

дело № 2-448/2019

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

13 августа 2019 года п.Матвеев Курган Ростовской области

Матвеево-Курганский районный суд Ростовской области в составе:

председательствующего судьи Журавлева Д.В.,

при секретаре судебного заседания Туболевой О.Н.,

с участием представителя истца – адвоката Литвинова Р.И.,

представителя ответчика Бахирева А.А. – Бахирева А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бахирева В.Н. к Манташяну А.А. о взыскании денежных средств,

установил:

истец обратился с настоящим иском в суд, указав, что ДД.ММ.ГГГГ между Бахиревым В.Н. и Манташяном А.А. был заключен **договор** на оказание услуг (далее – **Договор**), согласно п. 1 которого истец, как исполнитель должен был за вознаграждение предоставить ответчику услуги по подбору недвижимого имущества - квартиры.

Согласно условиям **Договора** истцом была подобрана для ответчика квартира по адресу: <адрес>, для приобретения ее ответчиком в собственность. Как сообщил истцу ответчик, он собрался купить квартиру с целью постоянного проживания в <адрес>, так как он нашел здесь работу.

Истец составил для ответчика предварительный **договор** купли-продажи жилого помещения, который он подписал с продавцами указанной квартиры, затем подготовил документы для совершения ипотечной сделки, после чего согласовал данный объект недвижимого имущества для приобретения при помощи ипотеки с ПАО «Сбербанк».

Также истец согласовал выход по месту нахождения квартиры специалиста по оценке недвижимого имущества.

Таким образом, истец полностью провел всю необходимую правовую и организационную подготовку для заключения **договора** купли-продажи указанной квартиры в интересах ответчика.

После того, как истец провел всю работу в интересах ответчика, прежде всего подобрал ему квартиру, ответчик сообщил ему, что эту квартиру он не будет покупать, после чего прекратил с ним общение.

Бахирев В.Н., получив выписку из ЕГРН на спорную квартиру, узнал, что Манташян А.А. самостоятельно купил квартиру, заключив **договор** купли-продажи ДД.ММ.ГГГГ. и зарегистрировав право собственности ДД.ММ.ГГГГ

Согласно п. 3.4 и п. 3.5 **Договора** ответчик был обязан не вступать ни в какие переговоры с владельцами просмотренного объекта недвижимости без участия истца, и не имел права заключать никаких **договоров** без участия Бахирева В.Н. в отношении конкретного объекта недвижимости, то есть, ответчик не мог покупать квартиру самостоятельно, без оплаты услуг истца по подборке жилого помещения.

Тем не менее, в нарушение п. 3.4 и п. 3.5 **Договора** от ДД.ММ.ГГГГ. ответчик самостоятельно приобрел квартиру по адресу: <адрес>, которую он заранее подобрал ему в качестве возможного варианта для приобретения в собственность. При этом **Договор** между истцом и ответчиком ими расторгнут не был.

Согласно п. 3.1 **Договора** ответчик должен заплатить истцу за оказанные услуги сумму в размере 90 000 рублей.

Считает, что ответчик добровольно заключил с ним **Договор**, с условиями оплаты услуг был ознакомлен и согласен, однако умышленно не исполнил условия **Договора**, чтобы избежать оплаты суммы по оказанные истцом услуги.

На основании изложенного истец просил взыскать с Манташяна А.А. денежную сумму за оказанные услуги в размере 90 000 рублей, штраф в размере 180 000 рублей, неустойку в размере 11 700 рублей.

В судебное заседание истец Бахирев В.Н. не явился, надлежаще извещен. Согласно поступившему заявлению просил рассмотреть дело без его участия. Принявший участие в деле представитель истца – адвокат Литвинов Р.И. исковые требования поддержал, иск просил удовлетворить.

Ответчик Манташян А.А. в судебное заседание не явился, надлежаще извещен. Принявший участие в деле представитель Манташяна А.А. – Манташян А.А. исковые требования не признал, указав, что действительно ДД.ММ.ГГГГ между Бахиревым В.Н. и Манташяном А.А. был заключен **договор** на оказание услуг, согласно п. 1 которого истец, как исполнитель должен был за вознаграждение предоставить ответчику услуги по подбору недвижимого имущества – квартиры.

Согласно условиям **Договора** ему была показана квартира по адресу: <адрес> для приобретения в собственность и был составлен **договор** купли-продажи указанной квартиры с ее продавцом. Однако продавец – собственник квартиры отказалась от совершения сделки о чем сначала уведомила риэлтора – истца и при личной встрече, на которой присутствовал истец, уведомила ответчика об отказе от исполнения предварительного **договора**.

Считает, что он не нарушал п. 3.4 и п. 3.5 **договора** , поскольку от сделки отказался продавец, а не он.

То, что ответчик в ДД.ММ.ГГГГ приобрел квартиру по адресу: <адрес>, не является следствием заключения **договора** на оказание услуг от ДД.ММ.ГГГГ., объявление о продаже указанной квартиры он увидел на интернет-сайте «Авито».

В иске Бахирева В.Н. к Манташяну А.А. просил отказать.

Дело рассмотрено в отсутствие сторон в порядке ст. [167 ГПК РФ](#).

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. [420 ГК РФ](#), **договором** признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

К **договорам** применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 настоящего Кодекса.

К обязательствам, возникшим из **договора** , применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах **договоров** , содержащимися в настоящем Кодексе.

Согласно ст. [421 ГК РФ](#), граждане и юридические лица свободны в заключении **договора** . Понуждение к заключению **договора** не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить **договор** предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Стороны могут заключить **договор** , как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Стороны могут заключить **договор** , в котором содержатся элементы различных **договоров** , предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный **договор**). К отношениям сторон по смешанному **договору** применяются в соответствующих частях правила о **договорах** , элементы которых содержатся в смешанном **договоре** , если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного **договора** .

Согласно ст. [431 ГК РФ](#), при толковании условий **договора** судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия **договора** в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом **договора** в целом.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между Бахиревым В.Н. и Манташяном А.А. был заключен **договор** на оказание услуг, по условиям которого Бахирев В.Н., обязался осуществить подбор объекта недвижимости – квартиры, а Манташян А.А. обязался оплатить услуги в порядке и на условиях указанного **договора** .

По условиям данного **договора** ИП Бахирев В.Н. обязался, в том числе:

- обеспечить просмотр объекта недвижимости, указанного в п.7 **Договора** – квартиры по адресу: <адрес> (п. 2.1 **Договора**);- в случае принятия заказчиком решения о приобретении подобранного варианта обеспечить проведение проверки правоустанавливающих документов, технических документов и документов продавца недвижимости, представленных продавцом на момент принятия заказчиком решения о покупке (п. 2.2 **Договора**);
- составить проект предварительного **договора** купли-продажи между продавцом и заказчиком (п. 2.3 **Договора**);
- проконсультировать стороны по предварительном **договору** купли-продажи о том, какие действия им нужно предпринять, в какой последовательности, и в какой срок для выполнения своих обязанностей по предварительному **договору** купли-продажи (п. 2.3.1 **Договора**);
- проконсультировать снятие с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных в отчуждаемом объекте до заключения **договора** купли-продажи (п. 2.3.2 **Договора**);
- оказать посреднические услуги в получении первичных документов, дубликатов их регистрации в соответствующих инстанциях (п. 2.3.3 **Договора**).

Поскольку обязанности ИП Бахирева В.Н. ограничиваются совершением фактических действий – подбор объекта недвижимости, проверка документов, консультированием по вопросам оформления предварительного **договора** купли-продажи, к спорному **договору** применяются положения гл. 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг.

В соответствии с п. 3.1 **Договора** общая стоимость услуг, оказываемых в рамках всех этапов, предусмотренных п.2 **Договора** составляет 90 000 рублей, которые заказчик оплачивает на момент подписания основного **договора** купли-продажи.

В соответствии с п. 1 ст. [779 ГК РФ](#) по **договору** возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Согласно п. 1 ст. [782 ГК РФ](#) заказчик вправе отказаться от исполнения **договора** возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

В соответствии со статьями [779](#), [781 ГК РФ](#) заказчик обязан оплатить только оказанные ему услуги.

Как следует из пояснений сторон, ИП Бахирев В.Н. при исполнении **Договора** оказал Манташяну А.А. следующие услуги:

- обеспечил просмотр объекта недвижимости, указанного в п.7 **Договора** – квартиры по адресу: <адрес>;
- составил предварительный **договор** купли-продажи между продавцом и заказчиком от ДД.ММ.ГГГГ;
- организовал проведение оценки спорной квартиры для залогодержателя ПАО «Сбербанк»;
- подготовил комплект правоустанавливающих документов, проверил разрешение органов опеки и попечительства <адрес> о возможности продажи квартиры, т.к. среди собственников было двое детей.

Как указал ответчик, основная сделка по купле-продаже указанной квартиры не состоялась по причине отказа ее продавцов.

Указанные обстоятельства подтвердила в судебном заседании один из собственников квартиры по <адрес> – ФИО, допрошенная судом в качестве свидетеля. Так, ФИО показала, что действительно между ней, другими собственниками квартиры <данные изъяты> и Манташяном А.А. был заключен предварительный **договор** купли-продажи, однако от заключения основного **договора** купли-продажи они с супругом отказались, так как изменились обстоятельства. Об отказе от заключения основного **договора** купли-продажи квартиры она поставила в известность Манташяна А.А. и его риэлтора Владимира и возвратили задаток 50 000 рублей. В начале ДД.ММ.ГГГГ. она разместила объявление на интернет-сайте «Авито» о продаже квартиры и впоследствии ДД.ММ.ГГГГ заключила **договор** купли-продажи квартиры с Манташяном А.А.

Свидетель Манташян А.С. каких-либо юридически значимых показаний по делу не дала.

Из реестрового дела на квартиру по адресу: <адрес>, следует, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО1, ФИО2, ФИО, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних ФИО3, ФИО4, и Манташяном А.А. был заключен **договор** купли-продажи указанной квартиры за 2 800 000 рублей с обременением (ипотека) в пользу ПАО «Сбербанк».

Исходя из буквального толкования **Договора** на оказание услуг от ДД.ММ.ГГГГ следует, что его предметом является подбор объекта недвижимости (п.1.1 **Договора**). В п.7 **Договора** указан конкретный объект подбираемого объекта недвижимости – квартира по адресу: <адрес>, указанный объект был просмотрен Манташыном А.А., о чем имеется его подпись и не оспаривалось в судебном заседании.

ИП Бахирев В.Н. оказал Манташыну А.А. услугу по подбору квартиры, совершил ряд действий, указанных в п.2 **Договора** , при этом, доказательств оказания ИП Бахиревым А.А. всего комплекса указанных услуг не представлено, как и не представлено доказательств стоимости каждой из указанных услуг, а также размера фактически понесенных им расходов в связи с исполнением **договора** .

В связи с чем, суд приходит к выводу о возможности установления соразмерной платы за оказанные услуги в размере 25 000 рублей.

Оплата оказываемых услуг, в соответствии с п.3.1 **Договора** оказания услуг была определена сторонами – при подписании основного **договора** купли-продажи.

Вместе с тем, основной **договор** купли-продажи квартиры не был заключен по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон (отказ продавца от сделки).

В данном случае, суд, с учетом положений ст.ст. [779](#), [781 ГК РФ](#), считает, что не наступление срока оплаты не исключает право ИП Бахирева В.Н. на оплату Манташыном А.А. фактически оказанных услуг.

В соответствии с п.5.5 **Договора** при несвоевременном обязанности по оплате суммы агентского вознаграждения заказчик уплачивает исполнителю пеню в размере 0,1% от причитающейся суммы за каждый день просрочки исполнения обязательств.

Как указывалось выше, срок оплаты по **договору** не наступил, спор по ее взысканию разрешается настоящим решением суда, то только этим решением суда будет установлена обязанность Манташына А.А. выплатить Бахиреву В.Н. вознаграждение за оказанные услуги, то пени подлежат взысканию с ответчика лишь с момента вступления в законную силу настоящего решения суда.

В соответствии с п.5.4 **Договора** от ДД.ММ.ГГГГ при нарушении заказчиком обязанностей, предусмотренных п.3.3, п.3.5 **Договора** , он уплачивает штраф в двукратном размере суммы, причитающийся исполнителю в соответствии с п.3.1 **Договора** .

Пунктами 3.3 и 3.5 **Договора** предусмотрена обязанность заказчика не заключать никаких **договоров** без участия (содействия) исполнителя в отношении квартиры.

Разрешая требования Бахирева В.Н. о взыскании с Манташяна А.А. штрафа, предусмотренного п.5.4 **Договора** в сумме 180 000 рублей, суд также исходит из буквального содержания предмета **договора**, добросовестного поведения Манташяна А.А., обстоятельств отказа продавцов квартиры от заключения основного **договора** купли-продажи, и считает, что указанные требования удовлетворению не подлежат.

Кроме того, суд учитывает, что **Договор** на оказание услуг от ДД.ММ.ГГГГ. не является **эксклюзивным договором** купли-продажи квартиры по <адрес>, поскольку, доказательства исключительного права ИП Бахирева В.Н. на продажу указанной квартиры суду не представлены, продавцы квартиры такого поручения Бахиреву В.Н. не давали.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что требования Бахирева В.Н. подлежат частичному удовлетворению, за оказанные по **Договору** оказания услуг от ДД.ММ.ГГГГ. подлежит взысканию вознаграждение в размере 25 000 рублей.

В соответствии со ст.[98 ГК РФ](#) с Манташяна А.А. в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 950 рублей.

Руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#),

решил:

исковые требования Бахирева В.Н. к Манташяну А.А. о взыскании денежных средств удовлетворить частично.

Взыскать Манташяна А.А. в пользу Бахирева В.Н. вознаграждение по **договору** на оказание услуг от ДД.ММ.ГГГГг. в сумме 25 000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в сумме 950 рублей.

В остальной части исковые требования Бахирева В.Н. к Манташяну А.А. о взыскании денежных средств оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ростовский областной суд через Матвеево-Курганский районный суд Ростовской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Д.В. Журавлев

Решение в окончательной форме изготовлено 19 августа 2019г.