**решение**

Именем Российской Федерации
16 июля 2020 года с. Пестрецы
**Пестречинский районный**суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Геффель О.Ф.,
при секретаре судебного заседания Багауове Р.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску открытого акционерного общества «ОК» к ФИО1а А.Г. о взыскании задолженности по договору поручения на продажу объекта недвижимости,

**установил:**

ООО «ОК» обратилось в суд с иском к ФИО1а А.Г. о взыскании задолженности по договору поручения на продажу объекта недвижимости, в обоснование исковых требований истец указав, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ОК» и ответчиком ФИО1а А.Г. был заключен договор поручения по продаже недвижимости, по условиям которого по заданию ФИО1а А.Г. ООО «ОК» выполняет юридическое сопровождение, сбор документов, показ объекта недвижимости покупателям и принятие от них денежных средств в виде аванса для дальнейшего оформления сделки купли-продажи объекта недвижимости в виде квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, стоимостью 1 900 000 рублей. Стоимость услуг ООО «ОК» по договору составляет 100 000 рублей (пункт 3.1); договор вступает в силу с момента его подписания и действует до ДД.ММ.ГГГГ (пункт 4.1). В нарушение п. 2.4.3 договора, согласно которому заказчик обязан в период действия договора не передавать указанный объект недвижимости в залог, не сдавать в аренду, не продавать, не дарить и не отчуждать иным способом без согласования с исполнителем, ответчик ФИО1а А.Г. продала квартиру Простатова Ю.А., что подтверждается записью в ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ. Услуги по договору ответчиком не оплачены. Пунктом 6.4 договора предусмотрено, что в случае нарушения пункта 2.4.3 договора, заказчик выплачивает исполнителю штраф в размере 100 000 рублей и расходы исполнителя, понесенные им при исполнении договора согласно приложению № к данному договору. В соответствии с указанным договором ответчику ФИО1а А.Г. фактически были оказаны следующие услуги: изготовление и размещение баннера о продаже объекта, стоимостью 4 000 рублей; размещение рекламных объявлений в 20 источниках в Интернете, в том числе: на сайте «Авито», обслуживание системы CRM, стоимостью 18 000 рублей; показ объекта неограниченное количество раз, стоимостью 21 000 рублей. Общая стоимость оказанных услуг составила 43 000 рублей. Таким образом, подлежащая взысканию сумма составляет 143 000 рублей. ДД.ММ.ГГГГ истец направил ответчику претензию с требованием уплатить сумму задолженности в размере 143 000 рублей, однако ответчиком данная претензия оставлена без удовлетворения и без ответа. Стоимость пересылки претензии составила 133 рубля 50 копеек. Поэтому истец просит взыскать с ответчика задолженность в размере 143 000 рублей, расходы по оплате почтового отправления в размере 133 рублей 50 копеек и судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 060 рублей.

В судебное заседание представитель истца ООО «ОК» не явился, согласно заявлению просил рассмотреть дело без его участия.

Ответчик ФИО1а А.Г., будучи надлежаще извещенной о времени и месте рассмотрения иска, в судебное заседание не явилась, ходатайств об отложении рассмотрения дела не представила, поэтому и при отсутствии возражений истца имеются основания для рассмотрения дела в ее отсутствие в порядке заочного производства.

Исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статьям [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/), [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу статьи [971](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-49/statia-971/) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия.

На основании пункта 1 статьи [972](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-49/statia-972/) Гражданского кодекса Российской Федерации доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если это предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором поручения. В случаях, когда договор поручения связан с осуществлением обеими сторонами или одной из них предпринимательской деятельности, доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктом 1 статьи [973](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-49/statia-973/) Гражданского кодекса Российской Федерации поверенный обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя.

Согласно пункту 1 статьи [978](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-49/statia-978/) Гражданского кодекса Российской Федерации к числу последствий прекращения договора поручения относятся возмещение доверителем поверенному понесенных при исполнении поручения издержек и уплата ему вознаграждения соразмерно выполненной им работе, только в случае, если договор поручения прекращен до того, как поручение исполнено поверенным полностью.

Отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О **защите прав потребителей**», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**»).

На отношения, связанные с осуществлением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями посреднических услуг на рынке сделок с недвижимостью (риэлтерские услуги, заключающиеся, в частности, в подборе вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, аренды гражданами для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, помощи в заключении указанными гражданами сделок по купле-продаже и иных сделок в отношении объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных граждан), распространяется действие Закона о **защите прав потребителей**(пункт 11 названного постановления Пленума).

В соответствии со статьей [32](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#MHw3Rwn8nFm9) Закона 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 ДД.ММ.ГГГГ ответчик ФИО1а А.Г. (Заказчик) заключила с ООО «ОК» (Исполнителем) договор поручения № на продажу объекта недвижимости, согласно которому исполнитель обязуется оказать услуги – выполнить комплекс услуг по поиску покупателя по продаже принадлежащей ФИО1а А.Г. однокомнатной квартиры общей площадью 35 кв. м., расположенный по адресу: <адрес>, стоимостью 1 900 000 рублей, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги (раздел 1 пункты 1.1, 1.2, 1.3) (л.д. 3).

Согласно пункту 3.1 договора стоимость услуг исполнителя составляет 100 000 рублей.

Согласно пункту 3.2 договора оплата производиться в день подписания заказчиком и покупателем объекта основного договора купли-продажи путем внесения денежных средств на расчетный счет исполнителя или путем передачи наличных денежных средств исполнителю.

Заказчик обязан подписать акт оказанных услуг в день подписания договора купли-продажи объекта и передачи документов в регистрирующий орган для перехода **права**собственности к покупателю (пункт ДД.ММ.ГГГГ).

Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до ДД.ММ.ГГГГ (пункт 4.1).

В случае истечения срока действия договора, при отсутствии заявлений со стороны заказчика или исполнителя, срок действия договора считается пролонгированным каждый раз на срок, на который он был заключен.

Согласно тарифам на оказание услуг (приложение № к договору поручения на продажу объекта недвижимости) определена следующая стоимость услуг, предъявленных истцом к взысканию с ответчика:

- анализ рынка жилых объектов – 5 000 рублей;

- изготовление и размещение баннера о продаже объекта – 4 000 рублей;

- рассылка и распространение информационных материалов среди агентств недвижимости – 6 000 рублей;

- размещение рекламы в печатных изданиях – 1 000 рублей;

- расклейка объявлений 200 листов – 3 000 рублей;

- размещение рекламных объявлений в 20 источниках в Интернете в том числе на сайте «Авито», обслуживание системы CRM – 18 000 рублей;

- консультирование юриста – 5 000 рублей;

- показ объекта неограниченное количество раз – 21 000 рублей;

- заключение авансовых соглашений – 5 000 рублей;

- составление договоров в простой письменной форме – 2 000 рублей;

- сопровождение сделки на всех этапах до перехода **права**собственности на объект покупателю – 30 000 рублей (л.д. 5).

Факт заключения указанного договора, действительность его условий и тарифов на оказание услуг (приложение к договору) ответчиком ФИО1а А.Г. не оспариваются.

Пунктом 2.4 договора определены обязанности заказчика, в том числе не отчуждать объект недвижимости без участия исполнителя.

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, является Простатова Ю.А., **право**собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 6-9).

Сведений по продаже указанной квартиры ответчиком ФИО1а А.Г. с участием исполнителя ООО «ОК» не имеется.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика ФИО1а А.Г. направлено требование от ДД.ММ.ГГГГ об оплате задолженности по договору поручения за выполненные работы в размере 43 000 рублей и сумму штрафа в размере 100 000 рублей в соответствии с пунктом 6.4 договора в течение трех дней с момента получения претензии.

Исходя из смысла вышеуказанных норм и условий договора поручения от ДД.ММ.ГГГГ, он считается не исполненным. При этом ответчик ФИО1а А.Г. обязана возместить истцу фактически понесенные им расходы, связанные с оказанием услуг по данному договору.

Оценив в соответствии с требованиями статьи [67](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-67/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, поскольку ответчиком в период действия договора поручения и в нарушение его условий, отчужден объект недвижимости, являющийся предметом указанного договора, что является фактически его отказом от дальнейшего исполнения договора, суд считает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика задолженности в размере 143 000 рублей, которая состоит из штрафа в размере 100 000 рублей и стоимости оказанных услуг в размере 43 000 рублей,

В соответствии со статьей [88](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-88/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со статьей [94](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-94/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно квитанции от ДД.ММ.ГГГГ в адрес ФИО1а А.Г. направлена претензия заказным письмом с уведомлением, стоимость пересылки оплачена в размере 133 рублей 50 копеек и подлежит взысканию с ответчика.

В соответствии со статьей [98](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд взыскивает с ответчика в пользу истца в возмещение судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 4 060 рублей.

Руководствуясь статьями [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/)-[198](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/), [233](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-22/statia-233/)-[235](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-22/statia-235/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**решил:**

исковые требования общества с ограниченной ответственностью «ОК» к ФИО1а А.Г. о взыскании задолженности по договору поручения на продажу объекта недвижимости удовлетворить.

Взыскать с ФИО1а А.Г. в пользу общества с ограниченной ответственностью «ОК»:

- штраф в размере 100 000 рублей за нарушение условий договора поручения;

- в возмещение фактически понесенных расходов по договору поручения на продажу объекта недвижимости № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 43 000 рублей,

- в возмещение расходов по оплате почтового отправления 133 рубля 50 копеек,

- в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины 4 060 рублей.

Ответчик **вправе**подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий:
Суд:

Пестречинский районный суд (Республика Татарстан )