

Дело № 2-182/22

Поступило: 21.09.2022г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«11» марта 2021 года

г.Новосибирск

Советский районный суд г.Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи:

Нефедовой Е.П.

При секретаре:

Сметаниной Ю.Ю.

Рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «АН Дельта» к Орловой О. АнатО. о взыскании стоимости услуг по договору, встречное исковое заявление Орловой О. АнатО. к Обществу с ограниченной ответственностью «АН Дельта» о признании сделки недействительной,

УСТАНОВИЛ:

ООО АН «Дельта» обратились в суд с иском к Орловой О.А. о взыскании стоимости услуг по договору, где указали, что ДД.ММ.ГГГГ. между истцом и ответчиком был заключен договор, в соответствии с которым истец принял на себя обязанность по подбору ответчику варианта объекта недвижимости для приобретения в собственность.

В порядке исполнения принятых на себя обязательств истцом, как исполнителем, были оказаны информационные услуги- организован и проведен просмотр подобранной недвижимости, до сведения заказчика исполнителем доведена информация об особенностях недвижимости, о правообладателях выбранной недвижимости, документах на нее.

Пунктом 3.4.1 договора об оказании услуг стороны установили, что фактом оказания информационных услуг является подписание заказчиком акта о передаче ему информации об объекте недвижимости. Так, заказчику была предоставлена информация и проведен осмотр 3-комнатной квартиры по адресу: <адрес>, стоимостью 5 000 000 рублей. Претензий от заказчика не поступало.

Взыскателем были оказаны агентские услуги-согласованы с правообладателем недвижимости условия приобретения в собственность заказчика указанной квартиры, проведена правовая проверка документов, на недвижимость, проверка отсутствия обременений и др. В результате оказания агентских услуг между заказчиком и правообладателями недвижимости ДД.ММ.ГГГГ. был заключен предварительный договор купли-продажи выбранной квартиры, подготовленный ООО «АН Дельта».

ДД.ММ.ГГГГ. взыскателем получено от ответчика уведомление о расторжении договора об оказании услуг от ДД.ММ.ГГГГ. в одностороннем порядке. Сделка по приобретению ответчиком указанной квартиры состоялась ДД.ММ.ГГГГ., квартира оформлена на имя ответчика и членов ее семьи.

Стоимость услуг по договору от ДД.ММ.ГГГГ. была согласована в размере 2% от стоимости выбранной недвижимости, при этом стоимость информационных услуг-70% от общего объема услуг, стоимость агентских услуг 20% от общего объема услуг. Таким образом, ответчику оказаны услуги в размере 90% от общего объема услуг стоимостью 90 000 рублей.

Оплата по договору оказания услуг не поступала.

Просят взыскать с Орловой О.А. стоимость услуг по договору от ДД.ММ.ГГГГ. в размере 90 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ. в сумме 4 111 рублей, начиная с ДД.ММ.ГГГГ. и по день фактического исполнения решения проценты за пользование чужими денежными средствами исходя из ключевой ставки Центрального банка России, действующей в соответствующие периоды, начисляемые на остаток основного долга, расходы по оплате государственной пошлины 3 023 рублей.

Орлова О.А. с иском не согласилась, ею подано встречное исковое заявление о признании сделки недействительной. Свои требования мотивировала тем, что в момент подписания договора об оказании услуг от ДД.ММ.ГГГГ. была введена в заблуждение сотрудниками агентства недвижимости относительно смысла договора. ДД.ММ.ГГГГ., сразу после подписания предварительного договора купли-продажи квартиры с продавцами Снегиревыми, сотрудник агентства, которая ранее представлялась риелтором продавцов, распечатала какой-то документ в двух экземплярах, после подала листы с обратной стороны, чтобы истица поставила быстро на них свою подпись, затем забрала данные листы.

На вопрос об ознакомлении с содержанием данного документа сотрудница агентства ответила, что документ является формальным, подтверждает факт подписания предварительного договора с продавцами и без него дальнейшая сделка по купле-продаже квартиры не состоится.

Уже после подписания, придя домой, ознакомилась внимательно с содержанием документа, т.к. шрифт является мелким, только дома поняла, что подписала договор с агентством на оказание информационных услуг.

Непосредственно перед подписанием сотрудник агентства не разъяснил действительную правовую природу подписываемого документа, а также его последствия, не дала прочитать бумаги перед подписанием.

Далее пыталась в добровольном порядке расторгнуть договор, однако подучила отказ, в результате чего была вынуждена написать письменный отказ от договора.

В нарушение ст.10 Закона «О защите прав потребителей» предоставленная информация ответчиком об условиях подписанного соглашения не была должным образом и в полном объеме доведена до нее, что лишило права выбора. Более того, ее намеренно запугали и ввели в заблуждение, что без подписания договора с агентством не сможет оформить сделку с продавцами. Однако на самом деле договор купли-продажи квартиры осуществлялся через систему «Дом клик» от ООО «Центр недвижимости Сбербанка», в котором зарегистрирована с ДД.ММ.ГГГГ. и к которой агентство недвижимости не имело никакого отношения.

Просит признать недействительным договор об оказании услуг от ДД.ММ.ГГГГ., подписанный между Орловой О.А. и ООО «АН Дельта».

Представитель ООО «АН Дельта» Стрежнева А.И., действующая на основании доверенности, в судебном заседании доводы первоначального иска поддержала, просила отказать во встречном иске.

Ответчик Орлова О.А. в суд не явилась, ее представитель по доверенности Смородников Е.А. в судебном заседании возражал против удовлетворения первоначального иска, на встречном иске настаивал.

Суд, выслушав участников процесса, показания свидетелей, исследовав материалы дела, пришел к следующим выводам.

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.

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

В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п.1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 327.1 ГК РФ исполнение обязанностей, а равно и осуществление, изменение и прекращение определенных прав по договорному обязательству, может быть обусловлено совершением или нес совершением одной из сторон обязательства определенных действий либо наступлением иных обстоятельств, предусмотренных договором, в том числе полностью зависящих от воли одной из сторон.

Из приведенных правовых норм следует, что исполнение заказчиком обязанности по оплате услуг может быть обусловлено совершением им определенных действий, в том числе заключением гражданско-правовой сделки.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГТТГ между ООО «АН Дельта (Исполнитель) и Орловой О.А. (Заказчик) заключен договор об оказании услуг, в соответствии с которым заказчик поручает и обязуется оплатить, а исполнитель обязуется оказать за счет заказчика и в его интересах услуги по подбору для последующего приобретения в собственность заказчика варианта объекта недвижимости со следующими характеристиками: <адрес> по желаемой цене 5 000 000 рублей (л.д.8).

В силу п.1.3 в рамках настоящего договора исполнитель оказывает заказчику информационные услуги, агентские услуги, оформительские услуги, юридические услуги.

Согласно п.3.1 договора стоимость услуг исполнителя, без учета оплаты юридических услуг, составляет 2% от стоимости выбранной недвижимости, при этом стоимость информационных услуг составляет 70% от общего объема услуг, стоимость агентских услуг-20% от объема услуг, стоимость оформительских услуг-10% от общего объема услуг.

В соответствии с п.3.3 договора заказчик оплачивает услуги исполнителя непосредственно перед подписанием основного договора купли-продажи недвижимости между заказчиком и покупателем недвижимости.

Пунктом 3.4 договора предусмотрено, что под фактом выполнения услуг стороны понимают: для информационных услуг-подписание акта приема-передачи информации недвижимости (Приложение 1) при передаче исполнителю ключей от недвижимости-организуя силами исполнителя показа недвижимости потенциальному покупателю, для агентских услуг-подписание заказчиком предварительного договора, для оформительских услуг-непосредственное подписание заказчиком и покупателем недвижимости основного договора купли-продажи недвижимости.

Также на странице 2 договора указано, что заказчик Орлова О.А. получила от исполнителя информацию об объекте недвижимости (и осмотрела недвижимость) по адресу: <адрес>, цена недвижимости 5 000 000 рублей, обязуется не передавать полученную информацию третьим лицам и не использовать без согласия исполнителя.

В этот же день ДД.ММ.ГГГГ. между Орловой О.А., Орловым Я.В., Барановой С.В. (Покупатели) и Снегиревым В.И., Снегиревой Т.В. (Продавцы) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (л.д.8). ДД.ММ.ГГГГ. между указанными лицами подписан договор купли-продажи квартиры за 5 000 000 рублей (л.д.9-10), ДД.ММ.ГГГГ. зарегистрировано право собственности покупателей в установленном законом порядке (л.д.12-13).

ДД.ММ.ГГГГ Орлова О.А. направила в адрес истца уведомление о расторжении договора об оказании услуг от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.31), на что ДД.ММ.ГГГГ. ей направлен ответ о том, что на момент расторжения договора большая часть услуг в размере 90% была оказана и предложено оплатить 90 000 рублей в разумный срок (л.д.21).

Суд считает установленным, что истцом ответчику в рамках договора от ДД.ММ.ГГГГ. были оказаны информационные и агентские услуги, а именно: доведена до сведения заказчика информация об особенностях недвижимости, о правообладателях недвижимости, документах подтверждающих право собственности продавцов на объект, организован и проведен просмотр квартиры, проведена проверка документов, отсутствие обременений, подготовлен предварительный договор купли-продажи.

Доказательством фактически оказанных услуг является представленный в деле, подписанный сторонами договор об оказании услуг от ДД.ММ.ГГГГ., где заказчик расписался в том, что получил необходимую информацию об объекте недвижимости по адресу: <адрес>, указана цена недвижимости.

ООО «АН Дельта» в подтверждение оказания агентских и информационных услуг представлены договор на передачу спорной квартиры в собственность продавцов Снегиревой Т.В., Снегирева В.И. (л.д.52-54), свидетельство о государственной регистрации права указанных лиц на приобретаемый объект недвижимости (л.д.55), выписка из единого государственного реестра объектов недвижимости (л.д.56-57), выписка из ЕГРПН на ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.58-61), выписка из домовой книги на ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.62).

Ответчик в опровержение доводов истца ссылается на правовое заключение по сделке Центр недвижимости от Сбербанка «ДомКлик» (л.д.34-35). В соответствии с информацией ПАО Сбербанк, при заключении кредитного договора Орловой О.А. данной организацией был оказан ряд услуг, в том числе формирование договора купли-продажи, юридическая проверка (правовая экспертиза) (л.д.38-39). Указание на сбор документов, в том числе для правой экспертизы данным лицом, отсутствует. При этом истец не утверждает, что именно составленный им договор купли-продажи был использован при заключении сделки купли-продажи, а просит взыскать с ответчика стоимость иных услуг.

Также о взаимодействии истца с ответчиком свидетельствует представленная переписка в мессенджере «Ватсап» с телефонного номера №, где идет речь о порядке совершения сделки по купле-продаже квартиры, оформлению документов через сервис «ДомКлик» (л.д.71-72). Принадлежность данного номера телефона ответчику, ее представителем в судебном заседании не оспаривалась.

В рамках исполнения договора от 12.09.2020г. истцом подготовлен предварительный договор купли-продажи, что также не опровергнуто ответчиком.

Кроме того, допрошенные в судебном заседании свидетели Орлов Я.В., Орлова С.В., Басова О.С. подтвердили, что приобретаемая ответчиком квартира осматривалась с участием риэлтора ООО «АН Дельта» Басовой О.С.

Таким образом, объект недвижимости агентством был показан ответчику, результат ответчиком достигнут, т.к. квартира, указанная в договоре оказания услуг, приобретена в собственность Орловой О.А.

Отказ заказчика от оплаты предусмотренных договором и фактически оказанных ему услуг не соответствует требованиям добросовестности, принципу надлежащего исполнения обязательств и презумпции возмездности гражданско-правовых отношений.

Установив, что истец, как исполнитель, выполнил в отношении Орловой О.А., как заказчика, договорные обязательства в части предоставления информационных и агентских услуг, суд считает возможным удовлетворить иски о взыскании стоимости оказанных услуг в размере 90 000 (70 000 информационных услуг+20 000 агентские услуги) рублей, поскольку представлено достаточно доказательств, подтверждающих осуществление практических действий по исполнению договора со стороны агентства, а именно, предоставлена информация об объекте недвижимости, организован его просмотр, подготовлены документы в отношении реализуемой квартиры и предварительный договор купли-продажи.

Суд считает не подлежащим удовлетворению встречный иск Орловой О.А. о признании договора недействительным.

Так, основанием для признания договора недействительным, истица указывает, что подписала его, находясь в стрессовом состоянии и волнении, боялась дальнейшего срыва сделки по приобретению недвижимости, сотрудники агентства ее запугивали и ввели в заблуждение, что без данного документа не сможет оформить сделку с продавцами.

В соответствии с п. 1 ст. 178 ГК РФ, сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иски стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опечатку, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной (п. 3 ст. 178 ГК РФ).

Заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если: сторона заблуждается в отношении предмета сделки либо в отношении обстоятельства, которое

она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (подпункты 2 и 5 пункта 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, то есть побудительных представлений в отношении выгоды и целесообразности состоявшейся сделки. Равным образом не может признаваться существенным заблуждением неправильное представление о правах и обязанностях по сделке. Законы должны быть известны каждому, и ссылка на их незнание не может служить основанием для оспаривания заключенных сделок. Исключением является названное в пункте 1 статьи 178 ГК РФ существенное заблуждение относительно природы (но не объема прав) сделки.

Оценив представленные по делу доказательства, суд не усмотрел оснований для признания договора оказания услуг недействительным в силу ст. 178 ГК РФ ввиду отсутствия возможности истицей объективно и разумно оценивать ситуацию. Суд считает, что истец не заблуждалась относительно правовой природы сделки, между сторонами было достигнуто соглашение на заключение именно договора оказания услуг.

Указанные выводы суда подтверждаются последовательностью действий Орловой О.А., которая в исковом заявлении указывает, что ознакомилась с договором в этот же день дома и поняла, что подписала именно договор оказания услуг. Однако с заявлением о расторжении данного договора обратилась к ответчику по встречному иску только ДД.ММ.ГГГГ., т.е. через 17 дней.

Данные обстоятельства подтверждаются также свидетельскими показаниями.

Так, свидетель Орлова С.В. пояснила, что Орлова О.А. является мамой ее мужа. Приобретали квартиру в ипотеку для нее и мужа, как созаемщики совместно с Орловой О.А. Вариант покупки квартиры нашла Орлова О.А., она работает в «Сбертехе», умеет найти информацию и прочитать документы. Продавцом спорной квартиры на сайте «ДомКлик» указан сотрудник агентства недвижимости. Осматривали квартиру совместно с представителем агентства. Впоследствии взаимодействовали с агентством недвижимости, т.к. сделка по покупке квартиры была отложена, информацию получали от риэлтора. После того как продавцы были готовы к продаже, еще раз ездили осматривать квартиру, со стороны продавца были сами продавцы и агент. Орлова О.А. сказала, что покупать квартиру будем через «ДомКлик» и разъяснила как работает портал. Агент пояснила, что нужно будет приехать в офис и подписать предварительный договор. В начале сентября приехали в агентство недвижимости, заполнили и подписали предварительный договор, внесли задаток. Агент сказала Орловой О.А., что нужно подписать договор, который показала только ей. Свидетель не видела как Орлова О.А. читала договор, т.к. находилась на отдаленном расстоянии. Физически никто не принуждал к подписанию, каких-либо вопросов истица не задавала, сразу подписала договор. Она волновалась в этот момент, т.к. это первая крупная сделка.

Сын истицы Орлов Я.В. показал, что также принимал участие в сделке. У матери неоконченное высшее образование, она работает в «Сбертехе», руководитель группы. Этот вариант квартиры она подыскала, нашла его в приложении «СберКлик», через это же приложение осуществлялось общение с контактным лицом по сделке. Дважды смотрели квартиру, на просмотре квартиры со стороны продавцов были сами собственники квартиры и риэлтор. В агентстве недвижимости при подписании предварительного договора купли-продажи матери дали документ, без которого, как ей сказали, не прошла бы сделка, название документа не сообщили. Все происходило в спешке, не знает, могла ли она прочитать документ внимательно. Вопросы по договору мать не задавала.

Специалист ООО «АН Дельта» Басова О.С. пояснила, что Орлова О.А. была ее клиентом. Был выставлен на продажу объект по <адрес>, через приложение «ДомКлик» истица позвонила, сказала, что хочет посмотреть квартиру. Звонки через сайт фиксируются, но Орлова О.А. удалила всю информацию, отражается сейчас только что она клиент свидетеля. С продавцами согласовала дату осмотра квартиры, истица осматривала ее вместе с детьми в ДД.ММ.ГГГГ. Впоследствии позвонила и сообщила, что намерены приобрести квартиру с использованием кредитных средств. Однако продавцы приостановили продажу квартиры из-за сложившихся у них обстоятельств по задержке выезда на место жительства в Белоруссию. По просьбе Орловой О.А. начала подыскивать им другой аналогичный вариант. В начале сентября продавцы сообщили, что готовы продать квартиру, но только цена изменилась, и составляет 5 000 000 рублей. Орлова О.А. повторно осмотрела квартиру и сообщила, что готова ее приобрести. ДД.ММ.ГГГГ в агентстве недвижимости был подписан предварительный договор и договор оказания услуг, который истица внимательно прочитала и спросила, почему так дорого. Ей было разъяснено, что руководитель агентства может предоставить скидку на услуги. Орлова О.А. пошла в кабинет директора и по возвращении сообщила, что ей согласована скидка, при этом была очень довольная, после чего подписала договор. Свидетель подготовила необходимые документы-выписку из домовой книги, об отсутствии задолженности, архивную выписку, акты по счетчикам, а также договор купли –продажи, который отправила в Сбербанк для согласования ипотеки, но они подготовили собственный вариант договора. При подписании договора Орлова О.А. была спокойной, изучила его.

Таким образом, факт давления либо введения в заблуждение не подтвержден. Орлова О.А. имела возможность прочитать договор, задать необходимые вопросы в случае его неясности, однако подписала его без каких-либо возражений. Также установлено, что Орлова О.А. имеет неоконченное высшее образование, работает начальником отдела в одном из подразделений Сбербанка, следовательно, имеет представление о порядке работы с документами и порядке их подписания.

Судом принято во внимание, что спорный договор реально исполнен в части, обязательная письменная форма сделки соблюдена, в договоре четко идентифицирован его предмет, указана цена и содержание каждой услуги, формулировка условий договора не содержат противоречий, двусмысленности, волеизъявление сторон выражено ясно.

Кроме того, истица не оспаривала, что взаимодействовала с сотрудником агентства недвижимости, а не напрямую с продавцами, осуществляла просмотр квартиры в присутствии риэлтора, также не подтверждено, что данные услуги ей были оказаны на безвозмездной основе.

Оснований полагать, что, подписывая такой договор, истец могла заблуждаться относительно тех правовых последствий, которые он повлечет, не имеется.

Материалами дела подтверждается, что договор подписан истцом собственноручно, подписи в договоре истец не оспаривала, следовательно, понимала, какой фактически заключает договор, а потому, указанное исключает какое-либо иное толкование приведенных условий, свидетельствующее о том, что истец заблуждалась относительно того, что подписываемый договор направлен на достижение иного результата и влечет иные правовые последствия.

В соответствии со ст.395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России,

действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В силу п.3.3 договора заказчик оплачивает услуги исполнителя непосредственно перед подписанием основного договора купли-продажи недвижимости между заказчиком и покупателем недвижимости.

Договор купли-продажи был подписан ответчиком по первоначальному иску 16.10.2020г., следовательно, с 17.10.2020г. она неправомерно удерживала денежные средства, которые обязана оплатить за фактически предоставленные услуги.

Согласно представленного истцом расчета, проверенного судом и не оспоренного в части его верности ответчиком (л.д.14), за период с 17.10.2020г. по 20.09.2020г. размер процентов составляет 4 111,94 рублей, которые подлежат взысканию с ответчика.

Частью 3 ст.393 ГК РФ установлено, что проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Следовательно, подлежат удовлетворению требования истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, начиная с ДД.ММ.ГГГГ. и по день фактического исполнения решения проценты за пользование чужими денежными средствами исходя из ключевой ставки Центрального банка России, действующей в соответствующие периоды.

В силу положений ст.98 ГПК РФ суд взыскивает с Орловой О.А. расходы по оплате государственной пошлины за подачу иска в суд в сумме 3 023 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь, ст.194-198 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «АН Дельта»-удовлетворить.

Взыскать в пользу Общества с ограниченной ответственностью «АН Дельта» с Орловой О. АнатО. стоимость услуг по договору от ДД.ММ.ГГГГ. в размере 90 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ. в сумме 4 111 рублей, начиная с ДД.ММ.ГГГГ. и по день фактического исполнения решения проценты за пользование чужими денежными средствами исходя из ключевой ставки Центрального банка России, действующей в соответствующие периоды, начисляемые на остаток основного долга, расходы по оплате государственной пошлины 3 023 рублей.

В удовлетворении встречного искового заявления Орловой О. АнатО. к Обществу с ограниченной ответственностью «АН Дельта» о признании сделки недействительной-отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в срок один месяц.

Председательствующий подпись Нефедова Е.П.

Мотивированное решение изготовлено 18.03.2022г.