

В районный суд г. Екатеринбурга

Адрес:

Тел.:

Истец: ИП ФИО1

Адрес:

Ответчик: ФИО2

Адрес:

ВОЗРАЖЕНИЕ

на исковое заявление о взыскании по агентскому договору

В производстве районного суда г. Екатеринбурга находится гражданское дело по исковому заявлению ИП ФИО1 к ФИО2 о взыскании суммы по агентскому договору, неустойки, судебных расходов.

В обоснование своих требований, истец указывает на тот факт, что между ФИО2 и ИП ФИО1 заключен агентский договор от г., согласно которому Агент обязуется оказать услуги по осуществлению поиска покупателей по следующему недвижимому имуществу: вид объекта недвижимости, квартира, адрес:. Истец утверждает, что в ходе исполнения услуг по Агентскому договору, истец предпринял весь комплекс необходимых мер по поиску потенциальных покупателей с целью продажи квартиры. На основании данных фактов, истец требует взыскать с ответчика сумму задолженности в размере 90 000 руб.; сумму 594,34 руб. процентов по 395 ГК РФ; сумму в размере 30 000 руб. за юридические услуги и сумму государственной пошлины в размере 2 916,93 руб.

С такими исковыми требованиями Истца, Ответчик согласится, не может по следующим основаниям:

1.Объект недвижимости находящийся по адресу:, не является собственностью ответчика и не являлся в день заключения данного договора. Фактически, ИП ФИО1 не имел права заключать Агентский договор, не выяснив всех обстоятельств дела, более того осуществлять поиск покупателей на данный объект недвижимости также не имело смысла, поскольку данный договор следовало бы заключать уже непосредственно с собственником жилого помещения. **Риски, связанные с исполнением данного договора несет сам ИП ФИО1**, поскольку сама инициатива заключения данного договора исходила от него.

Продавцом по договору купли-продажи квартиры в общем случае может выступать **только ее собственник**, однако также законом не запрещена продажа недвижимости **доверенным лицом**, которому владелец поручает совершать сделку по доверенности. В некоторых случаях вопрос о продаже жилья также может быть инициирован **третьями лицами** (по решению суда, вследствие неисполнения обязательств перед банком по договору ипотеки и т.п.). **В настоящем деле не присутствует никакой доверенности на куплю-продажу квартиры, а значит, ответчик не мог оказать содействие в продаже данной квартиры.**

На основании Статьи 288. Собственность на жилое помещение Гражданского кодекса РФ

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

2. Фактически ответчику не одобрили ипотеку на приобретение данной квартиры, но данный факт стал известен уже после заключения Агентского договора, что опять таки подтверждает довод о том, что **истец несет риск невыполнения данного договора** в связи с тем, что ответчик не является собственником данного недвижимого имущества.

3. Исполнение Агентского договора истцом не возможно без оформления права собственности на ответчика, а значит, истец сам поставил себя в такие условия, заключив с ним Агентский договор, заранее понимая, что фактически заключает договор не с собственником жилого помещения.

4. Судебные расходы на услуги представителя серьезно завышены.

Заявитель намеренно вводит суд в заблуждение и пытается получить неосновательное обогащение с помощью судебного акта. Информация, указанная в заявлении на взыскании судебных расходов указывает на злоупотребление правом со стороны ответчика, что является недопустимым.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2004 № 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) конституции Российской Федерации.

Оценивая сумму взыскиемых ответчиком расходов на оплату услуг представителя по критерию ее разумности и соразмерности, необходимо принимать во внимание степень сложности спора, продолжительность рассмотрения дела в суде, объем выполненных представителем услуг.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела (ст. 88 ГПК РФ), а так же, относятся, в частности, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела.

Вместе с тем, по смыслу ст. 100 ГПК РФ суд может ограничить взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов сумму, если сочтет ее чрезмерной с учетом конкретных обстоятельств, используя критерий разумности понесенных расходов. При этом, неразумными могут быть сочтены значительные расходы, не оправданные ценностью подлежащего защите права либо не сложностью дела.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 17 июля 2007 года N 382-0-0, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 100 ГПК Российской

Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

По смыслу данного Определения Конституционного Суда РФ, не усматривается обязанности суда взыскивать судебные расходы в полном объеме. Конституционный Суд РФ указывает на возможность уменьшения размера сумм, взыскиваемых судом в возмещение расходов по оплате услуг представителя.

Соответственно, разумная и справедливая сумма судебных расходов, подлежащая взысканию не может превышать 3 000 руб. за участие в одном полноценном судебном заседании и не более 500 руб., за каждое предварительное судебное заседание.

Так как ответчиком не обосновано заявлено данное требование, полагаю, что в этом требовании следует отказать полностью.

5. Считаю, что истец не предоставил надлежащих доказательств по выполнению данного Агентского договора. Отчет об исполнении Агентского договора не доказывает ровным счетом ничего. **Данный документ не является Актом выполненных работ, который принято считать надлежащим доказательством по исполнению договорных отношений.** Предметом заключения Агентского договора подразумевается: купля-продажа недвижимого имущества в виде квартиры, расположенной по адресу:. Однако данного действия при помощи истца не произошло, более того, исходя из искового заявления не понятно какие именно затраты понесены агентом, что именно входит в сумму вознаграждения якобы за выполненную работу, которая так и не была выполнена. Иными словами, работа риэлтора провести сделку купли-продажи квартиры, а не показать, что сам риэлтор хороший специалист и умеючи разместил объявление по продаже квартиры в интернете и провел телефонные переговоры.

6. Подписывая отчет о выполненной работе, ответчик был введен в заблуждение, поскольку специалист сообщил ответчику, что данный отчет необходим для руководства, т.к. специалист должен отчитаться за свою работу. Отчет о выполненной работе это внутренний документ организации, который не имеет юридической силы, более того, подпись со стороны ответчика на данном документе появилась в результате лжи со стороны представителя истца.

ГК РФ Статья 178. Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения

1. Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

2. При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

1) сторона допустила очевидные оговорку, описку, опечатку и т.п.;

2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;

3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;

4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;

5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

3. Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

7. Заключение Агентского договора, не считается «выходом на сделку», фактически действия, предпринятые для оказания содействия по купле-продаже квартиры считаются: встреча покупателя и продавца, заказ талона в МФЦ, подготовка договора купли-продажи, назначенная дата для обеих сторон, оплата госпошлины для регистрации сделки, однако ни одного действия из вышеперечисленного выполнено не было, что оставляет за ответчиком права не оплачивать услуги истца.

Так, в соответствии с пунктом 3 ст. 1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В соответствии с пунктом 4 той же статьи никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Такие действия как взыскание денежных средств за услугу, которая не была фактически оказана со стороны истца идут в противовес с нормами действующего законодательства.

На основании вышеизложенного и руководствуясь действующим законодательством

ПРОШУ:

- отказать истцу ИП ФИО1 в удовлетворении исковых требований полностью;
- истребовать материалы регистрационного дела по недвижимому имуществу в виде квартиры, расположенной по адресу:;
- взыскать с истца в пользу ответчика судебные расходы в размере 2 700 руб. за составление данного возражения.

Приложение:

Копия соглашения об оказании юридической помощи;
Копия квитанции.

С уважением, ФИО2.

_____ г.

