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 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 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 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 РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ", ст. 555 ГК РФ, Федерального закона 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 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 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 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 ФЗ РФ N 214 от 30 декабря 2004 года.

К иску о восстановлении нарушенного права подлежит применение правил ст. 196 ГК РФ, ст. 200 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 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, 329 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