

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 июня 2016 года

г.Ростов-на-Дону

Ворошиловский районный суд г. Ростова-на-Дону в составе:
председательствующего судьи Пискловой Ю. Н.,
с участием адвоката Ревякина М.Н., Дурниева А.А.
при секретаре Фроловой Л.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя <Ф.И.О.> к <Ф.И.О.>, третье лицо <Ф.И.О.> о взыскании оплаты по договору на оказание информационных услуг, по встреченному иску <Ф.И.О.> к индивидуальному предпринимателю <Ф.И.О.>., 3-е лицо ИП <Ф.И.О.> о признании договора оказания информационных услуг недействительным

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в Ворошиловский районный суд г.Ростова-на-Дону с настоящим иском. В обоснование заявленных требований указав, что 10.06.2014 года был заключен договор возмездного оказания услуг между ИП <Ф.И.О.>. и <Ф.И.О.>

Согласно п.1 договора исполнитель обязуется оказать заказчику информационные услуги о местонахождении и параметрах объектов недвижимости, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В соответствии с п.2 договора исполнитель обязуется подобрать и предоставить информацию для последующего возможного приобретения заказчиком или иными лицами, состоящими с заказчиком в родственных или иных свойских отношениях, не менее чем об одном объекте недвижимости, находящемся в г. Ростове-на-Дону и отвечающего следующим примерным требованиям: квартира из 3 комнат, район нахождения – ЗМЖ, стоимостью до 4 850 000 рублей.

В п.2.5 договора указано, что обязанности исполнителя по настоящему договору считаются выполненными после подписания акта приема-передачи информационных услуг. В силу п. 2.6 договора заказчик не вправе заключать при посредничестве другой фирмы или физического лица, а также непосредственно с продавцом договор приобретения объекта недвижимости, информация о котором была получена от исполнителя. Заказчик за оказанные информационные услуги обязан уплатить исполнителю вознаграждение в размере 6% от первоначально заявленной продавцом цены заинтересовавшего объекта недвижимости, отраженной в акте приема-передачи информационных услуг, который является обязательным приложением к данному договору. Оплата производится в день подписания договора на приобретение права собственности заказчиком объекта недвижимости, внесенного в акт приема-передачи информационных услуг (п. 2.7 договора).

11.06.2014 года ответчик осмотрел квартиру по адресу: ... и подписала акт приема-передачи информационных услуг на данный объект, тем самым подтвердив исполнение перед ней обязательства по договору со стороны ИП <Ф.И.О.>

02.09.2015 года истцом была получена выписка из ЕГРП, подтверждающая приобретение указанного объекта недвижимости с использованием кредитных денежных средств банка <Ф.И.О.> При этом оплата по договору возмездного оказания информационных услуг ответчиком истцу произведена не была.

Таким образом, <Ф.И.О.> заключила договор непосредственно с продавцом в обход ИП <Ф.И.О.>. и не исполнила обязательство по оплате ИП <Ф.И.О.>. денежной суммы в размере 291 000 рублей.

Учитывая изложенное, истец просил суд взыскать с ответчика в свою пользу оплату по договору в размере 291 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в размере 6 110 рублей и расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

В порядке ст.39 ГПК РФ истец уточнил заявленные требования и просил суд взыскать с <Ф.И.О.> в свою пользу 97 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 810 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

В порядке ст.137 ГПК РФ <Ф.И.О.> обратилась со встречными исковыми требованиями. В обоснование заявленных требований указав, что ответчик не исполнил свои обязательства по договору в полном объеме, а именно, не предоставил информации об объекте недвижимости кроме почтового адреса, не организовал ознакомление истца с информацией об объекту, не осуществлял координацию сбора документов, необходимых для оформления перехода права собственности, при оформлении права собственности не участвовал. Было выполнено лишь обязательство по показу объекта недвижимости, объявление о котором было сообщено в общем доступе в сети интернет.

Стоимость данной услуги в договоре возмездного оказания информационных услуг отдельно не указывается, а в п.2.8 указана цена за оказанные услуги в размере 6 % от первоначальной заявленной цены на объект недвижимости.

Из договора заключенного между истцом и ответчиком следует, что ..., расположенная по адресу: ... была осмотрена истцом в присутствии представителя ответчика, однако истец свое согласие на приобретение данного объекта не давала, и никакой информации по данному объекту ответчиком ей представлено не было.

Взыскание денежных средств с истца за услуги, которые фактически не были выполнены будут являться неосновательным обогащением.

В соответствии с п.2.6 договора возмездного оказания информационных услуг, заказчик обязан хранить в тайне от третьих лиц информацию, предоставленную исполнителем в соответствии с указанным договором, и не вправе заключать при посредничестве другой фирмы или физического лица, а также непосредственно с продавцом, договор приобретения объекта недвижимости, информация о котором была получена от исполнителя.

Между тем. п.3.1 договора устанавливает, что договор приобретения права собственности на объект недвижимости может быть оформлен на <Ф.И.О.>. или иных лиц, состоящими с заказчиком в родственных или свойских отношениях, настоящий акт имеет силу приемопередаточного акта по оказанию информационных услуг и обязанности исполнителя считаются выполненными в полном объеме.

Указанные пункты договора ограничивают права истца, предусмотренные законодательством, а, именно ст.782 ГК РФ, ст.32 Закона «О защите прав потребителей».

Объект недвижимости был приобретен на имя <Ф.И.О.> который является бывшим супругом <Ф.И.О.>.. Указанная квартира была показана ответчиком истцу 11.06.2014 года. Ответственность за данный факт <Ф.И.О.> не может нести, поскольку п.п.2,6,3.1 ограничивает действия истца и ее членов семьи, а также собственников, в связи с чем, данный пункт является ущемляющий права потребителя, а равно является ничтожным.

На основании изложенного истец, по встречному иску просила суд признать недействительными п.2.6,3.1 договора возмездного оказания информационных услуг от 10.06.2014 года, заключенный между <Ф.И.О.> и ИП <Ф.И.О.>

Представитель истца адвокат <Ф.И.О.>, действующий на основании доверенности и ордеру в судебное заседание явился, уточненные исковые требования поддержал в полном объеме. В удовлетворении встречных исковых требований просил отказать.

Ответчик <Ф.И.О.> в судебное заседание явилась, просила в удовлетворении иска отказать, встречный иск удовлетворить.

Представитель ответчика адвокат Дурниев А.А., действующий на основании доверенности и по ордеру, просил в удовлетворении основного иска отказать, встречный иск удовлетворить.

Третье лицо <Ф.И.О.> в судебное заседание явился, просил в удовлетворении основного иска отказать, встречный иск удовлетворить.

3-е лицо ИП <Ф.И.О.> в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом. Дело рассмотрено в его отсутствие в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав пояснения сторон, представителей истца, изучив материалы дела и оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности, допросив свидетелей, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 10 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей, если потребителю не предоставлена возможность незамедлительно получить при заключении договора информацию о товаре (работе, услуге), он вправе потребовать от продавца (исполнителя) возмещения убытков, причиненных необоснованным уклонением от заключения договора, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от его исполнения и потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков.

Согласно п. 3 ст. 429 ГК РФ предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Согласно 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. Правила настоящей главы применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных, за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным главами 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53 настоящего Кодекса.

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

По своей правовой природе договор на оказание информационно-консультационных услуг на возмездной основе является договором возмездного оказания услуг.

Правила главы 39 ГК РФ применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных, за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным главами 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53 настоящего Кодекса.

На указанный договор в силу ст. 783 ГК РФ распространяются общие положения о подряде и положения о бытовом подряде, если это не противоречит ст. 779 - 782 настоящего Кодекса, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

В соответствии со ст. 783 ГК РФ к договору возмездного оказания услуг применяются положения договора подряда, в том числе и правила ст. 702 ГК РФ, в соответствии с которой одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В силу статей 783 и 720 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг документом, удостоверяющим приемку заказчиком услуги, оказанной исполнителем, является акт возмездного оказания услуг.

В судебном заседании достоверно установлено, что 10.06.2014 года между <Ф.И.О.> и ИП <Ф.И.О.> заключен договор возмездного оказания информационных услуг без номера.

Согласно п. 1 договора исполнитель обязуется оказать заказчику информационные услуги о местонахождении и параметрах объектов недвижимости, а заказчик - оплатить эти услуги.

В соответствии с п.2.1 договора исполнитель обязуется подобрать и предоставить информацию для последующего возможного приобретения заказчиком или иными лицами, состоящими с заказчиком в родственных или иных свойских отношениях, не менее чем об одном объекте недвижимости, находящемся в г. Ростове-на-Дону и отвечающим следующим примерным требованиям: квартира из трех комнат, район нахождения - ЗЖМ, цена до 4 850 000 рублей.

В п.2.5 договора указано, что обязанности исполнителя по настоящему договору считаются выполненными после подписания акта приема-передачи информационных услуг.

В силу п.2.6 договора заказчик обязан хранить в тайне от третьих лиц информацию, предоставленную исполнителем в соответствии с настоящим договором, и не вправе заключать при посредничестве другой фирмы или физического лица, а также непосредственно с продавцом договор приобретения объекта недвижимости, информация о котором была получена от исполнителя.

Заказчик за оказанные информационные услуги обязан уплатить исполнителю вознаграждение в размере 6 процентов от первоначально заявленной продавцом цены заинтересованного объекта недвижимости, которая отражена в акте приема-передачи информационных услуг, который является обязательным приложением к данному договору. Оплата производится в день подписания договора на приобретение права собственности заказчиком объекта недвижимости, внесенного в акт приема-передачи информационных услуг (п. 2.8 договора).

В п.3.1 договора указано, что согласно настоящему договору, договор приобретения права собственности на объект недвижимости может быть оформлен на имя <Ф.И.О.> или иных лиц, состоящих с заказчиком в родственных или свойских отношениях (мать, отец, жена/муж, брат, сестра, дети, родственники жены/мужа и др. близкие лица).

Как следует из заключенного между сторонами 10.06.2014 года договора, заказчик за оказанные информационные услуги обязан уплатить исполнителю вознаграждение в размере 6% от первоначально заявленной продавцом цены заинтересованного заказчика объекта недвижимости, отраженной в акте приема-передачи информационных услуг, который является обязательным приложением к данному договору. Оплата производится в день подписания договора купли-продажи (п.2.8).

Истица <Ф.И.О.> в судебном заседании пояснила, что квартиру ей показывал агент. Однако спорная квартира её не заинтересовала, так как она была ограничена по стоимости приобретения. Её бывший муж купил квартиру через другого агента. Намерения приобрести спорную квартиру у неё не было.

В судебном заседании было установлено, что на основании решения мирового судьи судебного участка №2 Октябрьского района г.Ставрополя брак между <Ф.И.О.> и <Ф.И.О.> расторгнут. На основании решения суда произведена актовая запись № от 25.01.2014 года о прекращении брака, что подтверждается копией паспорта.

15.07.2014 года между бывшем супругом <Ф.И.О.> – <Ф.И.О.> и АН «Максимум», в лице ИП <Ф.И.О.> был заключен договор возмездного оказания информационных услуг. Согласно п.1.2 договора исполнитель обязуется оказать следующие услуги консультировать заказчика по всем вопросам, связанным с регистрацией права собственности на квартиру, расположенную по адресу: ... Стоимость услуг по договору составляет 60 000 рублей, которую 04.08.2016 года передал <Ф.И.О.>

15.07.2014 года между <Ф.И.О.> и <Ф.И.О.> был заключен предварительный договор купли-продажи.

В судебном заседании 3-е лицо ИП <Ф.И.О.> пояснила о том, что <Ф.И.О.> остановился на приобретении квартиры за 4 500 000 рублей. Другие агентства

рекламировали квартиру за 4 800 000 рублей. При этом пояснив, что <Ф.И.О.> сам проживает в Ставрополе, у него ограниченное время для приобретения квартиры, так как заканчивается срок одобрения ипотеки. При просмотре квартиры присутствовал <Ф.И.О.> с сыном. От <Ф.И.О.>., 3-е лицо получило денежные средства по договору информационных услуг, по договору на услуги и оказание подбора и сопровождение. Это не указано в договоре, ввиду отсутствия бланка договора.

Допрошенная в судебном заседании ... пояснила суду, что она работает в агентстве недвижимости «Домиан» с 2014 года. Она показывала квартиры <Ф.И.О.> и она спорную квартиру не показывала, так как <Ф.И.О.> она не понравилась.

Допрошенная в судебном заседании ... пояснила суду, что у её дочери Бутенко В.В. была квартира по ... в Дочь решила продать квартиру и подала информацию о продаже на интернет сайте «Авито». Квартира продавалась на протяжении 8 месяцев. Приходили люди смотрели квартиру. Приходил <Ф.И.О.> вместе с сыном и смотрел квартиру. <Ф.И.О.> предложил продать квартиру за 4 500 000 рублей и дочь была согласна.

Сомневаться в показаниях свидетелей у суда оснований не имеется.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что на <Ф.И.О.> не может быть возложена обязанность по оплате за оказанные информационные услуги вознаграждения ИП <Ф.И.О.>., поскольку не наступили условия, предусмотренные п. 2.8 договора: объект в виде ... в ... не заинтересовал <Ф.И.О.> при показе, договор купли-продажи спорной квартиры ответчиком заключен не был, в связи с чем в день подписания договора купли-продажи иными лицами ответчик оплату истцу не произвел. Квартира зарегистрирована за <Ф.И.О.> согласно выписке из ЕГРП от 02.09.2015 года, а потому требования истцовой стороны о взыскании с ответчика оплаты по договору в размере 97 000 рублей являются незаконными, необоснованными, удовлетворению не подлежащими.

Требования встречного искового заявления <Ф.И.О.> к ИП <Ф.И.О.> о признании договора возмездного оказания информационных услуг, заключенного 26.03.2015 г. между <Ф.И.О.>. и <Ф.И.О.> недействительным, суд также считает незаконными, необоснованными ввиду следующего.

Как ранее было установлено судом, 10.06.2015 года между <Ф.И.О.> и ИП <Ф.И.О.> заключен договор возмездного оказания информационных услуг.

Во встречном исковом заявлении истец указала, что п.2.6 договора возмездного оказания информационных услуг и п.3.1 договора ограничивают права истца, предусмотренные законодательством, а, именно ст.782 ГК РФ, ст.32 Закона «О защите прав потребителей», которые закрепляют право потребителя на односторонний отказ заказчика от исполнения договора.

В соответствии с частью 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно требованиям статей 779, 781, 782 и 783 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 пункта 1 статьи 10 Закона РФ "О защите прав потребителей" исполнитель обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию об услугах, обеспечивающую возможность их правильного выбора.

Согласно ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно п.3.1 договора - договор приобретения права собственности на объект недвижимости может быть оформлен на имя <Ф.И.О.> или иных лиц, состоящих с заказчиком в родственных или свойских отношениях (мать, отец, жена/муж, брат, сестра, дети, родственники жены/мужа и др. близкие лица). В случае приобретения просмотренного объекта недвижимости заказчиком или лицами, состоящими с заказчиком в родственных

или свойских отношениях (мать, отец, жена, муж, брат, сестра, дети, родственники жены/мужа и др. близкие лица) настоящий акт имеет силу приемо- передаточного акта по оказанию информационных услуг и обязанности исполнителя считаются выполненными в полном объеме.

Согласно п.2.6 договор заказчик обязан хранить в тайне от третьих лиц информацию, предоставленную исполнителем в соответствии с настоящим договором, и не вправе заключать при посредничестве другой фирмы или физического лица, а также непосредственно с продавцом договор приобретения объекта недвижимости, информация о котором была получена от исполнителя.

Согласно ст. 32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

В судебном заседании установлено, что <Ф.И.О.> с требованиями о расторжении договора в одностороннем порядке не обращалась. Пункты 3.1, п.2.6 договора не ограничивают право истца на расторжение договора в одностороннем порядке.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения, как первоначального иска, так и встречного.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований индивидуального предпринимателя <Ф.И.О.> к <Ф.И.О.>, третье лицо <Ф.И.О.> о взыскании оплаты по договору на оказание информационных услуг – отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований <Ф.И.О.> к индивидуальному предпринимателю <Ф.И.О.>, 3-е лицо ИП <Ф.И.О.> о признании договора оказания информационных услуг недействительным – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Ростовского областного суда через Ворошиловский районный суд г.Ростова-на-Дону в течение месяца с момента составления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда составлено 20.06.2016 года.

Судья