

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-3321 (1)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июля 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 27 июня 2022 года.  
Полный текст определения изготовлен 4 июля 2022 года.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,  
судей Букиной И.А и Капкаева Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания» (далее – должник) Тулинова Сергея Владимировича (далее – заявитель) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2021 по делу № А41-615/2020 Арбитражного суда Московской области о несостоятельности (банкротстве) должника.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должником Тулинов С.В., конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «РПК-РИЭЛТ» (далее – общество «РПК-РИЭЛТ») Ануров И.И., а также представители:

акционерного общества «Московский Индустриальный банк» (далее – банк) – Юсупов И.И.;

Министерства жилищной политики Московской области (далее – министерство) – Шумов И.Р.;

унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Московской области» (далее – фонд, приобретатель) – Рубан Е.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., вынесшей определение от 27.05.2022 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, объяснения заявителя, представителей фонда и министерства, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя банка и конкурсного управляющего обществом «РПК-РИЭЛТ», возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

в рамках дела о банкротстве должника фонд обратился в суд с заявлением о передаче прав застройщика на земельные участки (кадастровый номер 50:55:0030918:1 площадью 4 807 кв.м.; кадастровым номером 50:55:0030919:273 площадью 5 193 кв.м.), с определением соотношения между передаваемыми фонду правами должника на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства, включённых в реестр требований участников строительства, установив как итог размер требований фонда, подлежащих включению в реестр требований кредиторов должника (далее – реестр) в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Определением Арбитражного суда Московской области от 08.09.2021 заявление удовлетворено, определён размер требований фонда, подлежащих включению в реестр, в сумме 238 151 808 рублей 24 копейки.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2021 данное определение отменено в части включения требования фонда в реестр, отказано в удовлетворении требования.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление апелляционного суда в части отказа во включении требований фонда в реестр, принять в данной части новый судебный акт о признании их обоснованными в размере 94 933 536 рублей и включении в третью очередь реестра.

От публичной правовой компании «Фонд развития территорий» поступил отзыв на кассационную жалобу, в котором последняя просит жалобу удовлетворить, приводя доводы о наличии оснований для включения в реестр требований фонда в размере 94 933 536 рублей.

В судебном заседании конкурсный управляющий должником, фонд и министерство поддержали доводы кассационной жалобы.

Банк поддержал доводы представленного отзыва, просил оставить обжалуемое постановление апелляционного суда без изменений и отказать в удовлетворении жалобы конкурсного управляющего должником.

Конкурсный управляющий обществом «РПК-РИЭЛТ» возражал против удовлетворения настоящей кассационной жалобы.

Жалоба рассмотрена в порядке части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей

иных участвующих в обособленном споре лиц, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела, заслушав участников судебного заседания, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на неё, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Московской области от 16.09.2020 по настоящему делу должник признан банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должником утверждён Тулинов С.В.

В суд поступило настоящее заявление фонда о передаче прав застройщика, удовлетворяя которое суд первой инстанции пришёл к выводу о превышении совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр, над стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и, как следствие, о необходимости включения в реестр требований фонда в размере 238 151 808 рублей 24 копейки.

Суд апелляционной инстанции пришел к противоположному выводу, согласившись с доводом банка о необоснованном включении конкурсным управляющим должником в совокупный размер требований участников строительства убытков, предусмотренных пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, указав, что поскольку с применением способа защиты прав участников строительства, указанного в статье 201.15-1 Закона о банкротстве, денежные требования участников строительства по возмещению убытков признаются погашенными, следовательно, данные убытки не учитываются при передаче объекта приобретателю.

По расчёту апелляционного суда, размер требований участников строительства, включенных в реестр, без учёта убытков, предусмотренных пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, составил 489 578 516 рублей 29 копеек, а рыночная стоимость передаваемых прав – 700 784 296 рублей, следовательно, отсутствуют основания для включения требований фонда в реестр.

Между тем судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

В соответствии с требованиями статьи 201.15-1 Закона о банкротстве передача иному застройщику (приобретателю) имущества должника и его обязательств перед участниками строительства производится на возмездной основе, результатом которой является соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства должника, включенных в реестр (далее – соотношение встречных предоставлений), с целью разрешения вопроса о наличии оснований для включения требований приобретателя в реестр должника или, напротив, о наличии у приобретателя обязанности перечислить денежные средства в пользу должника.

Для правильного расчёта указанного соотношения в настоящем деле ключевым является надлежащее определение совокупного размера требований

участников строительства, которые фонд как приобретатель должен будет исполнить.

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве при определении размера требований участников строительства учитывается не только размер уплаченного застройщику по соответствующему договору, но и размер убытков в виде реального ущерба, не являющихся самостоятельным требованием и представляющих собой разницу между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Судебная коллегия признаёт верной позицию о необходимости учитывать размер убытков участников строительства в виде реального ущерба при определении соотношения встречных предоставлений.

Принимая на себя задолженность перед участниками строительства, фонд обязуется передать им готовые (построенные) квартиры в текущий момент времени. Предполагается, что стоимость квартиры включает в себя две составляющие: 1) сумму, оплаченную застройщику по договору, и 2) реальный ущерб, упомянутый в пункте 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве (разница между текущей стоимостью квартиры и суммой по договору), которые и погашаются в результате передачи квартиры участнику строительства. При этом учитывая фиксацию реального ущерба на момент открытия первой процедуры, стоимость квартиры зачастую может превышать совокупный размер договорной стоимости и реального ущерба.

Таким образом, в результате приобретения прав и обязанностей застройщика к фонду переходит и обязанность компенсировать размер реального ущерба, определенного пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, в связи с чем соответствующие суммы должны учитываться при определении соотношения встречных предоставлений.

Выводы об обратном не соответствуют положениям закона и, учитывая актуальные условия делового оборота, обесмысливают само сальдирование, поскольку при использовании избранного апелляционным судом подхода стоимость передаваемых приобретателю прав будет больше совокупного размера средств, уплаченных участниками строительства, что приведёт к нарушению прав приобретателя путём необоснованного занижения стоимости передаваемых обязательств.

Ссылка апелляционного суда на погашение денежных требований по возмещению убытков в соответствии с положениями пункта 6 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве несостоятельна ввиду того, что указание на погашение необходимо для исключения этих требований из реестра должника ввиду перемены лиц в обязательствах, предусмотренной пунктом 9 данной статьи, но на момент проведения спорных расчётов отсутствуют основания считать убытки погашенными.

С учётом изложенного, являются неверными выводы апелляционного суда, ставшие основанием для частичной отмены определения суда первой инстанции.

Судебная коллегия также принимает доводы конкурсного управляющего должником, основанные на положениях пунктов 1 и 1.1 статьи 201.9 Закона о банкротстве, о том, что требования фонда, полученные в результате удовлетворения заявления о намерении стать приобретателем прав на объект незавершённого строительства и исполнить обязательства перед участниками строительства, подлежат включению в третью очередь реестра.

Вместе с тем, участники обособленного спора неоднократно ссылались на арифметическую ошибку в указании размера требований кредиторов должника, допущенную конкурсным управляющим в предоставленных в суд документах, которая, в свою очередь, привела к неточности в расчётах суда первой инстанции. Изложенное требует проведения соответствующей проверки и перерасчёта.

На основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, постановление апелляционного суда следует отменить полностью, постановление суда первой инстанции отменить в части определения размера требований фонда, подлежащих включению в реестр, указанный вопрос направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При новом рассмотрении спора суду необходимо проверить расчёт требований участников строительства, определить спорное сальдо, а также учесть, что при установлении наличия оснований для применения положений пункта 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве и включения требований приобретателя в реестр, данные требования подлежат учёту в составе третьей очереди реестра.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2021 по делу № А41-615/2020 отменить полностью.

Определение Арбитражного суда Московской области от 08.09.2021 по данному делу отменить в части включения требований Унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания» в размере 238 151 808 рублей 24 копейки.

В отменённой части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трёхмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

И.А. Букина

Судья

Д.В. Капкаев