

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС21-20369 (8)

г. Москва

Дело № А50-36325/2017

27 апреля 2026 г.

резюмирующая часть определения объявлена 13 апреля 2026 г.
полный текст определения изготовлен 27 апреля 2026 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Самуйлова С.В. и Шилохвоста О.Ю. –

при ведении протокола судебного заседания секретарем Новиковой О.В.,
с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Пермского края (судья Антипина С.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем Кондратьевой С.А.)

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на определение Арбитражного суда Пермского края от 20 мая 2025 г., постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 августа 2025 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22 октября 2025 г. по делу № А50-36325/2017.

В судебном заседании приняли участие представители:

Меляевой Елены Васильевны – Райдер М.В. (по доверенности от 1 апреля 2026 г.), Хайдуков А.О. (по доверенности от 10 апреля 2026 г.);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Обухов Д.В. (по доверенности от 30 июля 2024 г.);

унитарной некоммерческой организации – фонд «Фонд защиты прав граждан – участниклв долевого строительства Пермского края» – Черемных А.С. (по доверенности от 12 января 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и унитарной некоммерческой организации – фонд

«Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края», поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителей Меляевой Е.В., 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 банкротстве общества с ограниченной ответственностью «КД-Девелопмент» (далее – общество) участник строительства Меляева Елена Васильевна обратилась в суд с заявлением к публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – федеральный фонд) о взыскании дополнительной компенсации в сумме 4 127 227 рублей 15 копеек, начисленных на эту сумму процентов за пользование чужими денежными средствами, и о возмещении расходов по оценке в сумме 13 500 рублей (уточненное требование).

Определением Арбитражного суда Пермского края от 20 мая 2025 г. заявление Меляевой Е.В. удовлетворено в части взыскания с федерального фонда 1 825 191 рубля 27 копеек компенсации и 13 500 рублей в возмещение расходов по оценке.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 августа 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 22 октября 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, федеральный фонд просит названные судебные акты отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления Меляевой Е.В.

В отзыве на кассационную жалобу Меляева Е.В. просит оспариваемые определение и постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2026 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Меляевой Е.В. заявили ходатайство о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности статей 13, 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Закон № 218-ФЗ), постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» (далее – постановление Правительства № 1233).

Ходатайство судебной коллегией отклонено. В соответствии со статьей 101 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» суд обращается с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации в случае возникновения у него сомнений о соответствии примененного или подлежащего применению федерального закона, нормативного акта Правительства Российской Федерации Конституции Российской Федерации. В данном случае судебная коллегия не усматривает неопределенности в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации статей 13, 13.1 Закона № 218-ФЗ, постановления Правительства № 1233.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве 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, дело о банкротстве общества возбуждено 16 ноября 2017 г. Это дело рассматривалось по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) о банкротстве застройщиков. Конкурсное производство в отношении общества открыто 24 декабря 2018 г.

Наблюдательным советом федерального фонда принято решение от 25 декабря 2020 г. о финансировании мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, возводимых обществом, в том числе дома 25, расположенного в г. Перми по ул. Углеуральской (далее – дом № 25).

Согласно упомянутому решению финансирование мероприятий по достройке дома № 25 осуществляется:

федеральным фондом за счет его средств, составляющих имущественный взнос Российской Федерации и компенсационный фонд, в сумме 222,3 млн рублей;

фондом субъекта Российской Федерации за счет средств, образованных взносом Пермского края, в сумме 82,2 млн рублей.

Федеральным фондом и унитарной некоммерческой организацией – фондом «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края» (далее – региональный фонд) заключено соглашение от 17 февраля 2021 г. (далее – соглашение от 17 февраля 2021 г.) о предоставлении федеральным фондом денежных средств региональному фонду для завершения строительства. Этим соглашением предусмотрено, что региональный фонд, получив финансовую помощь от федерального фонда и став новым застройщиком, обязуется реализовать свободные помещения в достраиваемом доме и в порядке компенсации части затрат федерального фонда вернуть ему соответствующую выручку за вычетом затрат на реализацию свободных помещений.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 30 апреля 2021 г. по настоящему делу удовлетворено заявление регионального фонда

о намерении стать приобретателем земельного участка, на котором велось строительство дома № 25, и незавершенного строительством многоквартирного дома, также региональному фонду переданы обязательства несостоятельного общества о передаче жилых помещений в доме № 25 участникам строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Став новым застройщиком, региональный фонд в отношении свободных помещений в доме № 25 заключил договоры участия в долевом строительстве. В частности, в отношении квартиры № 59 такой договор заключен 26 июля 2023 г. с Истоминым Александром Владиславовичем, который для приобретения жилья привлек кредитные средства, заложив банку права по указанному договору. Цена договора, заключенного с Истоминым А.В., составила 5 636 700 рублей.

Меляева Е.В. 15 декабря 2023 г. обратилась в суд с заявлением о включении ее требования о передаче той же квартиры № 59 в реестр требований кредиторов общества. Право на получение квартиры Меляева Е.В. обосновывала договором паенакопления от 25 февраля 2015 г., оплаченным в сумме 2 484 285 рублей, и договором купли-продажи пая от 8 апреля 2015 г.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 31 мая 2024 г. Меляевой Е.В. восстановлен срок на обращение в суд, в третью очередь реестра требований кредиторов общества включено ее денежное требование в сумме 2 484 285 рублей, отказано в понуждении регионального фонда принять на себя обязательство по передаче Меляевой Е.В. квартиры № 59 (в связи с ее реализацией Истомину А.В.).

Разрешение на ввод дома № 25 в эксплуатацию получено 4 июля 2024 г.

В соответствии с соглашением от 17 февраля 2021 г. региональный фонд 23 июля 2024 г. перечислил федеральному фонду в качестве компенсации его затрат на завершение строительства дома № 25 выручку от продажи свободных помещений в этом доме, уменьшенную на величину затрат на реализацию данных помещений, – 29 302 107 рублей 58 копеек, в том числе 5 447 964 рублей, приходящиеся на квартиру № 59.

Федеральный фонд 1 апреля 2025 г. на основании заявления Меляевой Е.В. перечислил на ее счет компенсацию в сумме 3 622 772 рублей 85 копеек, рассчитанную в соответствии с Правилами выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства № 1233 (далее – Правила выплаты).

Как указал региональный фонд, затраты на достройку квартиры № 59 составили 2 947 399 рублей 64 копейки. Общая сумма расходов, понесенных региональным и федеральными фондами на эту квартиру, составила 6 570 172 рубля 49 копеек (затраты на достройку плюс компенсация, выплаченная Меляевой Е.В.). Совокупные расходы фондов превысили чистую выручку от реализации квартиры № 59 Истомину А.В.

В рамках настоящего обособленного спора Меляева Е.В. предъявила к взысканию с федерального фонда дополнительную компенсацию в виде разности между рыночной стоимостью квартиры по состоянию на декабрь 2024 г., которая, по ее мнению, составила 7 750 000 рублей, и уже полученной от федерального фонда компенсацией.

Возражая по требованию о взыскании дополнительной компенсации, федеральный фонд настаивал на том, что он произвел расчет и выплатил компенсацию в установленном порядке и размере, в то время как позиция Меляевой Е.В. противоречит императивным нормам законодательства.

Разрешая спор, суды сочли, что в рассматриваемом случае Меляевой Е.В. следовало выплатить чистую выручку от реализации квартиры № 59, в связи с чем взыскали с федерального фонда разность между этой чистой выручкой и суммой уже полученной Меляевой Е.В. от федерального фонда.

Между тем судами не учтено следующее.

Принимая ключевое решение о целесообразности достройки конкретного многоквартирного жилого дома, федеральный и региональный фонды основываются, в том числе, на доступных им данных о состоянии объекта строительства и об объеме обязательств по этому объекту, в частности об объеме требований граждан – участников строительства, включенных в реестр, о правах залоговых кредиторов, о количестве свободных помещений, которые могут быть реализованы.

Защита прав граждан, своевременно не предъявивших требования к включению в реестр и по этой причине не учтенных федеральным и региональными фондами при разработке плана достройки дома, согласно законодательству о банкротстве осуществляется так, чтобы эта защита не парализовала деятельность по достройке, и, как следствие, не привела бы к нарушению обеспечиваемых строительством жилищных прав большинства иных граждан – участников долевого строительства, заявивших о своих притязаниях к несостоятельному застройщику в отведенный срок. Поэтому граждане, чьи требования были учтены в реестре после принятия решения о завершении строительства, вправе претендовать лишь на денежное возмещение.

При этом федеральный фонд, в отличие от застройщика, не является стороной договора, заключенного с участником строительства, и поэтому не обязан компенсировать убытки в полном объеме по правилам статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации. Он, содействуя гражданам в разрешении кризисных ситуаций, осуществляет выплаты в их пользу в ином размере – в размере, установленном Законом № 218-ФЗ.

Так, согласно пункту 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве участник строительства, чье требование включено в реестр требований кредиторов должника - застройщика после принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, вправе претендовать на получение от федерального фонда денежной компенсации, установленной статьей 13 Закона № 218-ФЗ.

В свою очередь, согласно части 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ определение порядка расчета этой выплаты отнесено к ведению Правительства Российской Федерации.

Постановлением Правительства № 1233 в качестве приложения к Правилам выплаты утверждена Методика расчета размера возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства (далее – Методика расчета). Указанная методика базируется на оценке стоимости жилого помещения, которое находится в объекте незавершенного строительства на той же стадии строительства, на которой находился объект должника на день открытия конкурсного производства. Оценка производится оценщиком, привлеченным федеральным фондом, и имеет привязку ко дню принятия этим фондом решения о финансировании (определяется на день, который не может быть более чем на 6 месяцев ранее дня принятия федеральным фондом решения о финансировании).

Для получения возмещения гражданину необходимо подать заявление в федеральный фонд. При этом фонд информирует граждан о начале приема заявлений в течение трех рабочих дней со дня принятия им решения о финансировании путем размещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» соответствующего сообщения. Выплата возмещения осуществляется за счет имущества федерального фонда в течение 10 рабочих дней со дня предоставления гражданином полного пакета документов (пункты 2, 3 и 8 Правил выплаты).

В рассматриваемом случае Меляева Е.В., после подачи заявления и необходимых документов, получила предусмотренное законодательством возмещение за счет средств федерального фонда. Из материалов дела не следует, что при исчислении возмещения федеральный фонд нарушил положения Методики расчета, такие обстоятельства не были установлены судами.

Позиция Меляевой Е.В. о необходимости расчета компенсации исходя из рыночной стоимости квартиры по состоянию на декабрь 2024 г. не основана на законе.

Произведенная федеральным фондом выплата, действительно, оказалась меньше денежного эквивалента обязательства застройщика передать вещь в натуре. Однако соответствующая разница в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве могла быть предъявлена к включению в реестр требований кредиторов застройщика – неисправной стороны, не исполнившей договорное обязательство. Правовых оснований для отнесения указанной разницы, равно как и иных убытков, к числу обязательств, исполняемых федеральным фондом, не имелось.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов

апелляционной инстанции и округа подлежат отмене (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления Меляевой Е.В. о взыскании дополнительной компенсации с федерального фонда.

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 Пермского края от 20 мая 2025 г., постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 августа 2025 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22 октября 2025 г. по делу № А50-36325/2017 отменить.

В удовлетворении заявления отказать.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

С.В. Самуйлов

судья

О.Ю. Шилохвост