

Доплата за площадь по ДДУ: подписание акта, спор о метраже, удержание ключей

Краткая постановка вопроса

Участник долевого строительства получил от застройщика требование доплатить за превышение фактической площади квартиры над проектной (72,8 кв. м против 67,5 кв. м по ДДУ, то есть +7,85 %), тогда как договором установлен 5-процентный допуск, в пределах которого доплата не взимается. По замерам привлечённого участником кадастрового инженера площадь составляет 69,7 кв. м (+3,26 %), то есть укладывается в допуск. Застройщик обуславливает выдачу ключей подписанием акта с его цифрой и последующей оплатой в 10 дней. Требуется разбор четырёх взаимосвязанных блоков: (1) правовая природа условия о площади и 5-процентном допуске и методика расчёта; (2) обязанность подписывать акт и доказательственное значение подписи; (3) обоснованность требования о доплате и срока; (4) правомерность удержания ключей — с алгоритмом документального закрепления позиции.

1. Фактическая и арифметическая база

1.1. Расчёт порогов

Показатель	Значение	Отклонение от 67,5 кв. м
Площадь по ДДУ	67,5 кв. м	—
Верхняя граница 5 % допуска	70,875 кв. м	+5 %
Замер застройщика	72,8 кв. м	+5,3 кв. м = +7,85 %
Замер кадастрового инженера	69,7 кв. м	+2,2 кв. м = +3,26 %
Расхождение между замерами	3,1 кв. м	—

Ключевой вывод: спор идёт не о «5 процентах», а о том, **какая величина площади юридически значима**. При замере 69,7 кв. м обязанность доплаты не возникает вообще; при 72,8 кв. м — возникает (но объём доплаты зависит от толкования договора, см. раздел 2).

1.2. Три возможные методики расчёта доплаты (если превышение подтвердится)

Договоры формулируют механизм по-разному, и от редакции зависит сумма:

1. **Доплата только за превышение сверх 5 %** («за площадь, превышающую допустимое отклонение»): $5,3 - 3,375 = 1,925$ кв. м.
2. **Доплата за всю разницу при превышении порога** («при превышении более чем на 5 % участник оплачивает разницу»): **5,3 кв. м.**
3. **Регресс к цене единицы площади** (ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в действующей редакции, допускающая определение цены как произведения цены единицы площади на площадь объекта): доплата по цене 1 кв. м, зафиксированной в договоре, а не по текущей рыночной.

Версия 2 наиболее обременительна и именно она чаще всего зашита в типовых договорах застройщиков. Оценка её правомерности — в разделе 2.4.

2. Правовая природа условия о площади и 5-процентном допуске

2.1. Что говорит закон и чего в нём нет

В 214-ФЗ **отсутствует норма о 5-процентном допуске** и о доплате за площадь. Закон регулирует лишь:

- предмет договора, включая определение объекта долевого строительства (п. 1 ч. 4 ст. 4 214-ФЗ) — то есть площадь является существенным условием;
- цену договора и порядок её определения, в том числе через цену единицы площади и общую приведённую площадь с понижающими коэффициентами (ч. 1 ст. 5 214-ФЗ в действующей редакции);
- правило об изменении цены **только по соглашению сторон** и только если договором предусмотрены возможности, случаи и условия такого изменения (ч. 2 ст. 5 214-ФЗ);
- порядок уплаты цены (ч. 3 ст. 5 214-ФЗ в действующей редакции — после государственной регистрации договора, единовременно или в установленный договором период).

Следовательно, 5-процентный допуск — **исключительно договорное условие**, и его содержание (порог, база исчисления, объём доплаты) определяется текстом ДДУ. Толкование — по ст. 431 ГК РФ с учётом буквального значения слов и цели договора; при неясности условия,

предложенного застройщиком в рамках договора присоединения, — в пользу участника (ст. 428 ГК РФ, п. 9–11 постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49). Условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законом, ничтожны (ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»; далее — ЗоЗПП).

2.2. Версия 2.1: условие о доплате — согласованный механизм определения цены (цена-формула)

Обоснование. Если ДДУ описывает цену как производную от площади (цена 1 кв. м × площадь) и прямо предусматривает перерасчёт при отклонении фактической площади по данным кадастрового учёта, суды рассматривают это не как изменение цены, а как **исполнение согласованного способа её определения**. В этом случае доплата правомерна, но **только при подтверждении площади надлежащим доказательством** — техническим планом / сведениями ЕГРН, а не «данными застройщика».

Практический вывод. В этой версии требование застройщика в принципе законно, но подлежит удовлетворению лишь на сумму, рассчитанную по подтверждённой площади. Если площадь 69,7 кв. м подтвердится — обязанность доплаты не возникает вовсе.

2.3. Версия 2.2: условие о доплате — изменение цены, требующее соглашения

Обоснование. Ч. 2 ст. 5 214-ФЗ: цена может быть изменена после заключения договора **по соглашению сторон**. Одностороннее требование застройщика об оплате «дополнительных метров» — это оферта, а не основание возникновения обязанности (ст. 435, 438 ГК РФ). Если договор не содержит определённого механизма перерасчёта (сказано, например, лишь «при отклонении площади стороны производят перерасчёт» без указания базы, субъекта измерения и порядка), условие считается несогласованным, и принудить к доплате нельзя. Дополнительный аргумент — п. 1 ст. 16 ЗоЗПП: расширение обязанностей потребителя по сравнению с договором недопустимо.

Практический вывод. В этой версии участник вправе не акцептовать требование; застройщик может обратиться в суд, где бремя доказывания наличия и размера обязательства лежит на нём (ст. 56 ГПК РФ).

2.4. Версия 2.3: условие о доплате за всю разницу при превышении порога — оспоримо как несправедливое

Обоснование. Конструкция «превысил 5 % — платишь за все 5,3 кв. м, включая первые 5 %» создаёт несимметричный результат: при отклонении на 5,1 % участник платит и за «прощённые» 5 %. Такое условие может квалифицироваться как несправедливое (ст. 428 ГК РФ, п. 9–11 постановления Пленума ВС РФ № 49, ст. 16 ЗоЗПП) — но лишь при доказанности явной обременительности; устойчивой практики признания таких условий недействительными нет, риск проигрыша высок.

Практический вывод. Как основной довод использовать не стоит, как дополнительный (при споре о сумме) — допустимо.

3. Обязанность подписывать акт и последствия подписания

3.1. Нормативная рамка

- Передача осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1 ст. 8 214-ФЗ).
- Участник, получивший сообщение о готовности, обязан приступить к принятию в срок по договору, а при отсутствии срока — **в течение семи рабочих дней** со дня получения сообщения (ч. 4 ст. 8 214-ФЗ).
- При уклонении или отказе от принятия застройщик по истечении **двух месяцев** со дня получения участником сообщения вправе составить **односторонний акт**, и риск случайной гибели объекта переходит к участнику со дня составления такого акта (ч. 6 ст. 8 214-ФЗ; порядок применяется и в редакции с участием Фонда — см. ч. 2.4, 5 ст. 8 214-ФЗ в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ).
- Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания акта (ст. 12 214-ФЗ).
- До подписания акта участник вправе потребовать составления акта о **несоответствии объекта требованиям ч. 1 ст. 7** и отказаться от подписания до исполнения застройщиком обязанностей по ч. 2 ст. 7 (ч. 5 ст. 8 214-ФЗ).

3.2. Версия 3.1: подписание акта без оговорок = подтверждение расчётов, риск утраты позиции

Обоснование. Акт — двусторонний документ, фиксирующий исполнение обязательства (ст. 408 ГК РФ) и содержащий указание площади. Если участник подписал акт, в котором стоит 72,8 кв. м, и не заявил возражений, суд воспринимает это как согласие с характеристиками объекта и с расчётами; ч. 1 ст. 12 214-ФЗ придаёт акту значение факта исполнения. Оспорить такой акт можно главным образом через: (а) заявление о подложности доказательства (ст. 186 ГПК РФ), (б) признание сделки недействительной по ст. 178, 179 ГК РФ (заблуждение, обман) — что крайне затруднительно, (в) опровержение экспертным заключением. Практически: подпись без оговорок резко снижает шансы.

Практический вывод. Подписывать акт с цифрой застройщика без письменной оговорки — **не следует**.

3.3. Версия 3.2: акт — доказательство передачи, а не признание долга

Обоснование. Акт приёма-передачи не является ни сделкой, ни признанием долга (ст. 203 ГК РФ требует явно выраженной воли). Его функция — удостоверить передачу владения. Площадь объекта устанавливается объективными данными: техническим планом (ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), сведениями ЕГРН (ст. 62 того же закона), заключением судебной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ). Суд оценивает акт наряду с другими доказательствами по правилам ст. 67 ГПК РФ и не связан им.

Практический вывод. Подписание акта само по себе **не закрывает** возможность оспаривать расчёт, но существенно повышает бремя доказывания. Оптимально — подписать с оговоркой (см. 3.4).

3.4. Промежуточный (рекомендуемый) вариант: подписание с письменной оговоркой

Важное уточнение. Право отказаться от подписания по ч. 5 ст. 8 214-ФЗ привязано к **несоответствию требованиям ч. 1 ст. 7** — то есть к качеству объекта. Превышение площади **не является недостатком**: объект пригоден к использованию. Поэтому отказ от подписания исключительно из-за спора о метраже формально не защищён ч. 5 ст. 8 и создаёт риск одностороннего акта по ч. 6 ст. 8 через два месяца (с переходом риска и прекращением начисления неустойки по ст. 6 214-ФЗ).

Надёжная конструкция — подписать акт, **включив в него (или в приложение) оговорку**. Формулировка, сохраняющая позицию:

*«Настоящий акт подписан в части факта передачи объекта долевого строительства. С площадью объекта 72,8 кв. м, указанной застройщиком, участник не согласен. Согласно договору № __ от __ площадь объекта составляет 67,5 кв. м с допустимым отклонением 5 % (до 70,875 кв. м). По результатам обмеров, произведённых кадастровым инженером __ (квалификационный аттестат №) «» __ **20** г., площадь объекта составляет 69,7 кв. м, что находится в пределах допустимого отклонения. Обязанность по доплате участник не признаёт. Ключи от объекта на момент подписания акта не переданы, доступ в помещение не предоставлен. Акт не является признанием расчётов застройщика и согласием с ними».*

Подпись, дата, расшифровка. При отказе застройщика принять акт с оговоркой — составить акт в присутствии двух свидетелей (с указанием их Ф.И.О., адресов, подписей), снять видео, направить оговорку отдельным письмом с описью вложения.

Практический вывод. Оговорка: (1) снимает риск одностороннего акта и перехода риска случайной гибели; (2) фиксирует несогласие с площадью; (3) фиксирует неисполнение застройщиком обязанности передать доступ к объекту. Это наиболее защищённая позиция.

3.5. Отдельный риск: подписание акта до получения ключей

Если акт подписан, срок передачи по ст. 6 214-ФЗ считается соблюдённым, и неустойка за просрочку прекращается. Поэтому ключи нужно требовать **одновременно** с подписанием; при отказе — фиксировать в акте фразу о невыдаче ключей (как в образце выше) и направлять требование о предоставлении доступа, а в случае отказа — иск об обязанности передать объект и о взыскании убытков (ст. 15 ГК РФ, ст. 28 ЗоЗПП), например расходов на наём жилья.

4. Спор о площади: чьи измерения юридически значимы

4.1. Иерархия доказательств

1. **Договор** — определяет методику (площадь «общая», «общая приведённая», «по данным технического плана», с учётом или без учёта балкона/лоджии).
2. **Проектная декларация** — на неё ориентируются условия договора (ч. 1 ст. 19 214-ФЗ; о соответствии условиям проектной декларации см. также предлагаемую редакцию ч. 4.1 ст. 4 214-ФЗ в законопроекте — источник 1).
3. **Технический план / сведения ЕГРН** — результат кадастровых работ, выполненных кадастровым инженером (ст. 24 218-ФЗ; ст. 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»). Для расчётов, связанных с кадастровым учётом, это **основное** доказательство.
4. **Судебная строительно-техническая экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ) — при наличии расхождений.
5. Замеры застройщика «в одностороннем порядке» — доказательство слабое, если не подтверждены техпланом.

4.2. Почему могли появиться 3,1 кв. м

Наиболее вероятные технические причины — их нужно проверить в первую очередь:

- **Разный учёт балкона/лоджии/террасы.** Согласно ч. 1 ст. 5 214-ФЗ в действующей редакции цена может определяться через **общую приведённую площадь** — сумму общей площади и площади лоджии, веранды, балкона, террасы **с понижающими коэффициентами**, установленными уполномоченным органом (приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр: 0,5 — для лоджий, 0,3 — для балконов, веранд, террас; значения следует сверить с действующей редакцией). Если застройщик посчитал лоджию с коэффициентом 0,5, а кадастровый инженер — без коэффициента (или наоборот), разница в 3 кв. м типична. **Проверить: включает ли ваш ДДУ балкон/лоджию в расчёт и с каким коэффициентом.**
- **Метод обмера.** Площадь помещения определяется по внутренним размерам (требования к определению площади, утв. приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393); обмер «по осям» или с учётом перегородок даёт прибавку.
- **Учёт площади под инженерным оборудованием, ниш, коробов, антресолей** — разные подходы дают до нескольких десятых.

- **Опечатка/арифметическая ошибка** в акте или в проектной декларации.

4.3. Версия 4.1: приоритет данных кадастрового учёта

Обоснование. Если договор связывает перерасчёт с «фактической площадью по данным технического/кадастрового учёта», спор решается техпланом и выпиской ЕГРН. Замеры застройщика до постановки объекта на кадастровый учёт юридического значения не имеют.

Практический вывод. Заказать технический план (или выписку ЕГРН после постановки дома на учёт) и опираться на него; до этого требование застройщика преждевременно.

4.4. Версия 4.2: приоритет договорной методики (общая приведённая площадь)

Обоснование. Если ДДУ прямо определяет площадь как общую приведённую с коэффициентами, кадастровая площадь (по П/0393) может отличаться — и для расчётов применяется договорная методика. Тогда «правильной» может оказаться цифра застройщика, но с обязательным раскрытием расчёта (площадь комнат + площадь лоджии × 0,5 и т. д.).

Практический вывод. Требуйте **письменный поэлементный расчёт** площади с указанием коэффициентов и методики. Отказ раскрыть расчёт — самостоятельный аргумент в пользу участника (ст. 10 ЗоЗПП — право на информацию; ст. 56 ГПК РФ).

4.5. Версия 4.3: судебная экспертиза как решающее доказательство

Обоснование. При устойчивом расхождении назначается судебная строительно-техническая экспертиза (ст. 79 ГПК РФ); вопросы: фактическая площадь по внутренним обмерам, площадь с учётом коэффициентов по договорной методике, соответствие техплана обмерам. Уклонение стороны от экспертизы учитывается судом (ч. 3 ст. 79 ГПК РФ). Досудебное заключение кадастрового инженера при этом не заменяет экспертизу, но служит основанием для её назначения и подтверждает добросовестность участника.

Практический вывод. Заключение кадастрового инженера — необходимый, но недостаточный документ; в суде потребуется ходатайство об экспертизе.

5. Требование о доплате и «10-дневный срок»

5.1. Правовое основание доплаты

Только договор (ч. 2 ст. 5 214-ФЗ) в совокупности с подтверждённой площадью. Требование, основанное на одностороннем замере застройщика, **обязательства не создаёт**: до подтверждения площади размер денежного обязательства не определён (ст. 307, 309 ГК РФ).

5.2. Откуда взялись 10 дней

- Если ДДУ предусматривает оплату в 10 дней с даты подписания акта — срок договорный и действителен, но применяется **только к обоснованно начисленной сумме**.
- Если такого условия в ДДУ нет — застройщик не вправе устанавливать срок в одностороннем порядке; применяется ст. 314 ГК РФ (7 дней с момента требования) — при наличии самого обязательства.
- **Ст. 22 ЗоЗПП (10 дней) здесь не применима**: она регулирует срок исполнения требований **потребителя** (о соразмерном уменьшении цены, возврате уплаченного), а не требований застройщика. Ссылка застройщика на неё — юридически неверна.

5.3. Последствия неоплаты и почему они не работают при споре

- Неустойка за просрочку внесения платежа — **одна стопятидесятая ставки рефинансирования (ключевой ставки) за каждый день** от суммы просроченного платежа (ч. 6 ст. 5 214-ФЗ). Начисляется только на бесспорно причитающуюся сумму; при споре о самой площади начисления неправомерны (ст. 406 ГК РФ — просрочка кредитора).
- Односторонний отказ застройщика от договора возможен при просрочке более трёх месяцев (единовременный платёж) или систематическом нарушении (ч. 4, 5 ст. 5 214-ФЗ), с обязательным предупреждением не менее чем за 30 дней и возвратом средств в 10 рабочих дней с зачислением в депозит нотариуса (ч. 3–5 ст. 9 214-ФЗ). Риск в вашей ситуации теоретический, но при затяжном споре учитываемый.

5.4. Практический вывод

Требование о доплате в 10 дней при оспариваемой площади **не подлежит исполнению** в оспариваемой части; исполнение «под протестом» создаёт риск утраты денег. Правильно — письменно отказать с обоснованием и потребовать подтверждения площади техпланом.

6. Удержание ключей до подписания акта и оплаты

6.1. Версия 6.1: удержание правомерно

Обоснование. До подписания акта объект юридически не передан (ч. 1 ст. 8, ст. 12 214-ФЗ), владение не перешло — застройщик не обязан обеспечивать доступ и передавать ключи (принадлежность объекта, ст. 135 ГК РФ). Обязанность принять объект лежит на участнике (ч. 4 ст. 8 214-ФЗ). В части встречного исполнения применима ст. 328 ГК РФ: при непредоставлении обусловленного исполнения сторона вправе приостановить своё; при купле-продаже недвижимости — ст. 556 ГК РФ (передача по передаточному акту).

Практический вывод. В этой версии застройщик прав, если участник просто не является на приёмку или отказывается подписывать акт без законных оснований.

6.2. Версия 6.2: удержание неправомерно

Обоснование. Удержание ключей как **способ понуждения к оплате оспариваемой суммы** — не приостановление встречного исполнения, а обусловливание передачи несуществующим (неподтверждённым) денежным обязательством. Ст. 328 ГК РФ применима лишь при наличии встречного обязательства, размер которого определён; здесь он оспорен и документально не подтверждён. Кроме того: (а) застройщик обязан передать объект в срок (ч. 1, 3 ст. 8 214-ФЗ), за нарушение — неустойка 1/300 ставки, для граждан — **двойной размер, 1/150** (ч. 2 ст. 6 214-ФЗ); (б) поведение застройщика может квалифицироваться как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) и как навязывание услуги (ст. 16 ЗоЗПП).

Практический вывод. Если участник явился, провёл осмотр, заявил разногласия и готов подписать акт с оговоркой, а застройщик отказывает в доступе и ключах — удержание неправомерно, есть основания для неустойки, компенсации морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП) и штрафа 50 % (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП).

6.3. Критерии разграничения

Обстоятельство	Оценка удержания ключей
Участник не явился / не заявил разногласий	Правомерно (ч. 4, 6 ст. 8 214-ФЗ)
Участник готов подписать акт с оговоркой, застройщик требует сначала оплату	Неправомерно (ст. 10, 328 ГК РФ)

Обстоятельство	Оценка удержания ключей
Участник требует устранить реальные недостатки (ч. 5 ст. 8 214-ФЗ)	Неправомерно; плюс право на акт о несоответствии
Акт подписан, ключи не выданы	Неправомерно; требование об обязанности передать + убытки

Оговорка о мораториях. Размер и периодичность начисления неустоек неоднократно ограничивались: постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 (период с 29.03.2022 по 30.06.2023) и постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (период с 22.03.2024 по 31.12.2024, с ограничением ставки). Применимость к вашим датам необходимо проверить по актуальной редакции — режим менялся, и за отдельные периоды неустойка не начисляется вовсе.

7. Пошаговый алгоритм действий

Шаг 1. Аудит договора (до любых подписей)

Выписать дословно: раздел о цене; пункт о площади и допуске (база 5 % — от проектной площади? от цены?); методику измерения (техплан / общая приведённая площадь / коэффициенты); срок доплаты; порядок передачи и приёмки. От этого зависит, какая из версий разделов 2 и 4 применима.

Шаг 2. Приёмка с фиксацией

- Явиться на приёмку, пригласив кадастрового инженера и (желательно) юриста/свидетелей.
- Потребовать предъявления документа о вводе в эксплуатацию и фактического доступа в квартиру для осмотра. Отказ в доступе — зафиксировать.
- Провести фото- и видеосъёмку, обмеры, составить **акт осмотра** в двух экземплярах с указанием даты, времени, лиц, результатов обмеров; вручить копию представителю застройщика под подпись, при отказе — направить почтой с описью вложения.
- При наличии реальных недостатков (окна, стяжка, трещины, вентиляция) — требовать составления акта о несоответствии по **ч. 5 ст. 8 214-ФЗ** и не подписывать акт до устранения (это законное основание).
- При отсутствии недостатков, но при несогласии с площадью — подписать акт с оговоркой (раздел 3.4).

Шаг 3. Письменные документы

1. **Уведомление о несогласии с площадью** — с расчётом ($67,5 \rightarrow 5\% \rightarrow 70,875$; замер 69,7) и требованием представить поэлементный расчёт с указанием методики и коэффициентов (ст. 10 ЗоЗПП).
2. **Заявление о составлении акта о несоответствии** по ч. 5 ст. 8 214-ФЗ — при наличии недостатков; при отсутствии — заявление о фиксации разногласий по площади в акте.
3. **Претензия** с требованиями: передать объект и ключи; не начислять доплату/неустойку до подтверждения площади; произвести перерасчёт; возместить расходы на кадастрового инженера. Срок ответа — 10 дней (по аналогии со ст. 22 ЗоЗПП, применительно к требованиям потребителя) или 30 дней.
4. Все документы — **заказным письмом с описью вложения и уведомлением**, плюс дублирование на электронную почту, указанную в договоре; сохранять квитанции и описи (доказательства надлежащего направления — ст. 165.1 ГК РФ).

Шаг 4. Технический план / ЕГРН

Заказать технический план у кадастрового инженера (ст. 24 218-ФЗ) либо выписку ЕГРН после постановки дома на кадастровый учёт (ст. 62 218-ФЗ). Это объективное доказательство, не зависящее от застройщика.

Шаг 5. Досудебная экспертиза (при необходимости)

Строительно-техническое исследование с постановкой вопросов: фактическая площадь по внутренним обмерам; площадь по договорной методике (с коэффициентами); соответствие данным техплана; причины расхождения. Расходы — потенциально судебные издержки (ст. 98, 100 ГПК РФ) и убытки (ст. 15 ГК РФ).

Шаг 6. Суд

- **Подсудность:** по выбору истца — по месту нахождения застройщика, месту жительства или месту заключения/исполнения договора (ст. 17 ЗоЗПП, ст. 29 ГПК РФ). Досудебный порядок для потребителя не обязателен, если не установлен законом (ч. 4 ст. 3 ГПК РФ; п. 3 постановления Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 18).
- **Госпошлина:** истцы-потребители освобождены при цене иска до 1 000 000 руб. (п. 3 ст. 333.36 НК РФ), свыше — пропорционально.
- **Требования (примерный набор):** признать отсутствие обязанности по доплате (либо признать условие/расчёт не подлежащим применению в

части); обязать передать объект и ключи; взыскать неустойку по ч. 2 ст. 6 214-ФЗ; компенсацию морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП); штраф 50 % (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП); судебные расходы, включая оплату кадастрового инженера и представителя. При наличии недостатков — альтернативно требование о соразмерном уменьшении цены (п. 2 ч. 2 ст. 7 214-ФЗ).

- **Обеспечительные меры:** запрет застройщику распоряжаться объектом (ст. 139, 140 ГПК РФ) — целесообразно, если есть риск реализации квартиры третьему лицу.
- **Если застройщик сам подал иск о взыскании доплаты:** возражения строить на (1) отсутствии надлежащего доказательства площади, (2) несогласованности механизма перерасчёта (ч. 2 ст. 5 214-ФЗ), (3) несправедливости условия о доплате за всю разницу (ст. 428 ГК РФ, ст. 16 ЗоЗПП), (4) ходатайстве о судебной экспертизе (ст. 79 ГПК РФ).
- **Сроки:** общий срок исковой давности — 3 года (ст. 196 ГК РФ); по требованиям о недостатках ориентир — гарантийный срок 5 лет (ч. 5 ст. 7 214-ФЗ).

8. Практические выводы по каждой версии

Вопрос	Версия	Вывод
Обязанность подписывать акт	Подпись = согласие	Не подписывать без оговорки
	Акт = только передача	Подписывать допустимо, но с фиксацией разногласий
	Промежуточная	Подписать с оговоркой + отдельное заявление — оптимально
Доплата	Цена-формула	Обязанность есть, но только по подтверждённой площади (техплан/экспертиза)
	Изменение цены	Обязанности нет без соглашения (ч. 2 ст. 5 214-ФЗ)
	Доплата за всю разницу	Оспоримо как несправедливое условие, но риск высок
10 дней	Есть в договоре	Срок действителен для обоснованной суммы

Вопрос	Версия	Вывод
	Нет в договоре	Срок навязан; ст. 22 ЗоЗПП неприменима
Ключи	Участник не явился	Удержание правомерно
	Участник готов подписать с оговоркой	Удержание неправомерно → неустойка, моральный вред, штраф
Площадь	Приоритет техплана/ЕГРН	Основной сценарий; замеры застройщика недостаточны
	Приоритет договорной методики	Требовать поэлементный расчёт с коэффициентами
	Экспертиза	Ходатайствовать в суде (ст. 79 ГПК РФ)

Итоговая рекомендация в одном абзаце. Не отказывайтесь от подписания акта по мотиву несогласия с площадью (это не «недостаток» в смысле ст. 7 214-ФЗ и создаёт риск одностороннего акта по ч. 6 ст. 8), но подпишите его **с письменной оговоркой** о несогласии с площадью и о невыдаче ключей; одновременно вручите застройщику уведомление о разногласиях с расчётом ($67,5 \times 1,05 = 70,875$ кв. м против 69,7 кв. м по обмерам) и требованием представить поэлементный расчёт и техплан; закажите технический план; при удержании ключей — претензия с требованием передать объект и предупреждением о начислении неустойки по ч. 2 ст. 6 214-ФЗ; при отсутствии реакции — иск с ходатайством о судебной строительно-технической экспертизе.

9. Оговорки о проверке актуальности

1. Редакции 214-ФЗ, 218-ФЗ, приказов Минстроя России № 854/пр и Росреестра № П/0393 подлежат сверке на дату использования документа: коэффициенты и требования к определению площади изменялись.
2. Режим мораториев на неустойки (постановления Правительства РФ № 479 от 26.03.2022, № 326 от 18.03.2024) проверять отдельно по периодам просрочки.
3. Конкретные судебные акты по спорам о доплате за площадь следует подобрать по региону и инстанции: практика по вопросу об объёме доплаты (за всю разницу либо только сверх 5 %) неоднородна, и в тексте приведены обе позиции.

10. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ: ст. 1, 10, 15, 135, 196, 203, 307, 309, 310, 314, 328, 408, 421, 424, 428, 431, 435, 438, 450, 452, 556.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»: ст. 4 (ч. 4 п. 1; проект ч. 4.1), ст. 5 (ч. 1-6), ст. 6 (ч. 2), ст. 7 (ч. 1, 2, 4, 5), ст. 8 (ч. 1-6; ч. 2.2-2.4, 5), ст. 9 (ч. 1, 2, 3-5), ст. 10, ст. 12, ст. 19.
3. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 4, 10, 13 (п. 6), 15, 16, 22, 28, 29, 31.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 153 (ч. 2), 155.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 24, 62.
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»: ст. 29.
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3 (ч. 4), 29, 56, 67, 79, 80, 86, 98, 100, 139, 140, 186.
8. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.36 (п. 3).
9. Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр (понижающие коэффициенты для расчёта общей приведённой площади жилого помещения).
10. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (требования к определению площади здания, помещения).
11. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 (особенности начисления неустоек).
12. Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (особенности начисления неустоек).

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
2. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств».
3. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ о заключении и толковании договора» (п. 9-11, 43-46).
4. Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении».

-
5. Постановление Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров...» (п. 3).
 6. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом ВС РФ 04.12.2013).

Законопроектные материалы (использованы как индикатор направления регулирования)

1. Законопроект о внесении изменений в 214-ФЗ (дополнение ст. 4 ч. 4 п. 6 и ч. 4.1; изменение ст. 5 ч. 1 и ч. 3; изменение ст. 8), ИПС «Законодательство России», pravo.gov.ru — в части соотношения условий договора с проектной декларацией и правил определения цены через общую приведённую площадь.

