

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 3 октября 2025 г. № 305-ЭС20-13365 (5,6,7)

г. Москва

Дело № А41-14157/2017

Резолютивная часть определения объявлена 29 сентября 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 3 октября 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда  
Российской Федерации в составе

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,  
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные  
жалобы общества с ограниченной ответственностью «Телеком  
Системз» (далее – общество «Телеком Системз»), Скворцова Михаила  
Константиновича и Позолотина Прохора Анатольевича  
на постановление Арбитражного суда Московского округа  
от 4 марта 2025 г. по делу № А41-14157/2017 Арбитражного суда  
Московской области о несостоятельности (банкротстве) общества с  
ограниченной ответственностью «Мособлжилстрой Девелопмент»  
(далее – должник).

В судебном заседании приняли участие Позолотин П.А.  
(предъявлен паспорт) и представители:

общества «Телеком Системз» – Токарева О.В. по доверенности  
от 5 июня 2025 г.;

Скворцова М.К. – Карасева А.А. по доверенности  
от 20 февраля 2023 г.;

публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

(далее – Фонд) – Демидов А.Г. по доверенности от 30 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения представителей, участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### УСТАНОВИЛА:

в рамках дела о банкротстве должника, рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), общество «Телеком системз», Скворцов Михаил Константинович и общество с ограниченной ответственностью «Монтажпромстрой» (далее – общество «Монтажпромстрой») обратились в арбитражный суд с заявлениями об определении размера и выплате компенсации залоговым кредиторам.

Определением Арбитражного суда Московской области от 11 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2024 г., с Фонда в пользу Скворцова М.К. взыскана первичная компенсация в размере 3 345 122 руб. 64 коп., в пользу общества «Телеком Системз» в размере 92 127 967 руб. 89 коп., в пользу общества «Монтажпромстрой» в размере 78 966 829 руб. 62 коп.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 4 марта 2025 г. указанные судебные акты отменены, обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Общество «Телеком Системз», Скворцов М.К. и Позолотин П.А. (правопреемник общества «Монтажпромстрой») обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами, в которых просят отменить постановление суда округа и оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2025 г. кассационные жалобы вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационные жалобы Фонд просил отказать в удовлетворении кассационных жалоб.

В судебном заседании Позолотин П.А., а также представители общества «Телеком Системз» и Скворцова М.К. поддержали кассационные жалобы, представитель Фонда возражал против их удовлетворения.

Конкурсный управляющий должника, надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, в связи с чем обособленный спор рассмотрен в его отсутствие.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах и отзыве на них, заслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление суда округа подлежит отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в конкурсную массу должника включено имущество: земельные участки (кадастровые номера 50:23:0060901:39, 50:23:0060901:40) с неотделимыми улучшениями в виде находящихся на них незарегистрированных объектов незавершенного строительства: жилой дом (поз. 201), 17-этажный, трехсекционный, с техническим подпольем и с техническим этажом (чердак) над жилыми этажами, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Родники, д. п. Родники, ул. Трудовая; жилой дом (поз. 202), расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Родники, д. п. Родники, ул. Трудовая; жилой дом (поз. 203), расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Родники, д. п. Родники, ул. Трудовая.

Фонд в порядке статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве обратился в арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем перечисленных земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями в связи с принятием решения о выплате возмещения гражданам - участникам строительства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 1 июля 2021 г. заявление Фонда удовлетворено. На Фонд возложена обязанность перечислить на специальный банковский счет должника денежные средства в размере 2 520 968 руб. 43 коп., необходимые для удовлетворения требований кредиторов по текущим обязательствам, кредиторов первой и второй очереди.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26 ноября 2021 г. суд обязал конкурсного управляющего должника передать Фонду права на земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0060901:40, 50:23:0060901:39, со всеми неотделимыми улучшениями на этих земельных участках, в том числе объектами незавершенного строительства, права на проектную документацию на объект незавершенного строительства со всеми изменениями, права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Поскольку при вынесении судом определения о передаче Фонду прав на земельные участки размер первоначальной компенсации залоговым кредиторам не устанавливался, Скворцов М.К., общества «Монтажпромстрой» и «Телеком Системз» обратились в суд с настоящими заявлениями.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные доказательства по правилам главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствовались положениями статей 201.10, 201.14, 201.15-2-2, 213.28 Закона о банкротстве, правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее - Постановление № 34-П), и пришли к выводу, что в рамках настоящего дела о банкротстве в связи с отсутствием у залогодержателей возможности на получение последующей компенсации, а также в целях применения равного правового подхода по отношению к иным участникам строительства, претендующим на получение компенсации, расчет первоначальной компенсации залоговым кредиторам должен производиться исходя из общей стоимости переданных предметов залога и общего размера требований участников строительства и прочих залоговых кредиторов в отношении переданных Фонду предметов залога.

Используя порядок расчета компенсации, сформулированный в Постановлении № 34-П и определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2023 г. № 309-ЭС22-24570 (6,7), а также установив, что полученный размер компенсации не превышает 50% размера требований каждого из заявителей, суды взыскали соответствующие суммы с Фонда в пользу обществ «Монтажпромстрой», «Телеком Системз» и Скворцова М.К.

Суд округа отменил судебные акты и направил обособленный спор на новое рассмотрение.

В обоснование своей позиции суд округа указал, что требования заявителей о передаче жилых помещений (квартир) включены в реестр в отношении помещений, расположенных в разных домах по строительным адресам, в связи с чем в силу положений статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 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», разъяснений, изложенных в абзацах 6 и 7 пункта 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве

залогодателя», и правовой позиции, изложенной в Постановлении № 34-П, залог прав требований указанных лиц находится в прямой взаимосвязи с заключенными договорами долевого участия в конкретных объектах незавершенного строительства и не может распространяться на объекты, которые не являлись предметом заключенных соглашений. Произвольное сальдирование обязательств и требований применительно ко всем передаваемым правам застройщика нарушает как права Фонда, так и иных лиц, имеющих право на получение залогового возмещения в привязке к заключенным договорам долевого участия.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Правосудие в арбитражных судах осуществляется на основе принципов, обеспечивающих реализацию задач судопроизводства, определенных в статье 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе принципов равноправия и состязательности сторон, закрепленных в статьях 8 и 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу принципа состязательности все возражения против иска подлежат заявлению ответчиком в суде первой инстанции.

Исходя из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации первоначальная компенсация залоговым кредиторам в деле о банкротстве застройщиков рассчитывается из отношения оценочной стоимости предмета залога и объема требований залогодержателей передаваемого предмета залога.

В связи с этим при рассмотрении вопроса о выплате компенсации залоговым кредиторам Фонд, как более сильная сторона в правоотношениях, должен представить в суд первой инстанции последовательную и выверенную правовую позицию в отношении расчета компенсации.

Из материалов дела следует, что Фонду переданы права (право аренды) на два земельных участка с неотделимыми улучшениями в виде трех недостроенных 17-этажных жилых домов (незарегистрированных как объекты незавершенного строительства) по общей цене 919 023 000 руб. (определение Арбитражного суда Московской области от 1 июля 2021 г.)

Кадастровые работы для установления расположения недостроенных домов относительно земельных участков и определения площади и стоимости земельных участков под ними ни конкурсным управляющим, ни Фондом, являющимся с 2021 года правообладателем указанных объектов, не проводились.

Поскольку для передачи объекта Фонду требовалось определение стоимости прав застройщика на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями (предмет залога), то именно Фонд

обладал всеми возможностями для выполнения необходимых кадастровых работ и проведения соответствующей оценки в отношении каждого объекта. Кредиторы вследствие своего более слабого положения были не в силах повлиять на то, как будет проведена оценка (в отношении каждого объекта или в отношении единого жилого комплекса).

При рассмотрении настоящего спора в суде первой инстанции Фонд в письменных пояснениях не возражал против расчета компенсации исходя из общей стоимости переданных предметов залога, установленной определением Арбитражного суда Московской области от 1 июля 2021 г., а также общего размера обеспеченных залогом обязательств.

При таких условиях, а также принимая во внимание необходимость применения равного правового подхода по отношению к иным участникам строительства, претендующим на получение компенсации, суд первой инстанции согласился с доводами кредиторов и конкурсного управляющего о расчете компенсации исходя из общей стоимости переданных предметов залога и общего размера требований участников строительства и прочих залоговых кредиторов.

В нарушение статей 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каких-либо доказательств, опровергающих доводы кредиторов, Фонд не представил.

Позиция о необходимости расчета компенсации исходя из стоимости каждого недостроенного объекта, положенная судом округа в обоснование отмены судебных актов и направления дела на новое рассмотрение, впервые заявлена только в апелляционной жалобе Фонда. Данное обстоятельство подтверждено представителем Фонда в судебном заседании судебной коллегии.

Согласно части 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Таким образом в Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации выражен принцип эстоппеля, согласно которому сторона лишается права ссылаться в последующих судебных инстанциях на обстоятельства, которые не были исследованы нижестоящими судами, поскольку без уважительных причин не приводились этой стороной в обоснование своей позиции с представлением соответствующих доказательств.

При таких условиях Фонд, отказавшийся от проведения кадастровых работ для установления расположения недостроенных домов относительно земельных участков, оценки стоимости предмета залога отдельно по каждому недостроенному дому и земельного участка под ними, а также не возражавший в суде первой инстанции против расчета компенсации исходя из общей стоимости переданных Фонду прав застройщика, не вправе ссылаться в судах апелляционной инстанции и округа на необходимость расчета компенсации исходя из стоимости предмета залога и объема залоговых обязательств отдельно по каждому объекту незавершенного строительства.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел указанный довод и признал его несостоятельным, указав, что размер оценочной стоимости предмета залога установлен вступившим в законную силу определением суда от 1 июля 2021 г., и именно из этой стоимости определяется размер выплат Фонда для удовлетворения требований кредиторов по текущим обязательствам, кредиторов первой и второй очереди реестра, а равно и размер требований самого Фонда, подлежащего включению в реестр в связи с выплаченной компенсацией. Равный правовой подход должен применяться и по отношению к иным участникам строительства.

Следует отметить, что в обособленных спорах об установлении компенсации иным кредиторам, рассмотренных позднее, Фонд не заявлял каких-либо возражений по расчету компенсации исходя из общей стоимости предмета залога (определения Арбитражного суда Московской области от 21 февраля 2025 г., 28 февраля 2025 г.).

Суд округа в данном случае фактически освободил Фонд от неблагоприятных последствий несовершения процессуальных действий, предоставив ему не предусмотренную законом и противоречащую принципу правовой определенности возможность неоднократного рассмотрения дела по правилам судебного разбирательства в суде первой инстанции с предоставлением возможности представить новые возражения и расчеты по заявленным требованиям, в результате чего поставил его в более привилегированное положение, предоставив процессуальные права, которыми любой другой участник судебного разбирательства в схожей ситуации не обладал бы.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление суда округа нельзя признать законным ввиду существенного нарушения норм права, в связи с чем данный акт на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с оставлением в силе определения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 29111 – 29114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 марта 2025 г. по делу № А41-14157/2017 отменить.

Определение Арбитражного суда Московской области от 11 декабря 2023 г. и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2024 г. по указанному делу оставить в силе.

Председательствующий-судья

О.Ю. Шилохвост

судья

И.А. Букина

судья

С.В. Самуйлов