

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 августа 2019 г.

г. Ростов-на-Дону

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда в составе председательствующего судьи Шинкиной М.В.

судей Богдановой Л.В., Фетинга Н.Н.

при секретаре Закаряне С.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя Кирзуновой Светланы Вацловны к Багаджиевой Лидии Дмитриевне о взыскании денежных средств по апелляционной жалобе индивидуального предпринимателя Кирзуновой С.В. на решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 3 июня 2019 г. Заслушав доклад судьи Богдановой Л.В., судебная коллегия

установила:

индивидуальный предприниматель (ИП) Кирзунова С.В. обратилась в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что 19 ноября 2018 г. между ней и Багаджиевой Л.Д. заключен договор информационно-консультационных услуг, предметом которого является оказание ИП Кирзуновой С.В. (исполнитель) Багаджиевой Л.Д. (заказчик) возмездных услуг по подбору и предоставлению информации для приобретения заказчиком одного из предложенных объектов недвижимости. Так, по условиям договора исполнитель предоставляет заказчику информацию о перечне документов, необходимых для оформления права собственности на жилой дом, гараж и земельный участок по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН. По мнению истца, данная редакция условий договора является следствием допущенной лексической ошибки, и действительная воля сторон была направлена на оказание исполнителем заказчику услуг по поиску клиентов и продаже указанных объектов недвижимости, которые при заключении договора уже находились в собственности ответчика. В свою очередь, договором также установлена стоимость оказываемых исполнителем заказчику услуг, которая составляет 100 000 руб. Истец отмечает, что исполнил свои обязательства по договору надлежащим образом, поскольку принадлежавшие ответчику объекты недвижимости отчуждены им третьему лицу при непосредственном сопровождении сделки ИП Кирзуновой С.В., что, как указывает истец, следует из содержания предварительного договора купли-продажи, заключенного между ответчиком и Г.О.Р. В добровольном порядке стоимость услуг ответчиком не оплачена.

На основании изложенного, истец просила суд взыскать с ответчика в свою пользу денежные средства в размере 100 000 руб., судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 3200 руб., судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

Решением Первомайского районного суда г.Ростова-на-Дону от 3 июня 2019 г. исковые требования оставлены без удовлетворения.

В апелляционной жалобе ИП Кирзунова С.В. считает решение суда первой инстанции незаконным, просит его отменить и принять новое решение, которым ее исковые требования удовлетворить.

Апеллянт указывает, что ссылка суда на недоказанность факта заключения договора купли-продажи между Багаджиевой Л.Д. и К.Н.А. является несостоятельной ввиду того, что оригинал данного договора, переданный представителем ответчика, и закрепленные в нем положения изучались судом первой инстанции.

Считает, что ответчик злоупотребил своим правом, отказавшись выполнить требование суда о предоставлении копии договора в материалы дела. Неисполнение ответчиком указанного требования существенно нарушило права истца, т.к. единственной причиной отказа в удовлетворении исковых требований является отсутствие в материалах дела договора купли-продажи.

Истец не имел возможности предоставить в суд копии договора купли-продажи недвижимости ввиду того, что не являлся стороной договора. Договор купли-продажи составлялся в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа. Не являясь стороной правоотношений, ИП Кирзунова С.В. была лишена возможности предоставить в суд копию такого договора.

Полагает, что со стороны истца предоставлены все необходимые доказательства: договор оказания информационно-консультационных услуг, свидетельствующий о намерении Багаджиевой Л.Д. продать принадлежащее ей имущество, копия предварительного договора купли-продажи, свидетельствующего о намерении К.Н.А. приобрести недвижимость у Багаджиевой Л.Д., и выписка из ЕГРН, свидетельствующая о переходе права собственности на недвижимость от Багаджиевой Л.Д. к К.Н.А. Кроме того, косвенно о продаже недвижимости свидетельствует и факт приобретения ответчиком квартиры по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, который состоялся после отчуждения принадлежащего ей имущества, расположенного по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, в пользу К.Н.А.

Истец считает, что суд необоснованно не принял во внимание заявление истца о необходимости истребования доказательств.

Дело рассмотрено в порядке ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ в отсутствие сторон, извещенных о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы надлежащим образом, о чем имеются в материалах дела уведомления.

Рассмотрев материалы дела, доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя ИП Кирзуновой С.В. – **Баранова А.Н.**, представителя Багаджиевой Л.Д. – Головинской И.Ю., судебная коллегия находит основания, предусмотренные положениями статьи 330 Гражданского процессуального кодекса РФ, для отмены решения суда первой инстанции.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции руководствовался положениями ст.ст. 309, 310, 421, 422, 431, 432, 779, 781 Гражданского Кодекса РФ, п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» и исходил из отсутствия в материалах дела достаточных доказательств, подтверждающих наступление обстоятельств, с которыми стороны договора возмездного оказания услуг связали возникновение у заказчика обязанности оплатить исполнителю их стоимость. Суд посчитал, что представленная истцом копия выписки из ЕГРН о переходе права собственности на жилой дом по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, от Багаджиевой Л.Д. к К.Н.А. 21 января 2019 г. (л.д. 17), сама по себе не позволяет сделать вывод о том, что переход права собственности от ответчика третьему лицу имел место в результате заключения между Багаджиевой Л.Д. и К.Н.А. договора купли-продажи, поскольку в равной степени такой переход мог быть зарегистрирован и вследствие совершения иной сделки, в том числе договора дарения.

Суд также исходил из того, что ни буквальное значение содержащихся в договоре слов и выражений, ни их расширительное толкование не свидетельствуют о том, что обязанность по внесению исполнителю оплаты возникает у заказчика также в случае заключения между ним и третьим лицом (третьими лицами) в отношении соответствующих объектов недвижимости не договора купли-продажи, а иной сделки, как возмездного, так и безвозмездного характера. Суд отметил, что риск неустранимых неясностей в содержании договора информационно-консультационных услуг в настоящем случае должен возлагаться на истца, деятельность которого под коммерческим обозначением АН «СВ-недвижимость» осуществляется на профессиональной основе в целях систематического извлечения прибыли. Поскольку обстоятельства, с которыми заключенный сторонами договор связывает возникновение у ответчика обязанности оплатить стоимость услуг, истцом в установленном порядке не доказаны, суд пришел к

выводу, что заявленные требования подлежат оставлению без удовлетворения в полном объеме.

С такими выводами суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может и находит основания для отмены решения суда, исходя из следующего.

Согласно п. 1 ст. 779 Гражданского кодекса 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 ст. 781 названного кодекса предусмотрено, что заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

В соответствии со ст. 327 Гражданского кодекса РФ исполнение обязанностей, а равно и осуществление, изменение и прекращение определенных прав по договорному обязательству, может быть обусловлено совершением или несвершением 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.

Согласно ст. 1 Гражданского кодекса РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

Статьей 309 названного кодекса предусмотрено, что 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.

Как следует из материалов дела, 19 ноября 2018 г. между ИП Кирзуновой С.В. (исполнитель) и Багаджиевой Л.Д. (заказчик) заключен договор на оказание информационно-консультационных услуг (л.д. 9-10). В соответствии с пунктом 1.1 договора его предметом является оказание возмездных услуг по подбору и предоставлению информации для приобретения заказчиком одного из предложенных объектов недвижимости.

Согласно пункту 1.2 договора исполнитель предоставляет заказчику информацию о перечне документов, необходимых для оформления права собственности на объект недвижимости, а именно: жилой дом, гараж и земельный участок по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Пунктом 2.2 договора определено, что за оказанные услуги, предусмотренные пунктами 1.1, 1.2 данного договора, заказчик обязуется выплатить Исполнителю вознаграждение в размере 100 000 руб.

Оплата вознаграждения исполнителю производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет исполнителя или путем внесения наличных денежных средств в день подписания основного договора купли-продажи и основного расчета с продавцом (пункт 2.3 договора).

В силу пункта 3.4 договора заказчик обязан оплатить услуги исполнителя согласно пункту 2.2 данного договора в день подписания основного договора купли-продажи по приобретению объекта.

Тогда же, 19 ноября 2018 г., между Багаджиевой Л.Д. (продавец) и Г.О.Р. (покупатель), при участии ИП Кирзуновой С.В., оказывающей услуги под коммерческим обозначением АН «СВ-недвижимость», заключен предварительный договор купли-продажи, по условиям которого продавец обязуется продать, а покупатель купить объекты

недвижимости, а именно: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации индивидуального жилого дома, площадью 450 кв.м, кадастровый номер НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, и расположенные на нем жилой дом, общей площадью 62 кв.м, кадастровый номер НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, гараж, общей площадью 22 кв.м, находящиеся по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН (л.д. 11-13).

В силу положений ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 Гражданского процессуального кодекса РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из материалов дела следует, что информационные услуги, предусмотренные заключенным между истцом и ответчиком договором, были фактически оказаны ответчику, принимая во внимание заключение Багаджиевой Л.Д. при содействии ИП Кирзуновой С.В. 19 ноября 2018 г. предварительного договора купли-продажи принадлежащих ответчику объектов недвижимости по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

При этом судебная коллегия не может согласиться с выводом суда об отсутствии в материалах дела достаточных доказательств, подтверждающих наступление обстоятельств, с которыми стороны договора возмездного оказания услуг связали возникновение у заказчика обязанности оплатить исполнителю их стоимость.

В материалы дела истцом представлена выписка из ЕГРН о переходе права собственности на жилой дом по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, от Багаджиевой Л.Д. к К.Н.А. 21.01.2019 (л.д. 17).

Из материалов дела видно, что предметом заключенного договора на оказание информационно-консультационных услуг от 19 ноября 2018г. являлось предоставление исполнителем заказчику информации о перечне документов, необходимых для оформления права собственности на объект недвижимости - жилой дом, гараж и земельный участок по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

В материалах дела также имеется копия предварительного договора купли-продажи, свидетельствующего о намерении Багаджиевой Л.Д., приобрести спорный объект недвижимости у Г.О.Р.

Таким образом, факт перехода права собственности на указанный объект недвижимости, являющийся предметом договора информационно-консультационных услуг от 19 ноября 2018г., от Багаджиевой Л.Д. к К.Н.А., подтвержденный представленной в материалы дела выпиской из ЕГРН, свидетельствует о том, что между указанными лицами был заключен договор купли-продажи спорного объекта недвижимости, минуя истца ИП Кирзунову С.В.

Кроме того, из пояснений ответчика, данных в судебном заседании в суде первой инстанции, также следует, что между Багаджиевой Н.И. и К.Н.А. заключен основной договор купли-продажи, и ответчик предоставила оригинал данного договора на обозрение суда, отметив, что копия договора у нее отсутствует.

Согласно п. 3 ст. 308 Гражданского Кодекса РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Из приведенной правовой нормы следует, что стороны обязательства не вправе выдвигать друг против друга возражения, основанные на своих обязательствах с третьими лицами.

При таких обстоятельствах заказчик по договору возмездного оказания услуг не может быть освобожден от обязанности по уплате исполнителю предусмотренного таким договором вознаграждения по основаниям, связанным с обязательственными правоотношениями между таким заказчиком и третьими лицами.

Таким образом, исполнитель фактически выполнил принятые на себя обязательства по договору, предусмотренные договором, подобрал и предоставил информацию для

последующей продажи заказчиком объекта недвижимости, указанного в договоре, организовал заключение предварительного договора купли-продажи с покупателем Г.О.Р.

Вместе с тем, вознаграждение, предусмотренное указанным договором, исполнителю оплачено не было.

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

Поскольку изложенные обстоятельства свидетельствуют о надлежащем исполнении ИП Кирзуновой С.В. услуги по подбору и предоставлению информации для Багаджиевой Л.Д., оснований для отказа в удовлетворении исковых требований не имеется.

С учетом изложенных обстоятельств и отсутствия платежных документов в подтверждение произведенной оплаты услуг другому агентству недвижимости, судебная коллегия приходит к выводу о нарушении ответчиком условий договора оказания информационных услуг.

Согласно ч. 2 ст. 328 Гражданского процессуального кодекса РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

При таких обстоятельствах принятое по данному делу решение суда нельзя признать законным и обоснованным, в связи с чем, в силу п. 2 ст. 328 Гражданского процессуального кодекса РФ оно подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении исковых требований ИП Кирзуновой С.В.

С учетом приведенных норм, установленных обстоятельств, принимая во внимание, что в ходе рассмотрения дела установлено и не оспаривается ответчиком, что предоставленные услуги соответствовали предъявленным заказчиком характеристикам, был заключен предварительный договор купли-продажи, претензий к качеству оказанной услуги не имелось, судебная коллегия полагает, что заявленная в иске сумма в размере 100 000 рублей подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В соответствии с п. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 88 Гражданского процессуального кодекса РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

С учетом удовлетворенных исковых требований и оплаченной при подаче иска госпошлины, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3200 рублей.

В соответствии со ст. 100 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Оценив представленные доказательства понесенных судебных расходов на оплату услуг представителя, судебная коллегия полагает, что заявленный истцом размер оплаты на услуги представителя с учетом категории спора, сложности дела, работы, произведенной представителем, в сумме 20 000 руб. соответствует критериям разумности. Таким образом, с Багаджиевой Л.Д. в пользу ИП Кирзуновой С.В. подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

Руководствуясь ст. ст. 328-330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 3 июня 2019 г. отменить, принять по делу новое решение.

Взыскать с Багаджиевой Лидии Дмитриевны в пользу индивидуального предпринимателя Кирзуновой Светланы Вацловны денежные средства в размере 100 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 3200 руб., расходы по оплате у слуг представителя в размере 20 000 руб.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 2 сентября 2019 г.