

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС21-6942 (7)

г. Москва

Дело № А41-107520/2017

22 декабря 2025 г.

резолютивная часть определения объявлена 8 декабря 2025 г.
полный текст определения изготовлен 22 декабря 2025 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 июня 2025 г. по делу № А41-107520/2017 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

публичного акционерного общества «Сбербанк России» –
Суровяткина Н.Е. (по доверенности от 20 февраля 2025 г.), Чуклин А.В. (по доверенности от 2 августа 2024 г.);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» –
Дубянский Р.О. (по доверенности от 5 декабря 2025г), Обухов Д.В. (по доверенности от 30 июля 2024 г.);

унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» – Ермошина Е.В. (по доверенности от 22 июля 2025 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей публично-правовой компании «Фонд развития территорий», поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителей публичного акционерного общества «Сбербанк России», просивших в удовлетворении жалобы отказать, а также объяснения представителя унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого

строительства Московской области», считающего этот фонд ненадлежащим ответчиком по рассматриваемому спору, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Рантект-МФД» (далее – общество), рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – банк) обратилось в суд с заявлением об определении причитающейся банку первоначальной компенсации, предусмотренной абзацем 5 пункта 4 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – постановление № 34-П). Банк просил установить компенсацию в сумме 114 414 330 рублей 86 копеек и возложить обязанность по ее выплате на унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» (далее – региональный фонд).

Определением Арбитражного суда Московской области от 22 февраля 2024 г. на региональный фонд возложена обязанность выплатить банку первоначальную компенсацию в сумме 98 069 426 рублей 45 копеек.

Суд апелляционной инстанции перешел к разрешению спора по правилам судопроизводства в суде первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2025 г. определение суда первой инстанции отменено; на публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» (далее – федеральный фонд) возложена обязанность выплатить компенсацию в сумме 98 069 426 рублей 45 копеек.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 июня 2025 г. постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, федеральный фонд просит отменить постановления апелляционного и окружного судов.

В отзыве на кассационную жалобу банк просит данные постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Региональный фонд в отзыве на кассационную жалобу ссылается на то, что не является лицом, обязанным выплатить банку компенсацию. Как указывает региональный фонд, он не может рассчитать сумму компенсации, поскольку реализацию имущества, за счет стоимости которого эта компенсация выплачивается, будет осуществлять иной субъект – федеральный фонд.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 ноября 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 представителей участвующих в деле лиц,

явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, 24 декабря 2018 г. в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь включены требования банка как обеспеченные залогом права аренды земельного участка, на котором велось строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой (договор об ипотеке от 17 октября 2011 г.).

Впоследствии, наблюдательным советом федерального фонда принято решение от 2 апреля 2021 г. о финансировании строительства упомянутого жилого дома.

Суд первой инстанции определением от 23 июля 2021 г. удовлетворил заявление регионального фонда о передаче ему прав застройщика на земельный участок с расположенным на нем недостроенным объектом для завершения строительства, а также о передаче региональному фонду обязательств застройщика перед гражданами – участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Федеральный фонд заключил с региональным фондом соглашение о финансировании от 26 апреля 2021 г., согласно которому федеральный фонд обязался предоставить региональному фонду целевую финансовую помощь для финансирования мероприятий, направленных на завершение строительства.

В связи с передачей региональному фонду предмета залога банк, ранее являвшийся залоговым кредитором общества, 11 марта 2023 г. направил в суд заявление об установлении первоначальной компенсации, предусмотренной абзацем 5 пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П.

После этого губернатор Московской области обратился в федеральный фонд с ходатайством об изменении способа восстановления прав пострадавших граждан – участников строительства: вместо завершения строительства проблемного объекта просил выплатить им денежное возмещение. Наблюдательным советом федерального фонда 25 декабря 2023 г. по этому обращению принято положительное решение. В рамках реализации указанного решения региональным и федеральным фондами заключено соглашение от 5 апреля 2024 г., по которому, в частности, предмет залога был передан федеральному фонду, последний приступил к денежным расчетам с гражданами – участниками строительства.

Рассматривая настоящий спор, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в итоге заложенное имущество приобрел федеральный фонд и поэтому именно он обязан выплатить компенсацию банку. Согласившись с тем, что спорные отношения урегулированы Федеральным законом от 8 августа 2024 г. № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 282-ФЗ), суд апелляционной инстанции тем не менее не применил положения этого Закона, касающиеся осуществления выплат залоговым кредиторам, не являющимся участниками

строительства (в значении, придаваемом этому понятию подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве; здесь и далее – бывшие залоговые кредиторы), в два этапа.

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Как федеральный фонд, так и фонды субъектов Российской Федерации призваны выполнять, в первую очередь, публичную социальную функцию, в том числе осуществлять защиту прав граждан – участников долевого строительства. Финансирование оказываемых ими мер поддержки, в частности мероприятий, касающихся завершения строительства, выплаты возмещения гражданам осуществляется с использованием государственного имущества (статьи 3, 4, 9.1, часть 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 21.1 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»).

Реализуя меры поддержки, упомянутые фонды вынужденно вторгаются в сферу имущественных интересов бывших залоговых кредиторов, совершая операции с предметом залога: достраивая или продавая его. При этом Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении № 34-П указал на отсутствие в законодательстве о банкротстве необходимых правовых гарантий защиты таких кредиторов при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства федеральному фонду или фонду субъекта Российской Федерации.

Во исполнение пункта 4 упомянутого постановления был принят Закон № 282-ФЗ.

Новым правовым регулированием, введенным этим Законом, в отношении объектов, передаваемых фондам после вступления в силу Закона № 282-ФЗ, предусмотрено осуществление выплат бывшим залоговым кредиторам единовременно и в относительно короткий срок (пункт 6 статьи 201.10, пункт 27 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве (в редакции Закона № 282-ФЗ)).

Одновременно законодатель в статье 5 Закона № 282-ФЗ установил переходные положения о порядке выплаты компенсации бывшим залоговым кредиторам в отношении объектов, переданных федеральному фонду или фонду субъекта Российской Федерации до вступления в силу названного Закона (для ситуаций, когда решение о защите прав граждан – участников долевого строительства принималось в рамках ранее действовавшего правового регулирования – без учета необходимости проведения расчетов с бывшими залоговыми кредиторами, то есть когда эти расходы не учитывались фондами при принятии указанных решений, не закладывались в их финансовые планы).

Для таких случаев Закон № 282-ФЗ определил источники покрытия расходов на выплату компенсации бывшим залоговым кредиторам таким

образом, чтобы реализация права указанных кредиторов на получение возмещения не парализовала деятельность фондов, и, как следствие, не привела бы к нарушению обеспечиваемых их функционированием прав и свобод граждан – участников долевого строительства.

Так, источники выплаты бывшим залоговым кредиторам определены законодателем следующим образом:

1) 10 процентов компенсации (далее – гарантированная часть компенсации), рассчитываемой по правилам частей 4, 5 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, выплачивается за счет собственных средств федерального или регионального фондов в течение пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта об удовлетворении иска бывшего залогового кредитора (пункт 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ);

2) оставшаяся часть компенсации (далее – негарантированная часть компенсации) выплачиваются за счет одного из двух источников:

средств, вырученных федеральным фондом или фондом субъекта Российской Федерации от реализации свободных жилых, нежилых помещений в полученных ими объектах (когда фонды завершают строительство), за вычетом расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, их содержанием, охраной и реализацией, в пределах этой положительной разности; выплата осуществляется не позднее одного года со дня ввода в эксплуатацию переданного объекта (подпункт «а» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ);

средств, вырученных от продажи земельного участка и незавершенного строительством объекта (когда федеральный фонд выплачивает гражданам денежную компенсацию, а не завершает строительство), за вычетом расходов, связанных с такой реализацией, а также содержанием и охраной реализуемого имущества, в пределах указанной положительной разности; выплата осуществляется в течение трех лет со дня заключения на основании судебного определения договора о передаче объекта федеральному фонду (подпункт «б» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

В силу прямого указания Закона требование бывшего залогового кредитора о выплате ему негарантированной части компенсации считается погашенным, в частности, если федеральный фонд или фонд субъекта Российской Федерации произвел с этим кредитором неполный расчет по причине недостаточности денежных средств, вырученных от реализации свободных помещений или земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства (пункт 3 части 11 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

Несмотря на закрепление в Законе двух альтернативных способов восстановления прав граждан – участников долевого строительства с точки зрения их защиты наиболее эффективным является передача этим гражданам жилых помещений в натуре. Поэтому даже при наличии сложностей, которые на начальной стадии выбора способа поддержки граждан представляются

преодолимыми, следует максимально использовать механизм финансирования мероприятий по завершению строительства. Выявленная впоследствии невозможность проведения указанных мероприятий устраняется посредством наделения федерального фонда правом принять решение об изменении способа восстановления прав граждан: вместо завершения строительства осуществить выплату денежного возмещения (пункт 3.4 статьи 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Само по себе изменение способа восстановления прав граждан не свидетельствует о недобросовестности или неразумности федерального и регионального фондов, если их действия не вышли за пределы обычного делового риска.

Действующее законодательство не содержит положений о порядке выплаты бывшим залоговым кредиторам компенсации при изменении способа восстановления прав граждан. При этом на переходный период названная компенсация в негарантированной части прямо привязана к конкретным объектам, за счет реализации которых осуществляется ее выплата. Коль скоро при отказе от завершения строительства и переходе федерального фонда к процедуре денежного возмещения в пользу граждан именно федеральный фонд становится приобретателем источника выплат (земельного участка и незавершенного строительством объекта), данная часть компенсации по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации) выплачивается бывшим залоговым кредиторам этим фондом по правилам подпункта «б» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, то есть за счет выручки от их продажи, уменьшенной на расходы по реализации, содержанию и охране реализуемого имущества, в течение трех лет со дня передачи упомянутых объектов федеральному фонду.

В рассматриваемом случае объекты переданы федеральному фонду 5 апреля 2024 г. Трехлетний срок, отведенный на их реализацию, еще не истек. В связи с этим в настоящее время банк вправе получить лишь гарантированную часть компенсации, перечисляемую бывшему залоговому кредитору за счет собственных средств федерального фонда. Поскольку за взысканием негарантированной части компенсации банк обратился в суд до наступления срока платежа, в этой части в иске следовало отказать, что не лишает банк права на обращение в суд с новым иском после истечения трехлетнего срока.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов федерального фонда, в связи с чем на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду надлежит установить сумму причитающейся банку гарантированной части компенсации.

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:

определение Арбитражного суда Московской области от 22 февраля 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 июня 2025 г. по делу № А41-107520/2017 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

С.В. Самуйлов