



«Специализированный застройщик «Инвестстрой Корпорация»

Общество с ограниченной ответственностью
195009, Россия, Санкт-Петербург, Свердловская наб., дом 14/2, Тел/факс: +7 (812) 327-13-00
ИНН 7804087445, КПП 780401001, ОГРН 1027802517060, р/с 40702810255000002800
Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Уважаемые дольщики.

П.1.2. договора участия в долевом строительстве (окончательный расчет оплачиваемой площади как сумма общей площади и площади застекленных балконов/лоджий с коэффициентом 1) не противоречит Приказу Минстроя РФ № 854/пр от 25.11.2016 г., который определяет понятие «приведенной площади» с понижающими коэффициентами для лоджий/балконов и по своей сути повторяет ранее действующие СНИПы 2.08.01-89 «Жилые здания» и Закону 214-ФЗ. Понятие «приведенная площадь» используется для статистического учета ввода жилья в эксплуатацию.

Согласно ч.1. ст. 5 Закона 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве...»: «1. ... 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...». Однако, согласно ст. 421 ГК РФ «Свобода договора» стороны вправе выбрать иной способ определения цены договора участия в долевом строительстве.

В определении Санкт-Петербургского городского суда от 15.09.2009 г. и Решения Ломоносовского суда 04.08.2009 г., Санкт-Петербургского городского суда в апелляционном определении от 03.07.2012 г. N 33-9232/2012, в период действия понижающих коэффициентов с 1989 г., суды пришли к выводу, **что стороны вправе были включить площадь остекленного балкона с коэффициентом 1 в общую площадь квартиры для расчета по договору участия в долевом строительстве, т.к. расценивают 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.** Вышеуказанные судебные решения, где ответчиком являлся застройщик и иные организации, размещены на сайте застройщика invsc.ru.

Просим обратить внимание, что обмеры квартир производит не застройщик, а лицензированная организация, которая по итогам работ предоставляет ведомость и поэтажные планы с указанием размеров каждого помещения квартиры и лоджий/балконов для подачи в Росреестр. Данные из ведомости застройщик включает в акты приема-передачи, на основании которых Росреестр регистрирует право собственности дольщика.

Безусловно, каждый дольщик вправе самостоятельно обратиться в суд при несогласии с обмерами квартиры или для решения вопроса о доплате за лоджии/балконы с коэффициентом 1.

При этом порядок действий следующий: дольщиком полностью исполняются обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве, производится окончательная (спорная) доплата согласно п. 5.3. (В соответствии с ч.5.ст.5 Закона 214-ФЗ при просрочке дольщиком оплаты более, чем на 2 месяца, застройщик имеет право расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем внесудебном порядке). Застройщиком исполняются обязательства по передаче квартиры (подписывается акт приема-передачи). Затем дольщиком приглашается лицензированная организация для обмеров, и на основании выданных ею документов в течение 3 лет может быть подан иск в суд.

27.04.2021 г.

С уважением,
заместитель генерального директора Смирнова Е.Г.