

# Агентство недвижимости два года судится с сибирячкой после отказа от сделки

Источник: [https://dzen.ru/video/watch/60a2539268e89b2ef9eb7622?share\\_to=link](https://dzen.ru/video/watch/60a2539268e89b2ef9eb7622?share_to=link)

Эксперты готовы дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



## Юрий Александров

директор, учредитель ООО «Юридическая компания  
«А.Лигал», г. Санкт-Петербург

Договор с риэлтором, с точки зрения закона является смешанным договором возмездного оказания услуг (ст. 781 ГК РФ) и договора комиссии, либо агентирования (ст. 990, 1005 ГК РФ).

При этом следует учитывать, что на данные отношения также распространяется Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», который предоставляет гражданину повышенные гарантии защиты его прав при заключении договоров на оказание услуг с лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность.

По смыслу ст. 779, 781 ГК РФ оплате подлежат только фактически оказанные услуги, при этом в соответствии со ст. 37 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» в целях возникновения у граждан обязанности по оплате, устанавливается повышенный стандарт согласно которому оплате подлежат не только фактически оказанные услуги, но и принятые потребителем. Под принятием услуги понимается факт подтверждения потребителем того, что услуга соответствует условиям договора, который, как правило, подтверждается подписанием соответствующего акта. То есть, для взыскания стоимости услуг, в данном случае требовалось, во-первых, доказать факт их экономической ценности для потребителя, во-вторых, факт принятия потребителем таких услуг.

В соответствии с п.3 ст.4 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» если исполнитель услуг при заключении договора был поставлен потребителем в известность о конкретных целях оказания ус-

луги, исполнитель обязан оказать услугу, пригодную для использования в соответствии с этими целями.

То есть, соответствие подобранной агентством квартиры указанным потребителем параметрам квартиры, которую он желает приобрести, в данном случае является одним из критериев качества оказанной услуги. Если агентство предлагает квартиру, которая не соответствует таким параметрам, то гражданин вправе не принимать такое исполнение.

В данной ситуации, потребитель не подписывал акта приемки оказанной услуги и не подтверждал получения для себя какой-либо экономической ценности от услуг Агентства, более того гражданин явно указал агентству на то, что услуга была оказана ненадлежащим образом, поскольку предложенная квартира не соответствовала тем параметрам, которые были сообщены агентству при заключении договора, что дает гражданину право отказаться от договора и не оплачивать услуги агентства.

Кроме того, по правилам толкования условия договора (ст. 431 ГК РФ) заключение соглашения о расторжении договора в отсутствие указания в нем на обязанность гражданина по оплате фактически оказанных услуг и наличия условия о том, что стороны не имеют друг к другу каких-либо претензий, должно рассматриваться как отсутствие обязанности у покупателя по оплате услуг, поскольку стороны явно и недвусмысленно об этом договорились.

Как показывает практика, суды достаточно часто принимают решение об удовлетворении иска если Ответчик не явился в суд и не оспорил по существу требования Истца, что и имело место в этом случае, поскольку в такой ситуации суд не видит возражений другой стороны и ее аргументов. Аналогичные случаи по другим категориям дел с участием граждан встречаются на практике достаточно часто если гражданин не явился по вызову суда, поэтому в целом в описанной ситуации нет ничего необычного.

В то же время, следует иметь ввиду, что заочные решения достаточно легко отменяются по заявлению несогласной стороны и при новом рассмотрении ответчик уже точно сможет заявить все свои возражения и аргументы. По потребительским спорам суды очень часто занимают сторону

граждан, поскольку в отношении предпринимателя, согласно закону (п. 4 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»), действует правило, согласно которому он считается нарушившим условия договора, если прямо не докажет факт его надлежащего исполнения в суде. Как видно, в данной ситуации после получения заявления ответчика о несогласии с решением, суд его отменил и отказал в иске при повторном рассмотрении.

С учетом отказа в иске, суд по ст. 98 ГПК РФ должен взыскать с истца, как с проигравшей стороны судебные расходы (в разумных пределах) в виде оплаты услуг юриста ответчика, а также любые другие доказанные расходы связанные с ведением дела.

Поданная частная жалоба со стороны Истца скорее всего касается размера взысканных судебных расходов, поскольку такие расходы могут быть уменьшены по усмотрению суда.

**Эксперт готов дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**