

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Кемерово

27 сентября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Ветровой Н.П.,

судей Гунгера Ю.В., Репринцевой Н.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 54RS0009-01-2021-001436-58

по иску ФИО8 О.И. к ФИО1 о взыскании стоимости оказанных услуг

встречному иску ФИО1 к ФИО9 ФИО7 о признании недействительным (незаключенным) договора, о взыскании денежной компенсации морального вреда

по кассационной жалобе ФИО1 на решение Советского районного суда г. Новосибирска от 22 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 26 апреля 2022 г.,

заслушав доклад судьи Гунгера Ю.В.,

установила:

ФИО11 обратилась в суд с иском к ФИО1 о взыскании стоимости услуг, неустойки по договору.

Требования мотивированы тем, что 7 марта 2021 г. между ФИО12. и ФИО1 заключен договор №, согласно которому истец принял на себя обязательство по подбору ответчику варианта объекта недвижимости для приобретения в собственность. Сторонами согласован предмет договора – это информационные услуги по подбору варианта объекта недвижимости заказчику для приобретения в собственность. Истец был обязан ознакомить заказчика с информацией о продаваемых объектах недвижимости; предоставить заказчику информацию о заинтересовавшем варианте; согласовать с продавцом и организовать просмотр заинтересовавшего объекта; соблюдать конфиденциальность.

7 марта 2021 г. истцом ответчику подобран объект, предоставлена информация о нем и организован показ квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Информация предоставлялась ответчику в соответствии с актом приема-передачи информации, который в силу п. 1.2 договора является неотъемлемой частью договора, находится на второй странице договора и также подписан ответчиком.

Согласно указанному акту, общая стоимость услуги составила 78000 руб. и подлежит оплате в день подписания заказчиком договора купли-продажи объекта.

В дальнейшем между ответчиком и продавцом объекта недвижимости был подписан договор купли-продажи, на основании которого квартира стала принадлежать ответчику на праве собственности с 5 мая 2021 г. Однако, указанные денежные средства во исполнение обязательств по договору ответчик истцу не передал.

ФИО13. просила суд взыскать с ФИО1 стоимость услуг по договору в размере 78000 руб., неустойку в размере 78000 руб., а также уплаченную за обращение в суд госпошлину в сумме 4320 руб.

Ответчик ФИО1 предъявил встречный иск к ФИО14., в обоснование которого указал, что в марте 2021 г. он подыскивал себе квартиру для покупки. Просматривая объявления на сайте, он нашел подходящий вариант и позвонил по телефону, указанному в объявлении. Ответившая ему риелтор агентства «Жилфонд» Свидетель №1 сообщила, что по данной квартире уже внесен задаток и предложила посмотреть другую квартиру по адресу: <адрес>. Объявление о продаже этой квартиры уже просматривалось ФИО1 на сайте, в дальнейшем он планировал ее просмотр и поэтому согласился.

Свидетель №1 договорилась с риелтором агентства «Этажи», через которое продавалась квартира, о просмотре, который состоялся 7 марта 2021 г. Данная квартира ему подошла, он позвонил Свидетель №1 и сказал, что покупает данную квартиру. 13 марта 2021 состоялось подписание предварительного договора купли-продажи квартиры.

За час до его подписания Свидетель №1 дала ему на подпись также договор с агентством №. Предметом договора являлась услуга по подбору квартиры.

Заключение данного договора было не в его интересах, так как он не нуждался ни в каких услугах агентства, к тому же квартира была уже к тому моменту выбрана им самостоятельно. Однако он вынужден был подписать данный договор, поскольку Свидетель №1 ранее в телефонном разговоре ему было сказано, что без заключения договора с агентством он не сможет приобрести квартиру.

В договоре № отсутствует цена (стоимость) услуг агентства, которая должна быть оговорена сторонами при заключении договора, а не в ходе его исполнения путем отсылки к акту, который фактически предлагается заказчику для ознакомления и подписания после просмотра варианта объекта недвижимости, в связи с чем договор считается незаключенным. Кроме того, в данном договоре не конкретизировано, какие услуги должно оказать агентство заказчику.

Просил суд признать договор от 7 марта 2021 г. № недействительным, незаключенным, взыскать с ФИО15 100000 руб. в качестве денежной компенсации морального вреда.

Решением Советского районного суда г. Новосибирска от 22 октября 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 26 апреля 2022 г., исковые требования ФИО16 удовлетворены частично.

Взысканы с ФИО1 в пользу ФИО17. стоимость услуг по договору в размере 78000 руб., неустойка в сумме 5000 руб., расходы по оплате госпошлины в сумме 4320 руб.

В удовлетворении встречного иска ФИО1 отказано.

В кассационной жалобе ФИО1 просит отменить судебные постановления, ссылаясь на то, что указанный истцом договор был ему навязан, фактически договор является незаключенным, недействительным.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

На основании части 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушения допущены судами.

Разрешая заявленные требования, руководствуясь положениями статей 779, 781, 782, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции, с которым согласился и суд апелляционной инстанции, исходил из того, что спорный договор является заключенным, при этом, истцом ФИО18 оказаны услуги ответчику ФИО1 в полном объеме, в связи с чем пришел к выводу о взыскании с ответчика предусмотренных договором денежных средств в размере 78000 руб., а также неустойки и судебных расходов.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции не соглашается с данными выводами судов.

Согласно пункту 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Из договора от 7 марта 2021 г. №, заключенного между ФИО19 и ФИО1, следует, что ФИО20., действующая в соответствии с договором от 1 мая 2020 г. с ООО «Жилфонд», обязалась оказать заказчику ФИО1 услуги по подбору варианта объекта недвижимости для приобретения с собственностью и/или иных имущественных прав, а заказчик обязался оплатить их. Информация предоставляется заказчику ФИО21 в соответствии с актом приема-передачи информации, который является неотъемлемой частью договора (п.п. 1.1, 1.2 договора).

В силу п. 2.1 договора ФИО22 обязано ознакомить заказчика с информацией о продаваемых объектах недвижимости базы данных ФИО23 предоставить заказчику информацию о заинтересовавшем его варианте объекта недвижимости; согласовать с продавцом и организовать просмотр объекта недвижимости, выбранного

заказчиком; соблюдать конфиденциальность персональных данных заказчика, а также совершать все необходимые действия по безопасности персональных данных при их обработке.

В соответствии с п. 3.2.1 договора заказчик обязуется оплатить услуги ФИО24. в случае приобретения объекта недвижимости, указанного в акте приема-передачи информации, в собственность.

Пунктами 4.1., 4.2 договора определено, что стоимость услуг по договору фиксируется в акте приема-передачи информации. В случае заключения заказчиком основного договора услуги ФИО25 считаются оказанными в полном объеме и подлежат оплате заказчиком в день подписания основного договора.

В случае нарушения заказчиком п.п. 3.2.1, 4.2 договора, заказчик уплачивает ФИО26 неустойку в размере суммы, определенной п. 4.1 договора (п. 5.3 договора).

Согласно акту приема-передачи информации, являющемуся неотъемлемой частью договора, 7 марта 2021 г. заказчиком ФИО1 получена информация о следующем объекте недвижимости, находящемся в базе данных исполнителя: <адрес>. Стоимость услуг исполнителя составила 78 000 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу статьи 783 Гражданского кодекса Российской Федерации к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде (статьи 702 - 729), если это не противоречит статьям 779 - 782 данного кодекса, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

Существенными условиями договора подряда являются предмет договора, сроки и цена договора (статьи 702, 708, 709 Гражданского кодекса Российской Федерации). При согласовании данных условий договор считается заключенным (статья 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 8 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах).

Указанная в пункте 1 данной статьи информация в наглядной и доступной форме доводится до сведения потребителей при заключении договоров купли-продажи и договоров о выполнении работ (оказании услуг) способами, принятыми в отдельных сферах обслуживания потребителей.

Согласно пункту 1 статьи 10 Закона о защите прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

Информация о товарах (работах, услугах) в обязательном порядке должна содержать в том числе цену в рублях и условия приобретения товаров (работ, услуг) (абзац четвертый пункта 2 статьи 10 Закона о защите прав потребителей).

Вместе с тем, стоимость услуг ФИО27. в договоре № от 7 марта 2021 г. не указана.

Как следует из п. 4.1. договора, стоимость услуг по договору фиксируется в акте приема-передачи информации.

Фактически цена услуг определена ФИО28 в одностороннем порядке в акте приема-передачи информации путем внесения рукописной надписи, т.е. уже после оказания услуг по договору.

Подписание данного акта ФИО1 не может свидетельствовать о его согласии с ценой услуг, поскольку из буквального толкования акта его подпись подтверждает только факт получения информации.

Таким образом, в нарушение вышеуказанных требований закона при заключении договора № между сторонами не было согласовано существенное условие договора – цена предоставляемых услуг.

В п. 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" разъяснено, что, если сторона приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердила действие договора, она не вправе недобросовестно ссылаться на то, что договор является незаключенным (п. 3 ст. 432 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 424 этого кодекса.

В соответствии с пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Положения статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации судами применены не были.

Вышеизложенное не было учтено судами при рассмотрении дела, что привело к вынесению судебных постановлений с нарушением норм права.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции находит, что допущенные по делу нарушения норм права являются существенными, непреодолимыми, и, принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), приходит к выводу об отмене апелляционного определения с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 26 апреля 2022 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий Н.П. Ветрова
й

Судьи Ю.В. Гунгер
Н.Ю.
Репринцева