

## С хитрецом водиться – в оба глаза глядеть

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев заключения сделки в обход договора.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** Исполнитель подыскал для Застройщика покупателя на нежилое помещение, провел последнему показ объекта, всячески разрекламировал, договорился о скидке и рассрочке и оформил бронь. Но когда Исполнитель уже было открыло карман дабы получить за свои услуги 780 тыс. рублей, ушлый Застройщик снял бронь, не уведомив об этом Исполнителя, и продал помещение другому покупателю - сыну того покупателя, которого изначально нашел Исполнитель. Далее сын и отец заключили договор уступки прав и перевода долга по тому же помещению, и отец спокойно зарегистрировал на него право собственности. «А что так можно было?» - опешил Исполнитель и отправился, конечно же, в суд.

В суде Исполнитель пояснил: «Услуги оказаны надлежащим образом, цель достигнута — помещение в итоге приобретено именно тем человеком, которого я нашел. Смена формального покупателя на сына — это обход договора. На досудебную претензию и акт со счетом Застройщик ответил негативно, так что давайте что-то решать, или я что за бесплатно работал?». Застройщик в суде ничтоже сумняшеся заявил, что покупателя-сына нашел сотрудник агентства недвижимости «Этажи», так что Исполнитель к этой продаже никакого отношения не имеет. Кто там чего и кому переуступил, Застройщика уже не касается, и платить он ничего не будет.

Суд ознакомился с материалами дела, среди которых оказались уведомление о бронировании и переписка сторон, а также заслушал пояснения отца, указавшего, что помещение действительно приобреталось в его интересах. Просто из-за возрастных ограничений он не смог получить кредит, поэтому покупателем выступил сын. Исходя из вышеперечисленных обстоятельств суд пришел к выводу, что фактический бенефициар сделки — отец, которого нашел Исполнитель. Замена стороны договора на сына не лишает Исполнителя права на награду, так как иначе Застройщик получил бы необоснованное преимущество от своего недобросовестного поведения. Сам по себе факт параллельного участия другого агента, если он и был на самом деле, не отменяет того, что именно Исполнитель привел покупателя и добился брони. Вознаграждение в размере 780 000 руб. подтверждено расчетом, так что его придется все-таки заплатить Исполнителю.

**Выводы и возможные проблемы:** Если исполнитель по договору возмездного оказания услуг нашел покупателя, оформил бронь, а застройщик в обход договора заключает сделку с аффилированным лицом того же покупателя, то услуга считается оказанной, и вознаграждение подлежит уплате. Иное позволяло бы заказчику недобросовестно извлекать выгоду из своих действий. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«договор купли-продажи заключен в обход исполнителя»*.

**Цена вопроса:** 780 тыс. рублей.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 21.05.2026 N Ф04-590/2026 ПО ДЕЛУ N А70-2391/2025](#)