

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 30 декабря 2025 г. № 305-ЭС20-1689 (10)

г. Москва

Дело № А41-50847/2017

Резолютивная часть определения объявлена 18 декабря 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 30 декабря 2025 г.

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

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,
судей Букиной И.А. и Ксенофонтовой Н.А. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом Титан» (далее – общество «Торговый дом Титан», заявитель) на определение Арбитражного суда Московской области от 30 сентября 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 апреля 2025 г. по делу № А41-50847/2017 о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «ТЕКС» (далее – общество «ТЕКС», должник).

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должника Тулинов Сергей Владимирович (далее – конкурсный управляющий) и его представитель Родионова А.Г. по доверенности от 20 октября 2025 г., а также представители:

общества «Торговый дом Титан» – Кондратова Е.Е. по доверенности от 18 октября 2025 г.;

публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

(далее – Фонд) – Цховребова А.Т. по доверенности от 30 июля 2024 г. № 08-3/139.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, 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 «ТЕКС» конкурсный управляющий должника Тулинов Сергей Владимирович обратился с заявлением об установлении процентного вознаграждения в размере 6 125 790 руб. 15 коп.

Определением суда первой инстанции от 30 сентября 2024 г., оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 20 января 2025 г. и округа от 10 апреля 2025 г., заявление конкурсного управляющего удовлетворено в полном объеме.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит обжалуемые судебные акты отменить, направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 20 ноября 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу Фонд поддержал кассационную жалобу общества «Торговый дом Титан», а конкурсный управляющий просил обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Общество «Торговый дом Титан» представило письменные возражения на поступившие письменные отзывы.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, представитель Фонда также настаивал на ее удовлетворении, а конкурсный управляющий и его представитель просили оставить судебные акты без изменения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, заслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, определением от 2 мая 2024 г. суд обязал конкурсного управляющего передать обществу с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Терминал строительные комплектации» (далее – общество «СЗ «Терминал строительные комплектации») для завершения строительства принадлежащие должнику права на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:27315 со всеми неотделимыми улучшениями на данном земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства – «Жилой дом № 2 (по генплану) с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в границах улиц Мичурина и Июльских дней в Ленинском районе г. Н. Новгорода» (далее – ОНС); права на проектную документацию; требования, имеющиеся у должника, к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме; обязательства застройщика перед участниками строительства в отношении передаваемого объекта строительства; обязательства по договору на выполнение функций технического заказчика от 10 января 2024 г.

Общий размер требований участников строительства, включенных в реестр с учетом убытков и переданных по договору, составил 277 479 047 руб. 42 коп., а стоимость прав застройщика на ОНС – 136 128 670 руб., в связи с чем определением от 5 августа 2024 г. суд признал обоснованным и включил в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование общества «СЗ «Терминал строительные комплектации» в размере 141 350 377 руб. 42 коп.

Конкурсный управляющий, ссылаясь на то, что в результате передачи ОНС для завершения строительства размер требований участников строительства уменьшился на 49 % (136 128 670 руб./ 277 479 047 руб. 42 коп.), обратился в суд с заявлением об установлении ему процентного вознаграждения в размере 6 125 790 руб. 15 коп. (4,5 % от 136 128 670 руб.).

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями пунктов 3, 13 статьи 206, пунктов 1, 2 статьи 138 и пункта 1 статьи 201¹⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разъяснениями пункта 13¹ постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2013 г. № 97 «О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве» (далее – постановление № 97) и исходил из того, что передача прав требований участников строительства застройщику является одним из способов расчетов с кредиторами, в связи с чем расчет процентной части вознаграждения в отношении каждого отдельного объекта незавершенного строительства с учетом удовлетворенных требований участников строительства, обеспеченных залогом этого объекта

незавершенного строительства, является допустимым.

При этом судом первой инстанции учтено, что имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди.

Суд апелляционной инстанции, поддерживая правильность выводов суда первой инстанции, сослался на правовую позицию, приведенную в пункте 13 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2023 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 мая 2024 г., и указал, что в данном случае имела место неденежная форма исполнения обязательства перед участниками строительства, что не умаляет сам факт состоявшегося удовлетворения требования кредитора. Также суд апелляционной инстанции пришел к выводу о соразмерности суммы процентного вознаграждения проделанной конкурсным управляющим работе.

С изложенными выводами согласился суд округа.

Между тем судами не учтено следующее.

По смыслу положений § 7 главы IX Закона о банкротстве в отличие от ординарных дел о несостоятельности при банкротстве застройщика удовлетворение требований кредиторов осуществляется не только посредством денежных выплат.

Наряду с возможностью реализации объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве, с дальнейшим распределением вырученных средств (статья 201¹⁴ Закона о банкротстве) одним из инструментов защиты прав участников строительства, связанного с получением причитающегося им предоставления, является механизм замены застройщика, посредством которого приобретателю (новому застройщику) передаются права должника на земельный участок с объектом незавершенного строительства при одновременном принятии им обязательств перед участниками строительства (пункт 1 статьи 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве).

Как правильно отметили суды, со ссылкой на правовую позицию, изложенную в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 мая 2023 г. № 307-ЭС20-10517 (5) и вошедшую в пункт 13 Обзора судебной

практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2023 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 мая 2024 г., особая (неденежная) форма исполнения обязательства в деле о банкротстве не умаляет самого факта состоявшегося удовлетворения требования кредитора. Неденежное погашение требований участников строительства должно учитываться при расчете процентов по вознаграждению конкурсного управляющего.

При этом § 7 главы IX Закона не содержит специальных правил установления вознаграждения конкурсного управляющего в процедуре банкротства застройщиков, в связи с чем применению подлежат общие правила, установленные статьей 20⁶ Закона о банкротстве.

Пунктом 13 статьи 20⁶ Закона о банкротстве сумма процентов по вознаграждению конкурсного управляющего поставлена в зависимость от размера удовлетворенных требований кредиторов.

В данном же случае реального удовлетворения требований участников строительства не произошло, поскольку передача прав должника на ОНС при одновременной передаче им обязательств перед участниками строительства повлекла лишь перемену лиц в обязательстве, то есть цели и задачи принятия специальных социально ориентированных правил о банкротстве застройщиков на данном этапе нельзя признать достигнутыми.

Правовая позиция, изложенная в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 мая 2023 г. № 305-ЭС22-29387 о том, что передача инвестору (новому застройщику) объекта незавершенного строительства является началом расчетов с кредиторами третьей очереди, сформулирована применительно к рассмотрению судом вопроса о применимой редакции Закона о банкротстве в свете вступившего в силу 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». При этом в данном деле судебной коллегией акцентировано внимание на том, что такие расчеты считаются начавшимися, а не состоявшимися.

В рассматриваемом же случае строительство переданного инвестору объекта не было завершено, дом в эксплуатацию не введен, в связи с чем рассмотрение вопроса об установлении процентного вознаграждения конкурсного управляющего в соответствии с пунктом 13 статьи 20⁶ Закона о банкротстве являлось преждевременным.

Применительно к банкротству застройщика такое право у конкурсного управляющего возникает с даты выдачи застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поскольку с этого

момента строительство считается завершенным и начинается течение срока передачи объекта участнику долевого строительства, и, как следствие, цель процедуры банкротства застройщика – удовлетворение требования участника строительства – является достигнутой. При этом информация о данном факте носит публичный характер.

Таким образом, конкурсный управляющий вправе обратиться в суд с требованием об установлении процентного вознаграждения, рассчитанного по правилам пункта 13 статьи 20⁶ Закона о банкротстве, исходя из размера удовлетворенных требований кредиторов, применительно к разъяснениям пункт 12¹ постановления № 97 в трехмесячный срок с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В ситуации, когда состоявшееся погашение требований участников строительства в результате окончания строительства обусловлено действиями арбитражного управляющего, выбравшего наиболее оптимальный и эффективный порядок удовлетворения требований физических лиц, суду надлежит установить процентное вознаграждение по формуле, закрепленной в пункте 13 статьи 20⁶ Закона о банкротстве.

Если бы данный объект был продан по этой цене на торгах и вырученные от продажи средства распределялись в соответствии с законодательством о банкротстве, то проценты, исчисляемые при удовлетворении залогового требования, уплачивались бы за счет и в пределах пяти процентов выручки от реализации каждого отдельного предмета залога (пункт 1 статьи 201¹⁴ Закона о банкротстве, разъяснения пункта 13¹ постановления № 97).

Возложение выплаты процентного вознаграждения на участников строительства, получивших удовлетворение своих требований в натуре, нарушало бы цель введения специального нормативного регулирования банкротства застройщиков по обеспечению приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. В свою очередь, применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей.

Таким образом, при реализации правового механизма передачи инвестору прав и обязанностей застройщика, процентное вознаграждение конкурсного управляющего должно уплачиваться за счет инвестора, фактически являющегося приобретателем ОНС, в пределах пятипроцентного ограничения по аналогии с пунктом 1 статьи 201¹⁴ Закона о банкротстве.

В связи с тем, что в обжалуемых судебных актах содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов кредиторов должника в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимая во внимание пояснения сторон о нахождении объекта строительства в завершающей стадии, а также учитывая необходимость привлечения к непосредственному участию в обособленном споре инвестора – общества «СЗ «Терминал строительные комплектации», данные судебные акты на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 291¹¹ – 291¹⁴ 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 30 сентября 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 апреля 2025 г. по делу № А41-50847/2017 отменить.

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

Председательствующий-судья

О.Ю. Шиловост

Судья

И.А. Букина

Судья

Н.А. Ксенофонтова