

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС22-3321 (14)

г. Москва

28 мая 2025 г.

Дело № А41-615/2020

резольютивная часть определения объявлена 22 мая 2025 г.  
полный текст определения изготовлен 28 мая 2025 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Зарубиной Е.Н. и Ксенофонтовой Н.А. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Зейналовой Надежды Владимировны на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 декабря 2024 г. по делу № А41-615/2020 Арбитражного суда Московской области.

В судебном заседании приняли участие конкурный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания» Тулинов Сергей Владимирович, а также представители:

Зейналовой Н.В. – Поликыржа А.В. (по доверенности от 27 августа 2024 г.), Сафронов И.Э. (по доверенности от 27 августа 2024 г.);

конкурного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания» – Родионова А.Г. (по доверенности от 10 марта 2025 г.)

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Обухов Д.В. (по доверенности от 13 июля 2024 г.);

фонда «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Московской области» – Ермошина Е.В. (по доверенности от 27 сентября 2024 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения конкурного управляющего обществом с

ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания», его представителя и представителей Зейналовой Н.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителей публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и фонда «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Московской области», просивших в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **У С Т А Н О В И Л А:**

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Региональная перерабатывающая компания» (далее – общество «РПК»), рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Зейналова Надежда Владимировна обратилась в суд с заявлением к фонду «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Московской области» (далее – региональный фонд) об установлении компенсации, подлежащей выплате ей как кредитору, чьи требования ранее были обеспечены залогом имущества общества «РПК».

Определением Арбитражного суда Московской области от 28 декабря 2023 г. на региональный фонд возложена обязанность выплатить Зейналовой Н.В. компенсацию в размере 1 358 500 рублей.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 апреля 2024 г. определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления отказано.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 2 декабря 2024 г. оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Зейналова Н.В. просит постановления судов апелляционной инстанции и округа отменить.

В отзыве на кассационную жалобу конкурный управляющий обществом «РПК» просит жалобу удовлетворить.

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – федеральный фонд) и региональный фонд в отзывах на кассационную жалобу просят обжалуемые постановления судов апелляционной инстанции и округа оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 апреля 2025 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях конкурного управляющего обществом «РПК» и явившихся в судебное заседание представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество «РПК» (застройщик) и общество с ограниченной ответственностью «РПК-РИЭЛТ» (далее – общество «РПК-РИЭЛТ») заключили договор участия в долевом строительстве от 21 июня 2013 г., по условиям которого общество «РПК» обязалось осуществить строительство многоквартирного жилого дома в городе Подольске Московской области и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать обществу «РПК-РИЭЛТ» однокомнатную квартиру общей площадью 41,8 кв. м.

Впоследствии, после оглашения резолютивной части судебного решения об открытии в отношении общества «РПК» процедуры конкурсного производства, по соглашению от 10 сентября 2020 г. общество «РПК-РИЭЛТ» уступило свои требования к застройщику Зейналову Дмитрию Викторовичу.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28 марта 2022 г. по настоящему делу денежные требования Зейналова Д.В. включены в реестр требований кредиторов общества «РПК» (далее – реестр) с удовлетворением в четвертую очередь, в том числе основной долг в сумме 2 717 000 рублей и неустойка в сумме 963 810 рублей 47 копеек. В дальнейшем кредитор Зейналов Д.В. заменен на правопреемника – Зейналову Н.В. (определение суда первой инстанции от 17 апреля 2023 г.).

Определением Арбитражного суда Московской области от 8 сентября 2021 г. удовлетворено заявление регионального фонда, ему на основании статьи 201.15-1 Закона о банкротстве переданы земельный участок, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома, объект незавершенного строительства, неотделимые улучшения земельного участка, права на проектную документацию.

Сославшись на передачу имущества региональному фонду, Зейналова Н.В. обратилась в суд с заявлением о взыскании в ее пользу компенсации.

Присуждая компенсацию, суд первой инстанции принял во внимание постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – постановление № 34-П) и исходил из того, что правопреемники Зейналовой Н.В. и она сама являлись залоговыми кредиторами. Прекращение их залоговых прав произошло ввиду приобретения земельного участка с объектом незавершенного строительства региональным фондом, на стороне которого не возникло обязательство по предоставлению Зейналовой Н.В. (правопреемнику юридического лица) жилого помещения в натуре.

Отменяя определение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал на то, что постановлением № 34-П признаны неконституционными части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-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» (далее – Закон № 151-ФЗ). Суд счел, что механизм, закрепленный в постановлении № 34-П, распространяется только на тех

кредиторов, которые стали залогодержателями до принятия Закона № 151-ФЗ. Поскольку Зейналов Д.В. приобрел права залогодержателя по соглашению от 10 сентября 2020 г., то есть после вступления в силу Закона № 151-ФЗ, он, равно как и Зейналова Н.В., не вправе претендовать на получение компенсации.

Окружной суд согласился с судом апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Договор участия в долевом строительстве от 21 июня 2013 г. недействительным не признан, в том числе по основаниям, предусмотренным статьей 61.2 Закона о банкротстве. Вытекающее из этого договора требование к застройщику о возврате денежных средств, внесенных юридическим лицом – первоначальным участником долевого строительства, признано обоснованным вступившим в законную силу определением суда первой инстанции от 28 марта 2022 г. Тем же судебным актом данное денежное требование включено в реестр.

Залоговые отношения между первоначальным кредитором и застройщиком, обеспечивающие исполнение названного денежного обязательства, числящегося в реестре, возникли в силу закона с момента регистрации договора долевого участия в строительстве, состоявшейся 7 августа 2013 г., то есть до вступления в силу Закона № 151-ФЗ (статья 13 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»).

Следовательно, первоначальный залогодержатель имел разумные ожидания относительно того, что он получит приоритетное удовлетворение своих требований из стоимости предмета залога на случай банкротства застройщика. Последующее прекращение залоговых прав произошло в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства региональному фонду в рамках дела о банкротстве застройщика. При этом у регионального фонда в силу Закона № 151-ФЗ не возникло обязательство по предоставлению помещения лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором застройщика. На такое лицо в полной мере распространялись положения постановления № 34-П о необходимости выплаты ему компенсации в связи с прекращением залога. Сама по себе уступка им требования к застройщику новому кредитору не является основанием для ограничения права последнего на получение упомянутой компенсации (пункт 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ссылки федерального фонда на определение суда первой инстанции от 5 июля 2022 г. по настоящему делу судебной коллегией отклоняются. Действительно, ранее Зейналов Д.В. обращался в суд с заявлением об учете его денежного требования в реестре в качестве обеспеченного залогом имущества общества «РПК». Отказывая в удовлетворении этого заявления, суды исходили из того, что на момент рассмотрения спора предмет залога уже был передан

региональному фонду, в связи с чем общество «РПК» утратило статус залогодателя, а сам залог прекратился. Какие-либо обстоятельства, указывающие на недобросовестность первоначального кредитора, его правопреемников либо на пороки договора участия в долевом строительстве, определенном от 5 июля 2022 г. не были установлены.

Следовательно, не имелось оснований для отказа в удовлетворении заявления Зейналовой Н.В. о выплате ей компенсации по мотивам, приведенным судами апелляционной инстанции и округа. Допущенные этими судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Зейналовой Н.В., в связи с чем обжалуемые постановления следует отменить (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), а обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **О П Р Е Д Е Л И Л А:**

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 декабря 2024 г. по делу № А41-615/2020 Арбитражного суда Московской области отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.Н. Зарубина

судья

Н.А. Ксенофонтова