

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 12224

Судья: Луковицкая Т.А.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

председательствующего Лебедева В.И.,
судей Савельевой М.Г., Нюхтилиной А.В.,
при секретаре Линчевской М.Г.,

рассмотрела в судебном заседании от 15 сентября 2009 года дело № 2-288/09 по кассационной жалобе Гушиной Светланы Юрьевны на решение Ломоносовского районного суда Санкт-Петербурга от 04 августа 2009 года по иску Гушиной Светланы Юрьевны к ООО «Инвестстрой корпорация» о взыскании денежных сумм, признании недействительным п.5 акта приема-передачи квартиры, признании недействительным дополнительного соглашения к договору, компенсации судебных расходов.

Васлушая доклад судьи Лебедева В.И., объяснения представителя Гушиной С.Ю. Миронова В.В., действующего на основании доверенности от 08.12.2008г., представителя ООО «Инвестстрой корпорация» Селуянова М.В., действующего на основании доверенности от 17.10.2008г., судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда

У С Т А Н О В И Л А:

Истица обратилась в суд с иском к ответчику о взыскании излишне уплаченной суммы в размере 147 388 рублей 00 коп. В обоснование своего требования истица указывала, что 19.12.2007г. между ней и ответчиком был заключен инвестиционный договор № 21/24, согласно условиям которого ответчик принял на себя обязательство передать в собственность истице двухкомнатную квартиру общей площадью 54,90 кв.м. Истица исполнила все условия договора, оплатила оговоренную в договоре стоимость квартиры в размере 2 527 500 рублей 00 коп. за общую площадь квартиры 54,90 кв.м.

11 января 2009 года стороны подписали дополнительное соглашение к договору об увеличении инвестиционной стоимости квартиры до 2 628 800 руб.00 коп. Истица указывала в заявлении, что вынуждена была подписать соглашение и внести дополнительные деньги. Истица ссылалась на п.5.2 Договора, предусматривающего возврат дольщику внесенных денежных средств при изменении общей площади квартиры более чем на 0,5 кв.м.

между ними. Поскольку разница между предусмотренной в договоре общей площадью квартиры 54,90 кв.м и фактически передаваемой 53,90 кв.м равносоставляет 1 кв.м., по мнению истицы, ответчик должен был уменьшить цену договора, а не увеличивать ее. Таким образом, истица считала, что ею были выплачены ответчику излишние суммы, складывающиеся из стоимости 1 кв.м, на который уменьшилась общая площадь квартиры и составляющей 46 038 руб.00 коп. и суммы, внесенной по дополнительному соглашению в том же размере: 101 300 рублей 00 коп. Итого: 147 388 рублей 00 коп.

В ходе судебного разбирательства исковые требования были дополнительно дополнены. Истица просила суд признать недействительным дополнительное соглашение от 04.12.2008 г. к договору № 21/24 от 19.12.2007г., как сделку, притворную сделку и, как сделку, заключенную под влиянием заблуждения, притворного обмана, насилия, угрозы и злонамеренного соглашения, поскольку истица была вынуждена подписать данное соглашение для оформления квартиры в свою собственность, при этом, по мнению истицы, дополнительное соглашение изменяло существенные условия договора, который был уже исполнен истицей - стоимость квартиры, указанная в договоре была ею полностью оплачена. Также истица просила признать недействительным п.5 акта приема-передачи квартиры от 23.01.2009г., так как ответчиком не исполнены п.п.2.1.5 и п.2.1.6 договора № 21/24 от 19.12.2007г. о порядке и условиях оформления передаваемой квартиры в собственность истицы.

Решением Ломоносовского районного суда Санкт-Петербурга от 04 августа 2009 года иск Гуциной С.Ю. оставлен без удовлетворения.

В кассационной жалобе Гуцина С.Ю. просит отменить решение суда, считает его неправильным.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, не находит оснований для отмены решения суда.

Как следует из материалов дела, 19.12.2007г. между ООО «Инвестстрой корпорация» и Гуциной С.Ю. был заключен договор № 21/24 участия в долевом строительстве. Согласно п. 1.2 указанного договора общая площадь квартиры, являющейся предметом договора, по проекту с учетом балкона составляла 54,9 кв.м. При этом стороны договорились, что общая площадь квартиры исчисляется как общая полезная площадь всех помещений квартиры, включая комнаты, кухню, коридор, санузел, подсобные помещения, плюс площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3; площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5; площадь застекленных балконов и лоджий с коэффициентом 1,0 (л.д.5).

В обоснование своих заявленных требований представитель истицы ссылался на то, что в соответствии со п.5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Следовательно, при расчете цены договора площадь балкона не может входить в общую стоимость квартиры, при этом для

балкона должен быть применен коэффициент 0,3, как к не застекленному. В документах ПИБ окончательная общая площадь квартиры определена как 53,9 кв.м, такая же площадь указана и в свидетельстве о государственной регистрации права собственности истицы на квартиру.

Разрешая спор, суд правильно установил по делу юридически значимые обстоятельства, дал надлежащую оценку имеющимся по делу доказательствам, и пришёл к обоснованному выводу об отсутствии оснований к удовлетворению заявленных требований.

В соответствии со п.1, п.4 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно п.1, п.2 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. В п.5.2 договора указано, что общий размер долевого взноса в финансирование строительства объекта, указанный в п.2.2.1 договора может быть изменен на основании данных контрольного обмена ПИБ, в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) общей площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора. В случае увеличения фактических обмеров общей площади квартиры более, чем на 0,5 кв.м, в том числе за счет балконов (лоджий), против размеров проектной площади квартиры по п. 1.2 договора, дольщик доплачивает разницу в течение 10 дней после получения дольщиком уведомления, исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.5.2 договора.

Проектная площадь квартиры составляла 54,9 кв.м. Согласно п.5.3 договора стоимость квадратного метра общей площади квартиры с учетом балкона определена в размере 46038 руб.00 коп. Договор участия в долевом строительстве № 21/24 от 19.12.2007г. истицей не оспаривался.

Руководствуясь п.5.2 договора, 04.12.2008г. стороны заключили дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № 21/24 от 19.12.2007г., изменив цену договора на 2 628 800 руб.00 коп., при этом указав, что общая площадь квартиры составляет 53,9 кв.м, кроме того площадь балкона по обмерам ПИБ составляет 3,2 кв.м (л.д.8).

Истица исполнила условия дополнительного соглашения, уплатила ответчику дополнительную сумму 101 300 рублей 00 копеек исходя из общей площади квартиры 57,1 кв.м, что подтверждается квитанцией (л.д.10).

23.01.2009г. стороны подписали акт приема-передачи квартиры по договору № 21/24 от 19.12.2007г., согласно п.1 данного акта Гущина СЮ. приняла квартиру № 49 в доме № 18 лит.А по ул.Костылева в г.Ломоносове, имеющую общую площадь 53,9 кв.м, кроме того, площадь балкона 3,2 кв.м. (л.д.24). Данный пункт акта истицей не оспаривался.

29.12.2008г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (л.д.25).

22.07.2009г. истица зарегистрировала в установленном порядке право собственности на квартиру № 49 в доме № 18 по ул. Костылева в г.Ломоносове (л.д.69).

Таким образом, судом при рассмотрении дела было установлено, что истица добровольно подписала дополнительное соглашение к договору, осуществила все действия, направленные на его исполнение - оплатила указанную в соглашении сумму, приняла квартиру по акту приема-передачи, зарегистрировала право собственности в установленном порядке. К моменту рассмотрения спора ответчик исполнил все обязательства, вытекающие из договора и дополнительного соглашения.

Каких-либо нарушений прав истицы со стороны ответчика при исполнении договора судом не установлено.

Суд принял во внимание, что ответчик осуществлял действия в рамках условий договора, доказательств, позволяющих суду квалифицировать дополнительное соглашение как притворную сделку или сделку, заключенную под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы и злонамеренного соглашения, истица суду не представила.

У суда не имелось оснований полагать, что оплата одного квадратного метра площади балкона должна была произведена истицей по цене, отличной от цены одного квадратного метра общей площади всей квартиры. Истица не представила в суд доказательств, свидетельствующих о том, что ею была принята от ответчика квартира с не застекленным балконом, в связи с чем, при определении стоимости одного квадратного метра балкона было необходимо применять понижающий коэффициент -0,3.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о наличии правовых оснований к отмене решения суда, по существу сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции, и не могут быть приняты во внимание.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Ломоносовского районного суда Санкт-Петербурга от 04 августа 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:



Копия верна
Ответственный секретарь
Санкт-Петербургского
Городского суда

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

Ломоносовский районный суд города федерального значения Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Луковицкой Т.А.,

при секретаре Поликарповой Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гушиной Светланы Юрьевны к ООО «Инвестстрой корпорация» о взыскании денежных сумм, признании недействительным п.5 акта приема-передачи квартиры, признании недействительным дополнительного соглашения к договору, компенсации судебных расходов,

у с т а н о в и л :

Истица обратилась в суд с иском к ответчику о взыскании излишне уплаченной суммы в размере 147388 руб.00 коп. В обоснование своего требования истица указала, что 19.12.2007г. между ней и ответчиком был заключен инвестиционный договор № 21/24, согласно условиям которого ответчик принял на себя обязательство передать в собственность истице двухкомнатную квартиру общей площадью 54,90 кв.м. Истица исполнила все условия договора, оплатила оговоренную в договоре стоимость квартиры в размере 2527500 руб.00 коп. за общую площадь квартиры 54,90 кв.м. 11 января 2009 года истице было предложено подписать дополнительное соглашение к договору об увеличении инвестиционной стоимости квартиры до 2628800 руб.00 коп. Истица вынуждена была подписать соглашение и внести дополнительные деньги. Однако с расчетом ответчика она не согласна, поскольку п.5.2 Договора предусматривает возврат долищику внесенных денежных средств при изменении общей площади квартиры более чем на 0,5 кв.м, а разница между предусмотренной в договоре общей площадью квартиры 54,90 кв.м и фактически передаваемой 53,90 кв.м составляет 1 кв.м. Следовательно, по мнению истицы, ответчик должен был уменьшить цену договора, а не увеличивать ее. Таким образом, истица считает, что ею были выплачены ответчику излишние суммы, складывающиеся из стоимости 1 кв.м, на который уменьшилась общая площадь квартиры и составляющей 46038 руб.00 коп. и суммы, внесенной по дополнительному соглашению в размере 101300 руб.00 коп. Итого 147388 руб.00 коп.

В ходе судебного разбирательства истица дополнила иски требования и просила суд признать недействительным дополнительное соглашение от 04.12.2008г. к договору № 21/24 от 19.12.2007г., как притворную сделку, сделку, заключенную под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы и злонамеренного соглашения, поскольку истица была вынуждена подписать данное соглашение для оформления квартиры в собственность, при этом дополнительное соглашение изменяло существенные условия договора, который был уже исполнен истицей - стоимость квартиры, указанная в договоре была ею полностью оплачена. Также истица просила признать недействительным п.5 акта приема-передачи квартиры от 23.01.2009г., так как ответчиком не исполнены п.2.1.5 и п.2.1.6 договора № 21/24 от 19.12.2007г. о порядке и условиях оформления передаваемой квартиры в собственность истицы.

Истица в судебное заседание не явилась, ее интересы представлял Миронов В.В., действующий на основании доверенности от 08.12.2008г. (л.д.4), который поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика, действующий на основании доверенности от 17.10.2008г. (л.д.17) в судебное заседание явился, иск не признал, представил суду мотивированный отзыв.

Судья
Секретарь



Суд, выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела находит заявленные требования подлежащими отклонению исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, 19.12.2007г. между ООО «Инвестстрой корпорация» и Гушиной С.Ю. был заключен договор № 21/24 участия в долевом строительстве. Согласно п.1.2 указанного договора общая площадь квартиры, являющейся предметом договора, по проекту с учетом балкона составляла 54,9 кв.м. При этом стороны договорились, что общая площадь квартиры исчисляется как общая полезная площадь всех помещений квартиры, включая комнаты, кухню, коридор, санузел, подсобные помещения, плюс площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3; лоджий с понижающим коэффициентом 0,5; площадь застекленных балконов и лоджий с коэффициентом 1,0 (л.д.5).

В обоснование своих заявленных требований представитель истицы ссылаясь на то, что в соответствии со п.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Следовательно, при расчете цены договора площадь балкона не может входить в общую стоимость квартиры, при этом для балкона должен быть применен коэффициент 0,3, как к не застекленному. В документах ПИБ окончательная общая площадь квартиры определена как 53,9 кв.м, такая же площадь указана и в свидетельстве о государственной регистрации права собственности истицы на квартиру.

Данный довод суд находит не убедительным, принимая во внимание следующие обстоятельства.

В соответствии со п.1, п.4 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно п.1, п.2 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Судом установлено, что при заключении договора стороны пришли к соглашению о включении площади балкона в общую площадь квартиры. Проектная площадь квартиры составляла 54,9 кв.м. Согласно п.5.3 договора стоимость квадратного метра общей площади квартиры с учетом балкона определена в размере 46038 руб.00 коп. В п.5.2 договора указано, что общий размер долевого взноса в финансирование строительства объекта, указанный в п.2.2.1 договора может быть изменен на основании данных контрольного обмена ПИБ, в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) общей площади квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора. В случае увеличения фактических обмеров общей площади квартиры более, чем на 0,5 кв.м, в том числе за счет балконов (лоджий), против размеров проектной площади квартиры по п.1.2 договора, дольщик доплачивает разницу в течение 10 дней после получения дольщиком уведомления, исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.5.2 договора.

Договор участия в долевом строительстве № 21/24 от 19.12.2007г. истицей не оспаривается.

Руководствуясь п.5.2 договора, 04.12.2008г. стороны заключили дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № 21/24 от 19.12.2007г., изменив цену договора на 2 628 800 руб.00 коп., при этом указав, что общая площадь квартиры составляет 53,9 кв.м, кроме того площадь балкона по обмерам ПИБ составляет 3,2 кв.м (л.д.8).

Истица исполнила условия дополнительного соглашения, уплатила ответчику дополнительную сумму 101 300 руб.00 коп. исходя из общей площади квартиры 57,1 кв.м, что подтверждается квитанцией (л.д.10).

23.01.2009г. стороны подписали акт приема-передачи квартиры по договору № 21/24 от 19.12.2007г., согласно п.1 данного акта Гущина С.Ю. приняла квартиру № 49 в доме № 18 лит.А по ул.Костылева в г.Ломоносове, имеющую общую площадь 53,9 кв.м, кроме того, площадь балкона 3,2 кв (л.д.24). Данный пункт акта истицей не оспаривается.

29.12.2008г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (л.д.25).

22.07.2009г. истица зарегистрировала в установленном порядке право собственности на квартиру № 49 в доме № 18 по ул.Костылева в г.Ломоносове (л.д.69).

Таким образом, истица добровольно подписала дополнительное соглашение к договору, осуществила все действия, направленные на его исполнение – оплатила указанную в соглашении сумму, приняла квартиру по акту приема-передачи, зарегистрировала право собственности в установленном порядке. К моменту рассмотрения спора ответчик исполнил все обязательства, вытекающие из договора и дополнительного соглашения. Каких-либо нарушений прав истицы со стороны ответчика при исполнении договора судом не установлено. Ответчик осуществлял действия в рамках условий договора, доказательств, позволяющих суду квалифицировать дополнительное соглашение как притворную сделку или сделку, заключенную под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы и злонамеренного соглашения, суду не представлено. Доводы истицы и ее представителя сводятся к оспариванию размера общей площади квартиры для определения цены договора.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что стороны вправе были включить площадь остекленного балкона в общую площадь квартиры для расчета по договору участия в долевом строительстве и расценивает условие о собственном порядке определения расчета общей площади квартиры как соответствующее принципу свободы договора (ст.421 ГК РФ) и не противоречащее гражданскому законодательству условие, согласованное сторонами.

При таких обстоятельствах, суд считает, что исковые требования Гущиной С.Ю. удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Гущиной Светлане Юрьевне в удовлетворении требований к ООО «Инвестстрой корпорация» о взыскании денежных сумм, признании недействительным п.5 акта приема-передачи квартиры, признании недействительным дополнительного соглашения к договору, компенсации судебных расходов, отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение 10 дней через районный суд.

Судья *Игорь Ивонин*



Определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 сентября 2009 года решение Ломоносовского районного суда Санкт-Петербурга от 04 августа 2009 года оставлено без изменения, кассационная жалоба Гущиной Светланы Юрьевны - без удовлетворения.

Решение суда вступило в законную силу 15 сентября 2009 года.

Судья



Сшито и пронумеровано

3 (три) листа

Судья

Секретарь

