



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №18-УД25-35-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по уголовным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Червоткина А.С.,  
судей Кочиной И.Г., Карлина А.П.,  
прокурора Потаповой К.И.,  
осужденного Подъяпольского Г.Т.,  
потерпевших Л [REDACTED], Ш [REDACTED],  
представителя потерпевшего – адвоката Перелыгина С.Г.,  
при секретаре Счастьевой О.В.,

рассмотрела в судебном заседании уголовное дело в отношении **Подъяпольского Геннадия Тимофеевича** по его кассационной жалобе на приговор Анапского городского суда Краснодарского края от 16 октября 2023 года, апелляционное постановление Краснодарского краевого суда от 15 января 2024 года и кассационное постановление Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 года.

Заслушав доклад судьи Кочиной И.Г., выступления осужденного Подъяпольского Г.Т., поддержавшего кассационную жалобу, потерпевших Ляшука В.Д., Шутова О.П., представителя потерпевшего Ш [REDACTED] - адвоката Перелыгина С.Г. и прокурора Потаповой К.И., не усматривающих оснований для отмены или изменения судебных решений, Судебная коллегия

**у с т а н о в и л а :**

в соответствии с приговором Анапского городского суда Краснодарского края от 16 октября 2023 года, Подъяпольский Г.Т., [REDACTED], [REDACTED], несудимый, осужден по п. «б» ч.2 ст. 165 УК РФ к 3 годам лишения свободы условно с испытательным сроком 3 года.

В соответствии со ст.78 УК РФ освобожден от назначенного наказания в связи с истечением сроков давности уголовного преследования.

Апелляционным постановлением Краснодарского краевого суда от 15 января 2024 года приговор в отношении Подъяпольского Г.Т. оставлен без изменения.

Кассационным постановлением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 года вышеуказанные приговор и апелляционное постановление в отношении Подъяпольского Г.Т. оставлены без изменения.

В кассационных жалобах осужденный Подъяпольский Г.Т. выражает несогласие с состоявшимися судебными решениями, просит их отменить, полагая, что они постановлены с нарушением норм уголовного и уголовно-процессуального закона.

По его мнению, суд пришел к неверному выводу о том, что между потерпевшими Д [REDACTED], Ч [REDACTED] З [REDACTED] и иными лицами со строительной организацией ООО [REDACTED] в лице Б [REDACTED] были заключены договоры долевого участия в строительстве квартир в строящемся доме на принадлежащем ему земельном участке. Утверждает, что таких договоров потерпевшие с Б [REDACTED] не заключали. В ходе предварительного расследования следователем у потерпевших (покупателей) были изъяты договоры купли-продажи жилых помещений в строящемся Б [REDACTED] многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED] [REDACTED] которые судом не исследовались.

Считает, что в его действиях отсутствует состав преступления, так как стороной договоров он не являлся, доказательств наличия между ним и Б [REDACTED] сговора на совершение противоправных действий, на передачу принадлежащего ему земельного участка Б [REDACTED] для строительства многоквартирного дома, не представлено. При этом показания свидетеля Т [REDACTED] о том, что в [REDACTED] года она видела, как Подъяпольский руководил сносом своего жилого дома, и знала, что он в [REDACTED] года передал свой земельный участок Б [REDACTED] для строительства многоквартирного дома, считает недостоверными. Полагает, что свидетель

не могла располагать такими сведениями, поскольку на тот момент в доме [REDACTED] не проживала, заключила с Б [REDACTED] договор на покупку квартиры лишь в 2010 году.

Полагает, что ущерб потерпевшим был причинен именно Б [REDACTED], который не исполнил перед ними свои обязательства по договорам, не передал квартиры, за что был осужден Анапским городским судом Краснодарского в соответствии с приговорами от 7 февраля 2013 года и 25 мая 2015 года. Отмечает, что в рамках рассмотрения этих уголовных дел потерпевшими являлись те же потерпевшие-приобретатели квартир и они защитили свои права путем взыскания с Б [REDACTED] денежных средств, уплаченных при заключении договоров.

Подъяпольский обращает внимание на обстоятельства, которые, по его мнению, не были учтены предыдущими судебными инстанциями, а именно, что потерпевшие не являются законными владельцами имущества в объекте незавершенного строительства - многоквартирном доме, расположенном на принадлежащем ему земельном участке, что подтверждено многочисленными решениями по гражданским делам, в связи с чем он своими действиями не мог им причинить ущерб.

На основании изложенного просит приговор и последующие судебные акты отменить с направлением уголовного дела на новое рассмотрение.

В возражениях на кассационную жалобу потерпевшие Ч [REDACTED], Д [REDACTED], Р [REDACTED], К [REDACTED] и их представитель-адвокат Арутюнян С.И. просили защитить их интересы как обманутых дольщиков, поскольку они в полном объеме выполнили обязательства по оплате жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с ООО [REDACTED], руководителем которого являлся Б [REDACTED]. Б [REDACTED] дом не достроил, в связи с чем в 2013 и 2015 годах был осужден по ч.4 ст.159 и п. «б» ч.2 ст.165 УК РФ. В 2014 году предложил потерпевшим выкупить недостроенный дом и земельный участок у Подъяпольского. Соответствующие устные договоренности состоялись, однако договор так и не был заключен, поскольку земельный участок находился под арестом. Затем Подъяпольский обманным путем зарегистрировал на свое имя недостроенный дом, в котором уже проживали потерпевшие, представив о нем не соответствующую действительности информацию. В 2015 году Подъяпольский обратился в суд с иском о выселении тех потерпевших, которым удалось занять квартиры в спорном доме, в удовлетворении которого суды отказали. В [REDACTED] Б [REDACTED] умер, в [REDACTED] года Подъяпольский продал земельный участок и недостроенный дом Г [REDACTED], в связи с чем потерпевшие обратились в правоохранительные органы. Решением суда в 2020 году данная сделка была признана недействительной. В связи со смертью Б [REDACTED] Подъяпольский стал отрицать наличие устной договоренности с ним о переоформлении на

потерпевших земельного участка, между тем, наличие таких договоренностей, по их мнению, подтверждается материалами прокурорских проверок.

Потерпевшие также выражают несогласие с доводами кассационной жалобы о том, что в материалах уголовного дела отсутствуют доказательства, что денежные средства потерпевших были потрачены Б [ ] на строительство спорного дома. Считают, что Подъяпольский, зарегистрировав обманным путем на свое имя право собственности на недостроенный многоквартирный дом, лишил потерпевших возможности реализовать право на получение в собственность жилых помещений.

При таких обстоятельствах обвинительный приговор в отношении Подъяпольского просят оставить без изменения, а его кассационную жалобу - без удовлетворения.

Заслушав участников процесса, изучив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив уголовное дело, Судебная коллегия приходит к следующему.

Из описания преступного деяния, признанного судом доказанным, следует, что не позднее 18 сентября 2012 года у Подъяпольского, являющегося собственником земельного участка площадью [ ]; [ ] расположенного по адресу: [ ]

[ ] предоставленного на основании договора купли-продажи от 15 июля 2006 года для целей индивидуального жилищного строительства, осведомленного о наличии договорных отношений между лицами, выступающими в качестве участников долевого строительства с застройщиком ООО [ ], по строительству многоквартирного дома (Л [ ], З [ ], Д [ ], Р [ ], Д [ ], Б [ ], Т [ ], Ч [ ], Ш [ ], К [ ]), о притязаниях указанных лиц на жилые помещения в данном недостроенном доме, возведенном на его земельном участке в отсутствие предусмотренной градостроительной документации и в нарушение требований земельного законодательства, возник умысел на причинение вышеуказанным лицам имущественного ущерба путем их обмана, а именно, регистрации права собственности на указанный объект незавершенного строительства с последующим отчуждением.

Реализуя данный умысел, зная, что право собственности на многоквартирный дом может возникнуть только у собственника земельного участка, на котором возведен объект, что затраты на строительство понесены гражданами-участниками долевого строительства, 18 сентября 2012 года Подъяпольский обратился в Анапский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации права собственности в упрощенном порядке

на недостроенный дом площадью [REDACTED] как на индивидуальный, в результате чего такое право за ним было зарегистрировано.

В сентябре 2016 года Подъяпольский, осознавая, что участники долевого строительства имели право на получение в собственность жилых помещений, расположенных в недостроенном доме, продал его и находящийся под домом земельный участок Г [REDACTED], за которым было зарегистрировано право собственности на указанные объекты.

На основании изложенного суд пришел к выводу, что действиями Подъяпольского потерпевшие - лица, выступающие в качестве участников долевого строительства по договорам, заключенным с Б [REDACTED] были лишены возможности получить в собственность квартиры в недостроенном многоквартирном доме, чем каждому из них причинен ущерб в размере денежных средств, переданных Б [REDACTED] на строительство квартиры в многоквартирном доме, всего на общую сумму 11 990 880 рублей.

Указанные действия Подъяпольского были квалифицированы по п.«б» ч.2 ст.165 УК РФ как причинение имущественного ущерба в крупном размере владельцу имущества путем обмана при отсутствии признаков хищения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате», при решении вопроса о том, имеется ли в действиях лица состав преступления, ответственность за которое предусмотрена ст.165 УК РФ, суду необходимо установить, причинен ли собственнику или иному владельцу имущества реальный ущерб либо ущерб в виде упущенной выгоды, если бы его право не было нарушено. Обман или злоупотребление доверием в целях получения незаконной выгоды имущественного характера может выражаться, например, в представлении лицом поддельных документов, освобождающих от уплаты установленных законодательством платежей или от платы за коммунальные услуги, в несанкционированном подключении к энергосетям, создающем возможность неучтенного потребления электроэнергии или эксплуатации в личных целях вверенного этому лицу транспорта.

Между тем, выводы суда о наличии в действиях Подъяпольского состава преступления сделаны без учета данного разъяснения и установленных судом фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для данного дела.

Так, судом установлено, что потерпевшие состояли в договорных отношениях с Б [REDACTED], которому передали на строительство

многоквартирного дома свои денежные средства в размере стоимости будущей квартиры.

Б [REDACTED] начал возводить дом на земельном участке, принадлежащем Подъяпольскому, однако не достроил, взятые на себя обязательства по предоставлению гражданам квартир не выполнил, чем причинил им материальный ущерб. За данные действия, которые квалифицированы как мошенничество в отношении дольщиков и причинение им имущественного ущерба, Б [REDACTED] был осужден, а пострадавшие инвесторы-дольщики признаны потерпевшими от его действий.

Подъяпольский не имел договорных обязательств ни перед Б [REDACTED] ни перед участниками долевого строительства, признанными потерпевшими.

Кроме того, судом установлено, что незавершенный строительством многоквартирный дом был возведен Б [REDACTED] в отсутствие предусмотренной градостроительным законодательством разрешительной документации, в нарушение требований земельного законодательства – на земельном участке, принадлежащем Подъяпольскому, предназначенном для целей индивидуального жилищного строительства.

Между тем, сговора между Б [REDACTED] и Подъяпольским на совершение преступных действий судом не установлено. В соответствии с приговорами от 2013 и 2015 годов Б [REDACTED] признан единственным лицом, причинившим потерпевшим ущерб неисполнением обязательств по договорам инвестирования/участия в долевом строительстве.

В судебных решениях, принятых в порядке гражданского судопроизводства по искам потерпевших сначала к Б [REDACTED], а затем и к Подъяпольскому, суды пришли к выводу о том, что возведенное Б [REDACTED] на земельном участке Подъяпольского строение является в соответствии со ст.222 ГК РФ самовольной постройкой, а договоры инвестирования признаны ничтожными, поскольку не прошли государственную регистрацию.

Из содержания ст. 222 ГК РФ следует, что использование самовольной постройки не допускается, она подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными законом параметрами.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом в предусмотренных законом случаях.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 23 сентября 2024 года Подъяпольского обязали снести вышеуказанное незавершенное строительство как самовольную постройку. Решение вступило в законную силу и оставлено без изменений вышестоящими судебными инстанциями.

Из изложенного следует, что у обманутых Б [REDACTED] потерпевших право собственности или иного владения на незаконно возведенную самовольную постройку не могло возникнуть в силу закона.

Учитывая данное обстоятельство, Судебная коллегия приходит к выводу, что дальнейшие действия Подъяпольского, связанные с регистрацией права собственности в упрощенном порядке на объект незавершенного строительства на своем земельном участке с последующим его отчуждением Г [REDACTED] не могли повлечь за собой последствий в виде лишения права потерпевших на приобретение квартир в спорном объекте, поскольку такое право у них и не могло возникнуть ввиду того, что объект являлся самовольно построенным и по решению суда подлежал сносу.

При таких обстоятельствах действиями Подъяпольского не мог быть причинен ущерб потерпевшим, а следовательно, в его действиях не усматривается состава преступления.

В силу ч.1 ст.401.15 УПК РФ основаниями отмены либо изменения судебных решений при рассмотрении уголовного дела в кассационном порядке являются существенные нарушения уголовного и (или) уголовно-процессуального закона, повлиявшие на исход дела.

Указанные в определении обстоятельства, влияющие на исход уголовного дела, были установлены судом, однако не были учтены при постановлении приговора, вследствие чего обвинительный приговор в отношении Подъяпольского и последующие судебные решения подлежат отмене.

В соответствии с п.2 ч.1 ст. 24 УПК РФ уголовное дело не может быть возбуждено, а возбужденное подлежит прекращению при отсутствии в деянии состава преступления.

Поскольку в действиях Подъяпольского отсутствует состав преступления, предусмотренного ст.165 УК РФ, уголовное дело в отношении него следует прекратить, а за ним в соответствии с главой 18 УПК РФ признать право на реабилитацию.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.401.14 УПК РФ, Судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

приговор Анапского городского суда Краснодарского края от 16 октября 2023 года, апелляционное постановление Краснодарского краевого суда от 15 января 2024 года и кассационное постановление Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 года в отношении **Подьяпольского Геннадия Тимофеевича** отменить и на основании п.2 ч.1 ст.24 УПК РФ производство по уголовному делу прекратить в связи с отсутствием в его действиях состава преступления.

В соответствии с главой 18 УПК РФ признать за Подьяпольским Г.Т. право на реабилитацию.

Кассационное определение может быть обжаловано в Президиум Верховного Суда Российской Федерации в порядке судебного надзора, установленном главой 48<sup>1</sup> УПК РФ.

Председательствующий:

Судьи: