



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-35-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Горохова Б.А. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании 20 апреля 2026 г. кассационную жалобу исполняющего обязанности руководителя Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Кузнецова Михаила Геннадьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г.

по делу № 2-13872/2022 Прикубанского районного суда г. Краснодара по иску Дорофеевой Ольги Анатольевны к Личману Александру Эдуардовичу о признании предварительного договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности договором долевого участия в строительстве.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Покусаева Ю.Е., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дорофеева О.А. 22 июня 2022 г. обратилась в суд с иском к Личману А.Э. о признании предварительного договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности договором долевого участия в строительстве.

В обоснование заявленных требований истец указала, что 26 февраля 2012 г. заключила с ответчиком предварительный договор купли-продажи 1/108 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом в виде отдельного жилого помещения в шестиэтажном жилом доме на пятом этаже, литер «3-5», приблизительной площадью 35,44 кв. м.

По условиям предварительного договора продавец на принадлежащем ему земельном участке по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] обязался построить шестиэтажный жилой дом, сдать его в эксплуатацию, оформить и зарегистрировать в установленном порядке основной договор купли-продажи в срок до 30 апреля 2013 г. Денежные средства в размере 886 000 руб. Дорофеева О.А. внесла в полном объеме, однако основной договор купли-продажи заключен не был, строительство жилого дома не завершено, в эксплуатацию дом не сдан.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 мая 2019 г. индивидуальный предприниматель Личман А.Э. признан несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 1 октября 2020 г. требования Дорофеевой О.А. о передаче объекта строительства включены в реестр требований о передаче жилых помещений (реестр требований участников строительства). Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 декабря 2021 г. производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Личмана А.Э. прекращено в связи с невозможностью осуществить финансирование процедуры несостоятельности (банкротства) за счет средств Личмана А.Э.

Поскольку, по мнению Дорофеевой О.А., заключенный между нею и предпринимателем Личманом А.Э. предварительный договор по существу имеет признаки договора участия в долевом строительстве, истец обратилась в суд с настоящими требованиями.

Заочным решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 22 августа 2022 г. исковые требования Дорофеевой О.А. удовлетворены. Суд первой инстанции признал предварительный договор купли-продажи 1/108 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом в виде отдельного жилого помещения в шестиэтажном жилом доме на пятом этаже, литер «3-5», приблизительной площадью 35,44 кв. м по адресу: [REDACTED] [REDACTED], заключенный между

Дорофеевой О.А. и Личманом А.Э., договором долевого участия в строительстве.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 декабря 2023 г., в связи с непривлечением к участию в деле Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства суда первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с привлечением указанного юридического лица к участию в деле в качестве третьего лица.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г. заочное решение суда первой инстанции отменено с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. апелляционное определение суда апелляционной инстанции от 14 мая 2024 г. отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. заочное решение суда первой инстанции отменено с принятием по делу нового решения об удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г. апелляционное определение суда апелляционной инстанции от 25 февраля 2025 г. оставлено без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе исполняющий обязанности руководителя Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Кузнецов М.Г. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г., как незаконных, и направлении дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 24 декабря 2025 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 20 марта 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела истец Дорофеева О.А. и ответчик Личман А.Э. в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, сведений о причинах неявки не представили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении дела судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 2 февраля 2012 г. между Личманом А.Э. и Дорофеевой О.А. заключен предварительный договор купли-продажи, по условиям которого продавец принял на себя обязательство на принадлежащем ему земельном участке по адресу: ■■■■■■■■■■, не позднее 31 декабря 2012 г. построить шестиэтажный жилой дом, сдать его в эксплуатацию, оформить и зарегистрировать в установленном порядке основной договор купли-продажи на 1/108 долю в праве общей долевой собственности на шестиэтажный жилой дом, в виде жилого помещения, расположенного на пятом этаже, литер «3-5», приблизительной площадью 35,44 кв. м.

Согласно пункту 3.1 указанного договора полная стоимость приобретаемого Дорофеевой О.А. объекта недвижимости составляет 886 000 руб.

Пунктом 2.4 этого же договора предусмотрено заключение основного договора купли-продажи в срок до 30 апреля 2013 г.

Внесение Дорофеевой О.А. денежных средств по предварительному договору купли-продажи в полном объеме подтверждено актом приема-передачи денежных средств от 26 февраля 2012 г.

В соответствии с пунктом 5.1 названного договора право собственности на объект недвижимости возникает у Дорофеевой О.А. после заключения основного договора купли-продажи и регистрации сделки купли-продажи в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Личманом А.Э. обязательства по предварительному договору купли-продажи не исполнены, основной договор купли-продажи не заключен, строительство многоквартирного дома не завершено, в эксплуатацию жилой дом не сдан, квартира в собственность Дорофеевой О.А. не передана.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 мая 2019 г. индивидуальный предприниматель Личман А.Э. признан несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 1 октября 2020 г. требования Дорофеевой О.А. о передаче объекта строительства включены в реестр требований о передаче жилых помещений (реестр требований участников строительства).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 декабря 2021 г. производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Личмана А.Э. прекращено в связи с невозможностью осуществить финансирование процедуры несостоятельности (банкротства) за счет средств Личмана А.Э.

Отменяя заочное решение суда первой инстанции и принимая решение об удовлетворении исковых требований Дорофеевой О.А., суд апелляционной инстанции (определение от 25 февраля 2025 г.) исходил из того, что заключенный между сторонами предварительный договор купли-продажи жилого помещения содержит все существенные условия договора участия в долевом строительстве, которые регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Кроме того, поскольку Арбитражным судом Краснодарского края в рамках дела о признании Личмана А.Э. несостоятельным (банкротом) Дорофеева О.А. ранее была признана участником строительства и ее требования о передаче квартиры включены в реестр требований о передаче жилых помещений (реестр требований участников строительства), по мнению суда апелляционной

инстанции, заключенный между сторонами договор обладает признаками договора долевого участия в строительстве, ввиду чего подлежит признанию договором долевого участия в строительстве.

Суд кассационной инстанции (определение от 17 июля 2025 г.), оставляя без изменения судебное постановление суда апелляционной инстанции, признал его выводы законными и обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам дела, установленным судом, и нормам материального и процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г.) приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

1. По общему правилу, установленному частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса.

Как следует из пункта 4 части 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Согласно части 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при наличии оснований, предусмотренных частью четвертой настоящей статьи, суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных настоящей главой.

Одной из процессуальных гарантий права на судебную защиту в целях правильного рассмотрения и разрешения судом гражданских дел являются нормативные предписания части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, устанавливающие, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

В апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (пункт 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В абзаце первом пункта 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции» разъяснено, что по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Между тем обжалуемое апелляционное определение указанным требованиям закона и разъяснениям Пленума Верховного суда Российской Федерации не соответствует.

Пунктом 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В силу статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 43 постановления от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения

общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснил, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации). Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Как следует из вышеприведенных норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Заключенный сторонами договор от 26 февраля 2012 г., поименованный ими как предварительный и предусматривающий обязанность сторон заключить основной договор купли-продажи спорной квартиры в срок до 30 апреля 2013 г., не является предварительным договором по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации. По существу такой договор является договором купли-продажи будущей вещи с условием о предварительной оплате.

Исходя из положений части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В силу части 1 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) в редакции, действовавшей на дату заключения предварительного договора купли-продажи 26 февраля 2012 г. между Дорофеевой О.А. и Личманом А.Э. (здесь и далее указанный федеральный закон приводится в редакции, действовавшей на дату заключения предварительного договора купли-продажи 26 февраля 2012 г.), данный федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из положений части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ следует, что контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 декабря 2015 г. № 1245 «О Департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» полномочия по осуществлению в установленном порядке функций по государственному контролю (надзору) за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края, возложены на Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

Сторонами договора участия в долевом строительстве выступают застройщик и участник долевого строительства (статьи 1 и 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или)

представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

Таким образом, одним из элементов правового статуса застройщика является обязанность получить разрешение на строительство до момента привлечения денежных средств граждан.

Частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено, что право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

При этом в силу части 3 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Между тем, поскольку разрешение на строительство Личманом А.Э. получено не было, а также с учетом того, что до возникновения правоотношений сторон Федеральным законом от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» индивидуальные предприниматели из числа застройщиков, указанных в части 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, были исключены и застройщиком в правоотношениях, регулируемых данным федеральным законом, может выступать только

юридическое лицо, Личман А.Э. не мог быть застройщиком по нормам Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, следовательно, заключенный с ним договор, независимо от его наименования и сути возникших правоотношений, не является договором участия в долевом строительстве.

В соответствии с правовой позицией, содержащейся в пункте 7 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г.), в случаях, если привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов (иных объектов недвижимости) осуществлено лицом, не имеющим на это права в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, и (или) такое привлечение денежных средств осуществлено иными, помимо указанных в названном федеральном законе способами, гражданин на основании части 3 статьи 3 этого Закона вправе потребовать возврата переданных им денежных средств, взыскания предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов в двойном размере и возмещения сверх суммы этих процентов причиненных ему убытков.

Соответственно, граждане, чьи денежные средства привлечены лицом не имеющим на это право, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ могут защитить свои права путем возврата денежных средств и возмещения процентов в двойном размере, а не признания предварительного договора купли-продажи договором участия в долевом строительстве.

Приведенные нормативные положения суд апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела применил неправильно.

Делая вывод о том, что заключенный между сторонами предварительный договор купли-продажи обладает признаками договора участия в долевом строительстве, суд апелляционной инстанции приведенные выше нормы закона не применил, исходя из условий заключенного сторонами договора не выяснил вопрос о том, может ли ответчик являться застройщиком многоквартирного жилого дома, тем самым фактически не установил правоотношения сторон и неправильно определил закон, подлежащий применению при разрешении спора, в связи с чем принятое судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда апелляционное определение не отвечает требованиям законности и обоснованности, установленным статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 5

части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что заключенный между Дорофеевой О.А. и Личманом А.Э. предварительный договор купли-продажи обладает признаками договора участия в долевом строительстве, ввиду чего подлежит признанию договором долевого участия в строительстве, законными признаны быть не могут.

2. Согласно пункту 1 части 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ) лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее – застройщик), – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Для признания должника застройщиком для целей применения параграфа 7 (Банкротство застройщиков) главы IX (Особенности банкротства отдельных категорий должников – юридических лиц) Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ не требуется, чтобы данное лицо являлось застройщиком согласно градостроительному законодательству и (или) соответствовало понятию «застройщик», которое дано в статье 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, поскольку определяющее значение имеет факт привлечения лицом денежных средств или имущества участников строительства, и, как следствие, наличие к нему требования о передаче жилых помещений или денежных требований.

Положения статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ также предусматривают, что наличие права застройщика на земельный участок не влияет на возможность применения правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, разграничивают понятия участника строительства и участника долевого строительства, а также прямо указывают на то, что заключение предварительного договора купли-продажи может выступать основанием для признания наличия у участника строительства требований о передаче жилых помещений или денежных требований.

Таким образом, включение в процедуру банкротства требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений преследует материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований

путем участия в деле о банкротстве лица, являющегося застройщиком по смыслу приведенных выше положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.

Как установлено судом апелляционной инстанции, Дорофеева О.А. надлежащим образом исполнила обязательство по предварительному договору купли-продажи – передала продавцу денежные средства, при этом Личман Э.А. принятые на себя договорные обязательства по передаче квартиры в предусмотренный договором срок не исполнил, что послужило основанием для включения указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений для целей Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.

Однако выводы суда апелляционной инстанции о том, что включение требований Дорофеевой О.А. в реестр требований о передаче жилых помещений (реестр требований участников строительства) в рамках дела о признании Личмана Э.А. несостоятельным (банкротом) означает признание истца участником строительства многоквартирного дома применительно к отношениям, урегулированным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, и в связи с этим заключенный между сторонами предварительный договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности обладает признаками договора долевого участия в строительстве, не основаны на нормах действующего законодательства.

3. Суд кассационной инстанции (определение от 17 июля 2025 г.), проверяя по кассационной жалобе представителя Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Покусаева Ю.Е. законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат

отмене, а дело – направлению дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует принять во внимание изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона и установленными обстоятельствами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2025 г. по делу № 2-13872/2022 Прикубанского районного суда г. Краснодара отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи

