникова О.В.

Бойко Д.А.