

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС24-23500

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 января 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Скорика Ильи Александровича на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 19 февраля 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 октября 2024 г. по делу № А32-42235/2023,

### УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Миннехузин Артур Мухаметсалихович (далее – ИП Миннехузин А.М., истец) обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Скорика Илье Александровичу (далее – ИП Скорик И.А., ответчик, заявитель) о признании недействительным договора цессии от 16 февраля 2021 г.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания» (далее – ООО «Южная строительная компания», компания).

Решением суда от 19 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 8 мая 2024 г., иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 октября 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неправоммерно сослались на обстоятельства, установленные в рамках дела № А32-38124/2022; не учли, что спор не носит экономического характера и не подлежал рассмотрению в арбитражном суде; неправильно применили статьи 168, 181 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушили статьи 27, 34, 65, 69, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 22 февраля 2018 г. компанией (застройщик) и ИП Скориком И.А. (инвестор) заключен инвестиционный договор (далее также – договор инвестирования, договор), по условиям которого инвестор передает застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим договором, для осуществления проекта по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке.

Согласно пункту 1.1.4 договора результат инвестиционной деятельности - жилой дом, создаваемый по адресу: г. Сочи, ул. Молодогвардейская, строительство которого будет осуществляться в соответствии с проектом.

Из пункта 1.1.7 договора следует, что земельный участок включает в том числе:

1.1.7.1 Земельный участок общей площадью 800 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0301006:1073, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, садоводческое товарищество «Лысяя гора», участок № 315;

1.1.7.2 Земельный участок включает, в том числе земельный участок общей площадью 500 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0302001:468, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с/т «Лысяя гора», участок № 313;

1.1.7.3 Земельный участок включает, в том числе земельный участок общей площадью 800 кв. м, с кадастровым номером 23:44:0301000:1070, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, садоводческое товарищество «Лысяя гора», участок № 314;

1.1.7.4 Земельный участок включает, в том числе земельный участок общей площадью 800 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0301006:1063, расположенный по адресу; Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с/т «Лысая гора», участок № 310-а;

1.1.7.5 Земельный участок включает, в том числе земельный участок общей площадью 800 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0301006:1103, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с/т «Лысая гора», участок № 316;

1.1.7.6 Земельный участок включает, в том числе земельный участок общей площадью 416 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0301006:1039, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, садоводческое товарищество «Лысая гора», участок № 69а.

Земельные участки предоставлены Заказчику-Застройщику собственниками для создания результата инвестиционной деятельности.

По завершении инвестиционного проекта, его государственной регистрации и при условии выполнения инвестором обязательств по внесению инвестиций застройщик передает инвестору результат инвестиционной деятельности по договору об отчуждении этого имущества (пункт 2.1 инвестиционного договора).

Согласно пункту 3.1 инвестиционного договора, размер инвестиций составляет 1 071 500 руб.

Застройщик обязуется взамен предоставленных инвестиций по инвестиционному договору представить инвестору 21,43 кв. м жилого помещения со строительным номером 19 на 3 этаже корпуса 4 по ул. Молодогвардейской в Хостинском районе г. Сочи.

Согласно пункту 4.3.4 инвестиционного договора заказчик обязан после регистрации права собственности результата инвестиционной деятельности передать его инвестору по акту приема-передачи.

16 февраля 2021 г. ответчиком (цедент) и истцом (цессионарий) заключен договор уступки права требования (цессии) (далее также – договор цессии), по условиям которого цедент уступает, а цессионарий принимает права (требования) по инвестиционному договору от 22 февраля 2018 г., заключенному Скориком И.А. и компанией в лице Смолина Ярослава Борисовича (заказчик-застройщик), в сумме 1 071 500 руб. для осуществления проекта по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке, а именно получения 21,43 кв. м жилого помещения со строительным номером 19 на 3 этаже корпуса 4 по ул. Молодогвардейской в Хостинском районе, г. Сочи (пункт 1.1 договора цессии от 16 февраля 2021 г.).

В соответствии с пунктом 3.1 договора цессии его цена составляет 1 478 680 руб.

Согласно пункту 4.1 договора цессии цедент несет ответственность за достоверность передаваемых документов и гарантирует наличие всех уступленных цессионарию прав.

В пункте 4.2 договора цессии указано, что цедент отвечает за действительность передаваемых по договору прав.

В соответствии с пунктом 4.3 договора цессии в случае неисполнения cedentом обязанности по получению письменного согласия заказчика-застройщика на переход прав (требований), он несет ответственность перед цессионарием в случае возникновения у него неблагоприятных последствий.

Истцу стало известно, что в рамках дела № А32-38124/2022 рассматривается иск администрации города Сочи к Смолину Ярославу Борисовичу о признании объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:4136 по адресу: г. Сочи, Хостинский, СНТ Лысая гора, самовольной постройкой и его сносе.

В рамках названного дела представитель компании пояснял суду о том, что никаких правоотношений с предпринимателем Скориком И.А. общество не имеет и инвестиционный договор с ним не заключало, согласия на договор цессии не давало; компания не получала разрешения на строительство, не вела хозяйственную деятельность и не имеет материальных средств для исполнения инвестиционного договора от 22 февраля 2018 г.

Согласно письму департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края от 22 сентября 2022 г. № 69-04-2340-О/22 извещение о начале строительства объекта – ЖК «Уютный квартал» по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Лысая гора, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:4136, застройщиком которого является Смолин Я.Б., в установленном порядке в департамент не поступало. Разрешение на строительство объекта администрацией города Сочи не выдавалось. Информация о регистрации договоров участия в долевом строительстве объектов от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края не поступала. Ежеквартальная отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников строительства, в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края не предоставлялась.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости земельные участки, указанные в договоре инвестирования, на момент заключения цессии не существовали.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0301006:1073, 23:49:0301006:1070 находились по адресу: садоводческое товарищество «Лысая гора», участок № 314, 315. Другие земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0302001:468, 23:49:0301006:1063, 23:49:0301006:1103, 23:49:0301006:1039, указанные в инвестиционном договоре, не относятся к улице Молодогвардейской, все участки сняты с учета.

Полагая, что договор цессии от 16 февраля 2021 г., является недействительной сделкой, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 1, 10, 153, 154, 160, 166, 168, 382, 384, 388, 434 ГК РФ,

разъяснениями, изложенными в пункте 1 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», пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», правовой позицией, изложенной в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации», установив, что объектом уступки по договору цессии от 16 февраля 2021 г. явилось несуществующее право, квалифицировав действия ответчика в рамках указанной сделки как недобросовестные и совершенные при злоупотреблении правом, удовлетворили иск.

Следует отметить, что в отношении директора ООО «Южная строительная компания» - Смолина Я.Б. возбуждено уголовное дело по факту совершения преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. В ходе предварительного следствия установлено, что Смолин Я.Б. с группой лиц разработал преступный план по хищению денежных средств в особо крупном размере у граждан, который заключался в создании видимости продажи жилых помещений под видом заключения договора инвестирования, не намереваясь получать разрешение и ввод объектов в эксплуатацию.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Скорика Ильи Александровича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова