

Дело № 2-1491/21

54RS0009-01-2021-001436-58

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«22» октября 2021 года г. Новосибирск

Советский районный суд г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи Дузенко Е.А.

при секретаре Бердыбаеве Т.К.

с участием представителя истца по первоначальному иску и ответчика по встречному иску ИП Борыняк О.И. – Лотц Е.Д.

с участием ответчика по первоначальному иску и истца по встречному иску Малышева В.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ИП Борыняк О.И. о взыскании стоимости услуг, неустойки, встречный иск Малышева В.М. о признании недействительным (незаключенным) договора, о взыскании денежной компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

ИП Борыняк О.И. обратилась в суд с иском к Малышеву В.М. о взыскании стоимости услуг, неустойки по договору, указав при этом следующее.

07.03.2021 между ИП Борыняк О.И. и Малышевым В.М. был 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.

07.03.2021 истцом ответчику был подобран объект, была 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 78 000 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 05.05.2021.

Согласно п. 3.2.1 договора заказчик обязан оплатить услуги агентства в случае приобретения в собственность указанного в акте объекта недвижимости.

Согласно п. 4.2 договора в случае заключения заказчиком основного договора, услуги агентства считаются оказанными в полном объеме, в том числе и в случае заключения основного договора после окончания срока действия договора и подлежат оплате заказчиком в день подписания основного договора.

В силу п. 5.3 договора в случае нарушения условий п.п. 3.2.1, 4.2 договора ответчиком должна быть уплачена неустойка в размере суммы, определенной п. 4.1 договора.

Неустойка согласно п.п. 4.1 и 5.2 договора составляет 78 000 руб.

Претензии относительно качества предоставленных услуг, а также уведомление о расторжении договора в адрес истца ответчиком не направлялось.

Претензия истца от 04.05.2021 об оплате оказанных услуг ответчиком не удовлетворена.

Истец ИП Борыняк О.И. просила суд взыскать с Малышева В.М. стоимость услуг по договору от 07.03.2021 № в размере 78 000 руб., неустойку по договору от 07.03.2021 № в размере 78 000 руб., а также уплаченную за обращение в суд госпошлину в сумме 4 320 руб.

Ответчик Малышев В.М., не согласившись с иском ИП Борыняк О.И., в судебном заседании предъявил встречный иск, в котором указал следующее.

В марте 2021 г. Малышев В.М. подыскивал себе квартиру для покупки.

Просматривая объявления на сайте, Малышев В.М. нашел подходящий вариант и позвонил по телефону, указанному в объявлении.

Ответившая ему риелтор агентства «<данные изъяты>» 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 Малышевым В.М. на сайте, в дальнейшем он планировал ее просмотр и поэтому согласился.

Свидетель №1 договорилась с риелтором агентства «<данные изъяты>», через которое продавалась квартира, о просмотре и 07.03.2021 состоялся просмотр квартиры.

Риелтор агентства «<данные изъяты>» провела Малышева В.М. с Свидетель №1 в квартиру, рассказала о ней, сказала, что если он будет покупать эту квартиру, то должен действовать через Свидетель №1

Данная квартира подошла Малышеву В.М. по характеристикам и 10.03.2021 он позвонил Свидетель №1 и сказал, что покупает данную квартиру.

13.03.2021 состоялось подписание предварительного договора купли-продажи квартиры.

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

Вместе с тем, заключение данного договора было не в интересах Малышева В.М., так как он не нуждался ни в каких услугах агентства, к тому же квартира была уже к тому моменту выбрана Малышевым В.М. самостоятельно.

Однако Малышев В.М. вынужден был подписать данный договор.

По семейным обстоятельствам Малышев В.М. нуждался в приобретении жилья, из многих просмотренных вариантов для покупки это был единственный подходящий, а Свидетель №1 ранее в телефонном разговоре 10.03.2021 Малышеву В.М. было сказано, что без заключения договора с агентством он не сможет приобрести квартиру.

При этом в договоре № по требованию Свидетель №1 была поставлена дата 07.03.2021 (дата просмотра квартиры), хотя сам договор был подписан 13.03.2021.

Акт приема-передачи информации, являющейся неотъемлемой частью договора №, был по требованию Свидетель №1 подписан Малышевым В.М. одновременно с договором, в нем также была поставлена дата 07.03.2021.

Таким образом, договор № был навязан Малышеву В.М. агентством, а услуги, являющиеся предметом договора, ему оказаны не были.

28.04.2021 между Малышевым В.М. и продавцом квартиры был заключен основной договор купли-продажи квартиры.

В этот же день 28.04.2021, перед подписанием основного договора купли-продажи квартиры, Малышев В.М. отказался от исполнения договора № с агентством, разорвав его в одностороннем порядке, о чем уведомил агентство, передав уведомление о расторжении договора в офис агентства.

В уведомлении Малышев В.М. предложил оплатить фактически понесенные агентством расходы по исполнению договора.

После направления агентством Малышеву В.М. претензии, агентство так и не предоставило расчет фактически понесенных расходов.

Действиями ИП Боряняк О.И. были нарушены права Малышева В.М. на свободу заключения договора, а также право на свободный выбор товара (квартиры) без приобретения дополнительных услуг, а также Малышеву В.М. причинен моральный вред.

Во встречном иске Малышев В.М. просил суд признать договор от 07.03.2021 № недействительным; взыскать с ИП Боряняк О.И. 100 000 руб. в качестве денежной компенсации морального вреда.

В дополнениях к иску Малышев В.М. сослался на то, что в договоре от 07.03.2021 № 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 в силу ст. 432 ГК РФ договор считается незаключенным, в данном договоре не конкретизировано, какие услуги должно оказать агентство заказчику.

Таким образом, можно прийти к выводу о незаключенности договора от 07.03.2021 № в связи с несогласованием сторонами его предмета и цены (стоимости услуг), в связи с чем отсутствуют основания для взыскания в пользу ИП Боряняк О.И. стоимости услуг по договору в размере 78 000 руб., неустойки и госпошлины и договор следует признать незаключенным.

В судебное заседание ИП Боряняк О.И. не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом, направила своего представителя Лотц Е.Д., который исковые требования поддержал в полном объеме, возражал против удовлетворения встречного иска.

Малышев В.М. в судебном заседании поддержал встречный иск, против удовлетворения иска ИП Боряняк О.И. возражал.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд принимает решение о рассмотрении гражданского дела в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, допросив свидетеля, приходит к следующему выводу.

Согласно 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.

В силу п. 1 ст. 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Из п. 1 ст. 782 ГК РФ следует, что заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Аналогичное правило об отказе заказчика от исполнения договора возмездного оказания услуг содержится в ст. 32 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Как следует из представленного в материалы дела договора от 07.03.2021 №, заключенного между ИП Боряняк О.И. и Малышевым В.М., ИП Боряняк О.И., действующая в соответствии с договором от 01.05.2020 с ООО «<данные изъяты>», обязалась оказать заказчику Малышеву В.М. услуги по подбору варианта объекта недвижимости для приобретения с собственностью и/или иных имущественных прав, а заказчик обязался оплатить их. Информация предоставляется заказчику ИП Боряняк О.И. 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 ИП Боряняк О.И. обязано ознакомить заказчика с информацией о продаваемых объектах недвижимости базы данных ИП Боряняк О.И.; 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 ИП Боряняк О.И. 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 ИП Боряняк О.И. 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 ИП Боряняк О.И. неустойку в размере суммы, определенной п. 4.1 договора (п. 5.3 договора).

Согласно акту приема-передачи информации, являющемуся неотъемлемой частью договора, 07.03.2021 заказчиком Малышевым В.М. получена информация о следующем объекте недвижимости, находящемся в базе данных исполнителя: <адрес>. Стоимость услуг исполнителя составила 78 000 руб.

В акте приема-передачи информации также указано, что, подписывая указанный акт, заказчик подтверждает, что информацию о предложенном варианте объекта недвижимости получил впервые, на момент подписания из других источников информацию о предложенном варианте объекта недвижимости не получал.

Договор от 07.03.2021 № от имени и в интересах ИП Борыняк О.И. был заключен агентом ИП Свидетель №1, действующей на основании агентского договора от 01.06.2020 № согласно которому агент по поручению ИП Борыняк О.И. оказывает услуги, в том числе физическим лицам по поиску объектов недвижимости для приобретения в собственность и услуги по поиску покупателей.

В судебном заседании Малышев В.М. не оспаривал факт подписания договора №, а также подписание акта приема-передачи информации, являющего неотъемлемой частью указанного договора.

Малышев В.М. фактически оспаривал дату подписание указанного договора и акта, указывая на их подписание 13.03.2021, а также указывал на то, что 78 000 руб. является завышенным размером оплаты услуг ИП Борыняк О.И.

Вместе с тем, из объяснений представителя истца по первоначальному иску Лотц Е.Д., ответчика по первоначальному иску Малышева В.М., показаний свидетеля Свидетель №1, а также письменных материалов дела следует, что ИП Борыняк О.И. в полном объеме оказала Малышеву В.М. услугу по подбору варианта объекта недвижимости для приобретения с собственностью, в том числе: ознакомила заказчика с информацией о продаваемых объектах недвижимости базы данных ИП Борыняк О.И., в частности о <адрес>; предоставила заказчику информацию о заинтересовавшем его варианте объекта недвижимости - о <адрес>; согласовала с продавцом и организовала просмотр указанного объекта недвижимости, выбранного заказчиком.

Все действия ИП Борыняк О.И. были выполнены 07.03.2021, в связи с чем договор № фактически был исполнен со стороны ИП Борыняк О.И. 07.03.2021, однако Малышев В.М. в день подписания основного договора купли-продажи квартиры отказался оплачивать ИП Борыняк О.И. согласованную стоимость оказания услуг, предъявив уведомление от 28.04.2021 о расторжении договора, предложив представить ему для оплаты расчет фактически понесенных ИП Борыняк О.И. расходов.

Вместе с тем, поскольку ИП Борыняк О.И. Малышеву В.М. до 28.04.2021 услуги по договору № были оказаны в полном объеме, то Малышев В.М. обязан оплатить ИП Борыняк О.И. эти услуги в согласованном размере (78 000 руб.), несмотря на то, что 28.04.2021 Малышев В.М. отказался от исполнения договора.

Доводы Малышева В.М. о том, что он объявление о квартире <адрес> уже просматривал до заключения договора с ИП Борыняк О.И. опровергаются актом приема-передачи информации, являющимся неотъемлемой частью договора, где указано, что подписывая указанный акт Малышев В.М. подтверждает, что информацию о предложенном варианте объекта недвижимости он получил впервые, на момент подписания из других источников информацию о предложенном варианте объекта недвижимости не получил.

Не опровергает указанный вывод и представленная Малышевым В.М. в материалы дела распечатка объявления с интернет-сайта о продаже однокомнатной квартиры в <адрес>, поскольку из указанного объявления не возможно определить в отношении какой конкретно квартиры подано данное объявление, поскольку в объявлении отсутствует номер квартиры.

В связи с чем, не имеется оснований для вывода о том, что Малышев В.М. до заключения договора с ИП Борыняк О.И. получил информацию именно о квартире <адрес>.

То, что Малышев В.М. не согласен с размером согласованной в договоре подлежащей оплате ИП Борыняк О.И. стоимости услуги не является основанием для отказа в удовлетворении иска ИП Борыняк О.И.

Таким образом, с Малышева В.М. в пользу ИП Борыняк О.И. подлежит взысканию стоимость услуг по договору от 07.03.2021 № в размере 78 000 руб. неоплаченная ответчиком в добровольном порядке, поскольку подобранный ИП Борыняк О.И. Малышеву В.М. объект недвижимости ответчик приобрел в собственность 05.05.2021 по договору купли-продажи.

Также в силу п. 5.3 договора Малышев В.М. несет перед ИП Борыняк О.И. ответственность в виде неустойки в размере 78 000 руб. в связи с неоплатой истцу услуг по договору в день подписания основного договора купли-продажи квартиры, т.е. 28.04.2021.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Суд полагает, что с учетом размера суммы основного долга и размера неустойки, с учетом срока неисполнения Малышевым В.М. перед ИП Борыняк О.И. обязательств по оплате основного долга по договору (с 05.05.2021 по 22.10.2021), с учетом отсутствия у истца реальных убытков в связи с неисполнением ответчиком обязательств по оплате долга, суд полагает, что заявленная истцом о взыскании с ответчика неустойка в сумме 78 000 руб. явно несоразмерна последствиям нарушения Малышевым В.М. обязательств по договору от 07.03.2021 №, в связи с чем суд снижает указанный размер неустойки до 5 000 руб.

На основании ст. 98 ГПК РФ суд взыскивает с Малышева В.М. в пользу ИП Борыняк О.И. уплаченную за обращение в суд госпошлину в сумме 4 320 руб.

Оценивая доводы встречного искового заявления Малышева В.М. судом не установлено фактов навязывания ИП Борыняк О.И. Малышеву В.М. услуг по договору от 07.03.2021 №.

В судебном заседании свидетель Свидетель №1 пояснила, что договор № и акт приема-передачи информации, являющейся неотъемлемой частью договора №, были подписаны 07.03.2021.

Вместе с тем, сам по себе факт подписания договора 07.03.2021 или 13.03.2021 для разрешения данного гражданско-правового спора фактического значения не имеет, поскольку в силу п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1).

Как установлено судом, Малышев В.М. до заключения с продавцом квартиры основного договора купли-продажи принял от ИП Борыняк О.И. полное исполнение по договору № и каких-либо возражений до момента наступления оплаты по договору № не предъявлял.

То, что Малышева В.М. кто-то принудил подписать договор № и акт приема-передачи информации, являющейся неотъемлемой частью договора №, или навязал указанный договор материалами дела не подтверждено.

Из представленной Малышевым В.М. распечатки разговора от 10.03.2021 не следует, что речь идет именно о договоре от 07.03.2021 № и в отношении квартиры <адрес>

Действиями ИП Борыняк О.И. не были нарушены права Малышева В.М. на свободу заключения договора, а также право на свободный выбор товара (квартиры) без приобретения дополнительных услуг, поскольку право заключать или не заключать договор на предложенных условиях принадлежало исключительно Малышеву В.М., который это

право реализовал самостоятельно, а договор от 07.03.2021 № о предоставлении услуг по подбору варианта объекта недвижимости в собственность не содержит в себе обязательное условие, обуславливающее предоставление услуг, как покупка квартиры.

В договоре от 07.03.2021 №, а также акте приема-передачи информации, являющейся неотъемлемой частью договора №, согласован предмет договора и его стоимость.

В связи с изложенным, суд частично удовлетворяет исковое заявление ИП Борыняк О.И. и взыскивает с Малышева В.М. в пользу ИП Борыняк О.И. стоимость услуг по договору в размере 78 000 руб., неустойку в сумме 5 000 руб., а также уплаченную за обращение в суд госпошлину в сумме 4 320 руб.

В удовлетворении встречного иска Малышеву В.М. о признании договора от 07.03.2021 № недействительным (незаключенным) и о взыскании с ИП Борыняк О.И. 100 000 руб. в качестве денежной компенсации морального вреда суд отказывает.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление ИП Борыняк О.И. удовлетворить частично.

Взыскать с Малышева В.М. в пользу ИП Борыняк О.И. стоимость услуг по договору в размере 78 000 руб., неустойку в сумме 5 000 руб., а также уплаченную за обращение в суд госпошлину в сумме 4 320 руб.

В удовлетворении встречного иска Малышеву В.М. отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в срок один месяц с момента изготовления решения в мотивированной форме.

Судья Е.А. Дузенко

Мотивированное решение изготовлено 02.11.2021.

