

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС26-280 (1)

г. Москва

30 апреля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу Кононовой Дины Александровны на определение Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2025 г., постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. и Арбитражного суда Московского округа от 12 ноября 2025 г. по делу № А41-5282/2024,

у с т а н о в и л :

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» (далее – должник, общество СтройГрупп) Кононова Д.А. обратилась в суд с заявлением о применении к рассмотрению этого дела правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества «СтройГрупп» ее требования по передаче однокомнатной квартиры общей площадью 37,4 кв. метра со строительным номером 159, расположенной по адресу: городской округ Химки, мкрн Сходня, 2-й Дачный пер., д. 10 (далее – квартира № 159).

Определением Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2025 г. в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 12 ноября 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Кононова Д.А. обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального и (или) процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11. Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В кассационной жалобе Кононова Д.А. ссылается на то, что, по ее мнению, такого рода существенные нарушения норм права допущены судами.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество «СтройГрупп» (инвестор) 19 декабря 2003 г. заключило с Министерством строительного комплекса Московской области, территориальной администрацией города Сходня Химкинского района Московской области (далее – администрация) инвестиционный контракт (далее – инвестиционный контракт) на строительство многоэтажных жилых домов с дополнительными соглашениями.

Согласно условиям инвестиционного контракта по итогам его реализации жилые и нежилые помещения в построенных домах подлежали распределению между инвестором и администрацией.

Впоследствии к участию в инвестиционной деятельности привлечен ряд соинвесторов, одним из которых являлось общество с ограниченной ответственностью «Строительно-промышленная компания «Экспостройтекс» (далее – компания «Экспостройтекс»).

Компания «Экспостройтекс» 2 июня 2006 г. заключила с Кононовой Д.А. договор, по которому она уступила Кононовой Д.А. требование о получении в собственность однокомнатной квартиры по окончании строительства.

Цена договора уступки составил 32 185 долларов США в рублях по курсу Банка России на день платежа.

Кононова Д.А. перечислила компании «Экспостройтекс» цену договора уступки требования. Однако соинвесторы денежные средства, полученные от граждан и организаций, обществу «СтройГрупп» не передали, эти средства не были вложены в строительство.

Кононова Д.А. наряду с другими гражданами признана потерпевшей по уголовному делу, возбужденному в отношении руководителей соинвесторов по факту привлечения ими денежных средств в целях хищения без намерения осуществлять строительство.

Затем к инвестиционному контракту подписано дополнительное соглашение от 18 июня 2010 г., по которому общество «СтройГрупп» приняло на себя обязательство передать имущество в собственность обманутых граждан, вложивших денежные средства в строительство жилого дома, согласно приложению № 2. В данном приложении указана Кононова Д.А.

После этого (27 марта 2017 г.) заключено еще одно дополнительное соглашение к инвестиционному контракту, в соответствии с которым общество «СтройГрупп» обязалось в первоочередном порядке удовлетворить требования пострадавших граждан, указанных в приложении № 3. Порядок и сроки распределения конкретных квартир пострадавшим гражданам определяются протоколом предварительного распределения жилой площади (приложение № 4). Кононова Д.А. включена в приложение № 3. Согласно приложению № 4 ей причиталась квартира № 159, ориентировочный срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2018 г.

Пострадавшие граждане, в том числе Кононова Д.А., обращались в суд общей юрисдикции с иском к обществу «СтройГрупп» об обязанности последнего заключить с ними договоры на приобретение жилых помещений. Вступившим в законную силу решением Химкинского городского суда Московской области от 8 октября 2021 г. по делу № 2-1707/2021 в удовлетворении данного иска отказано. Суд исходил из того, что инвестиционным контрактом и дополнительными соглашениями к нему не предусмотрен такой способ защиты прав граждан как понуждение к заключению с ними отдельных договоров. Граждане не являются сторонами инвестиционного контракта (в редакции дополнительных соглашений).

Общество «СтройГрупп» 29 октября 2021 г. получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором находилась квартира № 159.

Эта квартира не была передана Кононовой Д.А.

В рамках дела № А41-21820/2022 Арбитражным судом Московской области рассмотрен иск администрации городского округа Химки к обществу «СтройГрупп» об обязанности передать в пользу пострадавших граждан квартиры. Кононова Д.А. привлекалась к участию в этом деле в качестве третьего лица. В удовлетворении данного иска решением суда первой инстанции от 5 декабря 2022 г. отказано. Судебный акт мотивирован отсутствием свободных квартир, в связи с чем требование об обязанности ответчика передать пострадавшим гражданам квартиры признано неисполнимым.

По заявлению Федеральной налоговой службы 30 января 2024 г. возбуждено дело о банкротстве общества «СтройГрупп». Процедура наблюдения введена 20 марта 2024 г.

Кононова Д.А. 24 апреля 2024 г. обратилась в суд заявлением о применении к обществу «СтройГрупп» правил о банкротстве застройщиков и о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ее требования о передаче квартиры № 159.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды указали на то, что Кононова Д.А. с обществом «СтройГрупп» никаких сделок не заключала, денежные средства этому обществу не передавала. Суды пришли к выводу о том, обязательство по передаче жилых помещений у общества «СтройГрупп» возникло перед администрацией городского округа Химки, которая реализовала право на судебную защиту в рамках дела № А41-21820/2022 Арбитражного суда Московской области. Кроме того, суды сослались на решение Химкинского городского суда Московской по делу № 2-1707/2021.

В кассационной жалобе Кононова Д.А. обращает внимание на то, что при рассмотрении спора не были опровергнуты предоставленные ею доказательства наличия на стороне общества «СтройГрупп» неисполненного обязательства по передаче жилого помещения, в связи с чем суды ошибочно отказали в применении правил о банкротстве застройщиков, заблокировав тем самым Кононовой Д.А. возможность защитить свои права в приоритетном порядке в качестве обманутого участника строительства.

Приведенные подателем жалобы доводы заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании, в связи с чем кассационную жалобу Кононовой Д.А. с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

кассационную жалобу Кононовой Дины Александровны с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 29 июня 2026 года на 10 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов