

10



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 4-КГ16-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 мая 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Мегаполис» к Ладонцевой Е. М. о взыскании неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами по кассационной жалобе Ладонцевой Е. М. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 октября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Ладонцеву Е.М. и её представителя адвоката Лазареву В.А., поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Мегаполис» обратилось в суд с названным иском к Ладонцевой Е.М., указав, что между сторонами заключён договор оказания услуг по покупке объекта недвижимого имущества – земельного участка, ответчик отказалась от исполнения его условий, в связи с чем с неё в пользу истца подлежит взысканию предусмотренная договором неустойка в размере 100 000 руб.

Решением Дмитровского городского суда Московской области от 7 июля 2015 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 октября 2015 г. решение суда

24 октября 2014 г. между сторонами по делу составлено соглашение о расторжении договора оказания услуг по покупке объекта недвижимого имущества от 3 июня 2014 г., содержащее условие, обязывающее ответчика уплатить истцу неустойку в соответствии с п. 6.1. договора оказания услуг.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в связи с отсутствием доказательств несения ООО «Мегаполис» фактических расходов при исполнении договора, заключённого с Ладонцевой Е.М., указав, что неустойка не относится к фактическим расходам.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Ладонцевой Е.М. не исполнены обязательства, установленные договором оказания услуг по покупке объекта недвижимого имущества от 3 июня 2014 г. и соглашением от 24 октября 2014 г., в связи с чем имеются основания для взыскания с неё в пользу ООО «Мегаполис» неустойки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с его выводами нельзя по следующим основаниям.

При рассмотрении дела судом установлено, что между сторонами заключён договор возмездного оказания услуг.

Согласно п. 1 ст. 779 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 соответствии с п. 1 ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

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, импортёр), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими

федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «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 купле-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 (п. 11 названного постановления Пленума).

В силу ст. 782 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Аналогичные положения содержатся в ст. 32 Закона о защите прав потребителей, в соответствии с которыми 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.

Какие-либо иные действия заказчика, от которых находится в зависимости возможность его одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг, а также какие-либо правовые последствия такого отказа, законом не предусмотрены, не могут они быть ограничены и договором.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В п. 1 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны

применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2).

Как разъяснено в п. 76 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожными являются условия сделки, заключенной с потребителем, не соответствующие актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (ст. 3, п.п. 4 и 5 ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей.

В силу п. 1 ст. 16 Закона о защите прав потребителей условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

С учётом приведённых норм права п. 6.1. договора оказания услуг по покупке объекта недвижимого имущества от 3 июня 2014 г., закрепляющий обязанность ответчика по выплате истцу неустойки в случае отказа от исполнения договора, то есть устанавливающий санкцию за отказ заказчика от услуг исполнителя, ущемляет предусмотренное законом право истца (потребителя) в любое время отказаться от оказания услуги и возместить ответчику (исполнителю) понесенные расходы.

В связи с этим данный пункт договора не соответствует требованиям перечисленных правовых норм и его положения не могли применяться судом при разрешении настоящего спора.

Допущенные судом нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 октября 2015 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а решение Дмитровского городского суда Московской области от 7 июля 2015 г. – оставлению в силе как постановленное в соответствии с нормами материального и процессуального права.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 октября 2015 г. отменить, оставить в силе решение Дмитровского городского суда Московской области от 7 июля 2015 г.

Председательствующий

Судьи