

## Суд на стороне Агента



### Для кого (для каких случаев):

Для случаев невыплаты комиссионных агенту

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: 21 миллион рублей

**Схема ситуации:** Фирма строила здание, которое по завершении строительства планировала продать. Здание не было достроено, но фирма решила заранее озаботиться поиском покупателей. Для этого был нанят Агент. Стороны заключили агентский договор, по условиям которого Агент не вправе заключать сделки в отношении объекта ни от своего имени, ни от имени заказчика и не вправе выступать стороной в сделке. Вскоре Агент нашел потенциального покупателя. Фирма и покупатель друг другу понравились, подписали соглашение о намерениях в будущем заключить договор купли-продажи объекта недвижимости. Стороговались на сумму в 750 млн. рублей. Но, видимо, Фирма решила «кинуть» Агента с вознаграждением, ведь заплатить нужно было 21 млн. рублей.

Поэтому Фирма продала здание сначала бывшему учредителю за 455 млн. рублей. А затем уже этот бывший учредитель продал конечному покупателю это самое здание за 710 млн. рублей. Агент почувствовал неладное. Стороны, значит, получили своё, все довольны, а он – «в дураках». И это несмотря на то, что в агентском договоре указано, что «если заказчик откажется от сделки с покупателем, предложенным агентом и выразившим свое согласие на приобретение объекта на условиях, согласованных сторонами, то агент сохраняет право на комиссионное вознаграждение в полном объеме», и что «в случае отказа заказчика от заключения сделки вне зависимости от оснований такого отказа, агент сохраняет право на получение вознаграждения и на оплату рекламных маркетинговых мероприятий в полном объеме согласно утвержденному заказчиком рекламному бюджету». Суд тоже решил, что нечестно экономить на Агенте, ведь он добросовестно исполнил свои обязательства по поиску потенциального покупателя, поскольку ни одна сторона не утратила интерес к сделке. Отсутствие прямой сделки купли-продажи между Заказчиком и Покупателем не свидетельствуют о том, что Агент не выполнил свои обязательства по агентскому договору.

**Выводы и возможные проблемы:** Агент нашёл Покупателя для Заказчика. Но Заказчик и Покупатель осуществили сделку через третье лицо. Агент может получить свои комиссионные.

**Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс:** «Отсутствие прямой сделки купли-продажи».

**Где посмотреть комментируемые документы:** *КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика»:* [Постановление Арбитражного Суда Волго-Вятского Округа от 19.04.2016 N Ф01-727/2016 по делу N А43-10809/2015](#)

### Нет КонсультантПлюс?

**Оформите заявку** на доставку полной версии документа или **подберите комплект** самостоятельно в соответствии с особенностями Вашей организации