Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

**СУД ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**от 24 апреля 2012 г. по делу N 33-1709/2012**

Судья Бакшеев И.В.

Судебная коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе:

Председательствующего Блиновской Е.О.

судей: Мелехиной Т.И., Степановой М.Г.

при секретаре У.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Р. к Окружному фонду развития жилищного строительства "Жилище" о восстановлении прав потребителя, взыскании денежных средств,

по апелляционной жалобе ответчика Окружного фонда развития жилищного строительства "Жилище" на решение Ханты-Мансийского районного суда от 10 января 2012 года, которым постановлено:

"Исковые требования Р. к Окружному фонду развития жилищного строительства "Жилище" удовлетворить частично.

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства "Жилище" в пользу Р. денежные средства в размере 78265 рублей 17 копеек в счет уменьшения цены по договору, 3000 рублей в счет компенсации морального вреда. Всего: 81265 рублей 17 копеек.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства "Жилище" в бюджет города Ханты-Мансийска штраф за нарушение прав потребителя в размере 40632 рубля копеек и государственную пошлину в размере 1068 рублей 74 копейки. Всего: 41701 рубль 32 копейки".

Заслушав доклад судьи Мелехиной Т.И., мнение представителя ответчика С. об отмене решения суда, судебная коллегия

установила:

Р. обратилась в суд с указанным выше иском к Окружному фонду развития жилищного строительства "Жилище", мотивируя тем, что 15.08.2008 г. между ней и ответчиком заключен договор долевого участия в строительстве квартиры. Предметом договора указана квартира, состоящая из трех комнат, общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд и террас 86,81 кв. м. Фактически ответчиком построена квартира общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд и террас 85,2 кв. м 27.09.2011 г. она обратилась к ответчику с претензией о соразмерном уменьшении цены по договору, однако в удовлетворении претензии было отказано со ссылкой на п. 4.6 договора, согласно которого при отличии размера площади квартиры менее 5% от первоначальной стоимость квартиры не изменяется. Считает, что указанные условия противоречат законодательству о долевом строительстве недвижимости, законодательству о защите прав потребителя, предоставляющие дольщику право требовать соразмерного уменьшения цены договора в случае выявления недостатков товара. Условия договора долевого строительства об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными, в связи с чем, в порядке восстановления нарушенных прав просила взыскать с ответчика в ее пользу 78265 рублей 17 копеек в счет возмещения убытков, вызванных передачей объекта долевого строительства меньшей площади, чем предусмотрено договором, неустойку за нарушение сроков выполнения требования потребителя в размере 1266000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей.

Дело рассмотрено в отсутствие истца Р. представителя ответчика Окружного фонда развития жилищного строительства "Жилище", представителя третьего лица Управления Роспотребнадзора (адрес обезличен).

Ответчик представил письменные возражения на исковое заявление, просил в иске отказать в связи с пропуском истцом срока исковой давности.

Суд постановил изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе ответчик Окружной фонд развития жилищного строительства "Жилище" просит решение суда отменить и принять новое решение, которым отказать истцу в удовлетворении заявленных требований. Указывает, что суд необоснованно не принял заявление о пропуске срока исковой давности, а также с учетом предмета исковых требований (взыскание убытков) неправомерно посчитал, что согласно [п. 1 ст. 200](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F311E7A9p505M) ГК РФ по общему правилу течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. В данном случае подлежал применению [п. 1 ст. 181](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F312E6A8p500M) ГК РФ. Исполнение сделки началось 01.11.2008 г. с момента перечисления Р. денежных средств на расчетный счет Фонда "Жилище" в соответствии с договором, срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности пункта договора истек 01.11.2011 г., исковое заявление в суд о восстановлении нарушенных прав потребителя, в котором истец просит признать ничтожным пункт договора подано 07.11.2011 г. Кроме того, условия договора были известны истцу со дня его заключения, с которыми она согласилась.

Проверив материалы дела в соответствии со [ст. 327.1 ч. 1](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35B1FFDEB0A04464D866CC93A44333A3A6E57BF1p106M) ГПК РФ, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 15 августа 2008 года стороны заключили договор (номер обезличен) долевого участия в строительстве квартиры (адрес обезличен), общей проектной площадью с учетом лоджий, балконов, веранд и террас 86,81 кв. м, стоимостью рублей, в соответствии с которым застройщик обязался построить многоквартирный дом и передать истцу и ее дочери вышеуказанную квартиру, государственная регистрация договора произведена (дата обезличена).

Исполнение договора сторонами не оспаривается, истец передала оговоренные денежные средства 1 ноября 2008 года, квартира передана ей по акту приема-передачи 8 апреля 2010 года, фактическая общая площадь квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд и террас составила 85,2 кв. м.

В соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF3DCBCA04464D866CC93pA04M) РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ", [ст. 555](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF5DEBCA04464D866CC93A44333A3A6E578F310E3A5p505M) ГК РФ, Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA36BCF1D8B1A04464D866CC93pA04M) РФ "О защите прав потребителей" суд первой инстанции обоснованно удовлетворил требования истца о взыскании денежных средств в счет уменьшения цены по договору.

Ответчик не согласен с решением суда, указывает на пропуск истцом срока исковой давности и свободу заключения договора, ссылаясь на [ст. 181 п. 1](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F312E6A8p500M) ГК РФ, мотивирует возражения тем, что требования о признании ничтожным условия договора по сделке могут быть заявлены в течение трех лет со дня начала исполнения сделки, поскольку истец внесла оплату по договору 1 ноября 2008 года, срок исковой давности истек 1 ноября 2011 года.

Данный довод апелляционной жалобы ответчика судебная коллегия находит не состоятельным, так как требований о недействительности сделки (условий договора) истцом не заявлялось, последняя требовала восстановления нарушенного права оплаты фактического размера полученного ею недвижимого имущества путем уменьшения цены по договору.

В силу [ст. 168](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F310EEA5p506M) ГК РФ условие договора о неизменности стоимости объекта недвижимости в случае отклонения фактической площади от проектной менее чем на 5% не соответствует требованиям [ст. 555 п. 3](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF5DEBCA04464D866CC93A44333A3A6E578F310E3A5p501M) ГК РФ и ничтожно само по себе с момента заключения договора, кроме того, ограничивает круг прав участника долевого строительства, предоставленных ему [ч. 2 ст. 7](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF3DCBCA04464D866CC93A44333A3A6E578F310E5A4p501M) ФЗ РФ N 214 от 30 декабря 2004 года.

К иску о восстановлении нарушенного права подлежит применение правил [ст. 196](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F311E7A7p502M) ГК РФ, [ст. 200](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35BBF4D2BDA04464D866CC93A44333A3A6E578F311E7A8p50CM) ГК РФ, в соответствии с которыми течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Истец о нарушении своего права должна узнать с момента передачи ей объекта недвижимости, то есть, с 10 апреля 2010 года, следовательно, заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности необоснованно.

Довод апелляционной жалобы ответчика о наличии у истца информации об условиях договора и принятии их, свободе заключения договора не влечет отмену судебного решения, так как условия договора, не соответствующие требованиям закона, ничтожны.

Апелляционная жалоба ответчика не указывает на наличие оснований, предусмотренных [ст. 330](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35B1FFDEB0A04464D866CC93A44333A3A6E57BF6p104M) ГПК РФ, влекущих отмену решения суда первой инстанции.

Судом первой инстанции верно определены значимые по делу обстоятельства, применен закон подлежащий применению, постановлено законное и обоснованное судебное решение, оснований для его отмены не имеется.

Руководствуясь [ст. 328](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35B1FFDEB0A04464D866CC93A44333A3A6E57BF0p106M), [329](consultantplus://offline/ref=6EDCD45373559757120812EE89D46866DA35B1FFDEB0A04464D866CC93A44333A3A6E57BF7p102M) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Ханты-Мансийского районного суда от 10 января 2012 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика Окружной фонд развития жилищного строительства "Жилище"-без удовлетворения.

Председательствующий

Е.О.БЛИНОВСКАЯ

Судьи

Т.И.МЕЛЕХИНА

М.Г.СТЕПАНОВА