

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-1023

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Михеева Виктора Игоревича на решение Арбитражного суда Саратовской области от 5 июня 2024 г., постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 5 декабря 2024 г. по делу № А57-25983/2023,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Михеев Виктор Игоревич (далее – ИП Михеев В.И., истец, заявитель) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Мочкиной Наталье Владимировне (далее – ИП Мочкина Н.В., ответчик) о взыскании 500 000 руб. долга, 810 000 руб. неустойки.

Определением от 5 марта 2024 г. Арбитражный суд Саратовской области привлек к участию в деле Шулькову Веру Анатольевну (далее – Шулькова В.А.) в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением от 5 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 августа 2024 г., Арбитражный суд Саратовской области в иске отказал.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 5 декабря 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 числе прочих доводов заявитель жалобы указывает, что судами не дана правовая оценка подписанному между истцом и ответчиком протоколу подбора покупателя, нотариально заверенной переписке между сторонами; не учтено, что по условиям договора ответчик не был вправе привлекать иных лиц.

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, 10 августа 2023 г. между гражданкой РФ Мочкиной Н.В. (заказчик) и ИП Михеевым В.И. (исполнитель) заключен договор поручения (далее - договор), предметом которого является проведение комплекса работ по поиску исполнителем юридического или физического лица для заключения с заказчиком договора купли-продажи недвижимости, а именно, земельного участка, кадастровый номер 64:48:050364:15, Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Провиантская, д. 8 (л.Ж), площадью 331; нежилого здания, кадастровый номер 64:48:050364:479, Российская Федерация, Саратовская обл., МО Город Саратов, г. Саратов, ул. Провиантская, д.8 (л.Ж), площадью 416.2 кв. м.

Стартовая сумма продажи всех объектов недвижимости: 27 000 000 руб.

Исполнитель на основании технического задания (Локация, технические характеристики, целевое назначение, площадь, др. характеристики объекта недвижимости, кадастровые характеристики, адрес и пр. (далее - Объект) исполняет поручения и/иные юридические действия по поиску (подбору) покупателя по продаже имущества на праве собственности, проверке правовых документов и пр. документации, подготовке пакета документов. Исполнитель запрашивает с использованием имеющихся ЭЦП и доступа к ЕГРН и иным базам данных; затем проверяет информацию об Объекте и собственнике Объекта, в том числе: объект принадлежит на законном основании; объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом или судом; он имеет все необходимые разрешения для совершения сделки, предусмотренной пунктом 1.1. настоящего договора; комплекс работ, необходимый для оказания услуги по поиску покупателя, определяется исполнителем самостоятельно.

Исполнитель самостоятельно проводит анализ представленных документов от продавца (по сведениям ЕГРЛЮ и иным) и по объекту

недвижимости (ЕГРН и другим) по продаже объекта недвижимости и сопровождения сделки до момента получения денежных средств заказчика, в том числе: запрос документов в ЕГРН, ФНС и государственных органах по объектам сделки и субъекту сделки; готовит пакет документов (в том числе договор) для регистрации сделки по продаже; проверка документов продавца в рамках ГПК РФ и ГК РФ, АПК РФ; подготовка договора купли-продажи имущества - помещения - для оформления (регистрации сделки) в пользу заказчика - при необходимости; организация времени и даты регистрации сделки по продаже имущества в интересах заказчика для государственной регистрации сделки; сопровождение сделки по продаже объекта недвижимости в интересах заказчика; подготовка и оформление акта приема - передачи имущества (имущества, объекта недвижимости, предметов находящихся в нем) и ключей от помещения и пакета документов по коммунальному обслуживанию; прочие действия в рамках утвержденного технического задания по пункту 1 договора; проводить рекламные услуги с применением фотографий указанной выше недвижимости для проведения рекламных кампаний на любых площадках для размещения объявлений о продаже вышеуказанной недвижимости.

В соответствии с пунктом 2.1 (2.1.1 -2.1.5) договора исполнитель обязан: осуществлять самостоятельно поиск покупателя для заключения договора на Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего договора; для обеспечения исполнения условий настоящего договора провести предварительные переговоры с лицом, выступающим от имени заказчика и обладающим правом подписания договоров, или его представителем, полномочия которого оформлены в установленном законом порядке; организовывать просмотры Объекта для предполагаемых покупателей; не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в связи с исполнением настоящего договора; оказывать содействие заказчику в проведении переговоров, уточнении позиций сторон, консультировать заказчика по вопросам, связанным с предметом настоящего договора.

В силу пунктом 2.2 договора исполнитель вправе оказывать заказчику консультационные услуги по правовым, организационным и маркетинговым вопросам работы с недвижимостью при составлении договора купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно пункту 2.2.4 договора исполнитель вправе при необходимости привлекать третьих лиц для выполнения настоящего договора.

В соответствии с пунктами 4.1-4.3 договора: услуга считается оказанной полностью после полной оплаты по договору купли-продажи (пункт 4.1 договора); настоящий договор является исключительным, заказчик не вправе самостоятельно осуществлять поиск покупателей и продажу объектов являющихся предметом настоящего договора. Стороны признают, что доказательством подтверждающим факт подбора покупателя для заключения договора именно исполнителем, является подписанием двухстороннего протокола между заказчиком и исполнителем. Акт выполненных работ дополнительно сторонами составляться не будет (пункт 4.2 договора); срок

исполнения до 5 месяцев, с обязательным уведомлением в порядке закона о расторжении за 15 дней. При ненадлежащем уведомлении или заключении дополнительного соглашения сроки договора пролонгируются до исполнения или на такой же срок (пункт 4.3 договора).

В силу пунктов 5.1-5.4 договора заказчик в случае продажи Объекта обязуется оплатить услуги исполнителя в размере 1 000 000 руб. Оплата услуг исполнителя производится наличным или безналичным путем заказчиком после подписания основного договора купли-продажи, после выполнения условий, указанных в пункте 4.1 договора.

Оплата премиальных на усмотрение заказчика по согласованию с исполнителем и дополнительному соглашению за срочность, качество, профессионализм. Услуги по данному договору оплачиваются в течение 1 (одного) дня после получения полной оплаты по договору купли-продажи.

Согласно пунктам 6.1-6.2 договора ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае нарушения заказчиком обязанности по оплате фактически оказанных услуг исполнитель вправе обратиться в суд с исковыми требованиями об уплате вознаграждения. В случае просрочки уплаты вознаграждения исполнитель вправе требовать с заказчика неустойку в размере 1 % за каждый день просрочки от суммы вознаграждения.

10 августа 2023 г. между Мочкиной Н.В. (заказчик) и ИП Михеевым В.И. (исполнитель) был подписан протокол о подборе покупателя, согласно которому исполнитель подобрал заказчику покупателя ООО «Русагропром» в целях приобретения последним недвижимости, а именно, земельного участка, кадастровый номер 64:48:050364:15, Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Провиантская, д. 8 (л.Ж), площадью 331; нежилого здания, кадастровый номер 64:48:050364:479, Российская Федерация, Саратовская обл., МО Город Саратов, г. Саратов, ул. Провиантская, д.8 (л.Ж), площадью 416.2 кв.м.

Стоимость услуги исполнителя составляет - 1 000 000 руб.

Заказчик принял услуги исполнителя на сумму - 1 000 000 руб.

ИП Мочкиной Н.В. произведена оплата по договору поручения от 10 августа 2023 г. в размере 500 000 руб., что подтверждается платежным поручением от 20 сентября 2023 г. № 155.

11 сентября 2023 г. подписан договор купли-продажи между гражданкой РФ Мочкиной Н.В. (продавец) и ООО «Русагропром» (покупатель).

Согласно пункту 1.1 договора купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателю, а последний – принять и оплатить: отдельно стоящий объект общественного питания (кафе), кадастровый номер 64:48:050364:479, Российская Федерация, Саратовская обл., МО Город Саратов, г. Саратов, ул. Провиантская, д.8 (л.Ж), площадь 416.2 кв.м.; земельный участок, кадастровый номер 64:48:050364:15, Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Провиантская, д. 8 (л.Ж), площадь 331.

В соответствии с пунктом 1.2 договора недвижимость продается по цене - 27 000 000 руб.: нежилое здание – 23 000 000 руб., земельный участок – 4 000 000 руб.

Пунктом 2.1 договора купли-продажи предусмотрено, что денежная сумма в размере 16 100 000 руб. в счет уплаты за приобретаемую недвижимость была произведена безналичным путем до подписания настоящего договора 22 августа 2023 г. на основании предварительного договора купли-продажи от 18 августа 2023 г.

Денежная сумма в размере 10 900 000 руб. будет уплачена продавцу за счет личных или кредитных средств с использованием аккредитивной формы расчета (пункт 2.2 договора).

11 сентября 2023 г. между гражданкой РФ Мочкиной Н.В. и ООО «Русагропром» подписан акт приема-передачи спорных объектов недвижимости.

Согласно выписке из ЕГРН от 12 сентября 2023 г. собственником спорных объектов недвижимости является ООО «Русагропром» с 12 сентября 2023 г.

Из искового заявления ИП Михеева В.И. следует, что истцом во исполнение условий договора поручения, как исполнителем, выполнены свои обязательства по договору в указанные сроки договора, а именно: 18 августа 2023 г. заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с заказчиком - продавцом, подобранным исполнителем, от 18 августа 2023 года - с покупателем - ООО «Русагропром»; 11 сентября 2021 г. заключен договор б/н купли - продажи недвижимого имущества с заказчиком - продавцом, подобранным исполнителем, от 11 сентября 2023 года - с покупателем - ООО «Русагропром»; 19 сентября 2023 г. заказчиком - продавцом недвижимого имущества на личный счет физического лица поступил остаток денежных средств (полученных в полном объеме по условиям пункта 1 договора с исполнителем) от выбранного покупателя во исполнение договора поручения.

Ссылаясь на то, что 20 сентября 2023 г. ответчик, в нарушение условий договора с исполнителем, перечислил ему сумму вознаграждения не в размере 1 000 000 руб., а только 500 000 руб., истец направил ответчику претензию от 21 сентября 2023 г. № 21737 с требованием о погашении долга.

Оставление указанной претензии без удовлетворения послужило основанием для обращения истца в 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 309, 310, 421, 432, 711, 753, 779, 781, 783, 971, 972, 973, 975 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 43, 45, 47, 48 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», отказали в иске.

При этом судебные инстанции исходили из того, что спорный договор от 10 августа 2023 г. по характеру установленных в нем правоотношений относится к договорам смешанного типа, имеет признаки договора поручения и договора возмездного оказания услуг.

Установив факт отсутствия подписанного между сторонами акта оказанных услуг, а также надлежащих доказательств совершения истцом фактических действий по исполнению принятых по договору обязательств (пункты 1.1, 2.1.1-2.1.5 договора), в том числе уклонение истца от выполнения обязанности по надлежащей подготовке договора купли-продажи имущества ответчика, что послужило основанием для заключения последним договора оказания юридических услуг от 8 сентября 2023 г. и внесения изменений в подготовленный истцом проект договора купли-продажи недвижимости; констатируя, что протокол о подборе покупателя от 10 августа 2023 г. подтверждает факт исполнения истцом лишь одной услуги (пункта 4.2 договора) из всего объема возложенных на него обязательств в силу пункта 1.1, 2.1 договора, пунктом 5.1 договора предусмотрена стоимость услуг в размере 1 000 000 руб. за весь объем проделанной истцом работы, а не только за факт осуществления подбора покупателя для заключения договора, пришли к выводу о необоснованности требований истца.

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 Михеева Виктора Игоревича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова