

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС21-4378 (2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 апреля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Самуйлов С.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области (далее – Инспекция) на определение Арбитражного суда Нижегородской области от 10 апреля 2024 г., постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28 октября 2025 г. по делу № А43-5991/2019 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью "Альбион",

с участием третьих лиц: Инспекции и некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Нижегородской области" (далее – Фонд).

установил:

как следует из обжалованных судебных актов и материалов дела, общество "Альбион" осуществляло постройку многоквартирного дома на земельном участке, находящемся на улице Советской города Дзержинск Нижегородской области.

15 сентября 2014 г. Кислякова Т.А. и общество "Альбион" заключили договор участия в долевом строительстве этого многоквартирного дома, впоследствии зарегистрированный в установленном законом порядке. Согласно указанному договору, общество "Альбион" обязалось построить дом и передать Кисляковой Т.А. нежилое помещение в нем, площадью 100,7 кв.м, а Кислякова Т.А. – выплатить за это 4 798 077,62 руб. Кислякова Т.А. обязательства по оплате исполнила, а общество "Альбион" дом не построило, помещение не передало.

27 июня 2019 г. общество "Альбион" признано банкротом по признакам отсутствующего должника, открыто конкурсное производство, применены

правила о банкротстве застройщиков.

3 февраля 2020 г. включены в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества "Альбион" требования Кисляковой Т.А. в сумме 6 669 327,89 руб., из которых:

- 4 798 077,62 руб. – стоимость переданного кредитору помещения в возводимом должником многоквартирном доме,

- 1 871 250,27 руб. учитываются отдельно и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов, однако имеют залоговое преимущество перед удовлетворением необеспеченных требований других кредиторов по взысканию финансовых санкций.

28 октября 2020 г. права общества "Альбион" на земельный участок и находящиеся на нем объекты незавершенного строительства, а также обязательства застройщика перед участниками строительства переданы Фонду. Определен размер требований Фонда, подлежащий включению в реестр требований кредиторов общества "Альбион", исходя из соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с расположенными на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (30 378 194,12 руб.). Суд также обязал Фонд перечислить на специальный банковский счет должника 5 826 688,54 руб. в целях погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов второй очереди.

4 июля 2023 г. Кислякова Т.А. обратилась с заявлением в суд, потребовав взыскать с Фонда денежную компенсацию как бывшему залогодержателю имущества должника.

Арбитражный суд Нижегородской области определением от 10 апреля 2024 г. обязал Фонд выплатить Кисляковой Т.А. первоначальную компенсацию в размере 3 334 918,82 руб., рассчитав её размер в соответствии с временным правовым механизмом, разработанным в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – Постановление № 34-П) и определении Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2023 г. № 309-ЭС22-24570 (6,7). Суд исходил из того, что при передаче имущества должника Фонду и утрате залоговых прав на него кредиторами должника-банкрота эти кредиторы имеют право на получение первоначальной компенсации в сумме, не превышающей 50 процентов от суммы требований кредиторов, в пользу которых данная компенсация подлежит выплате. Суд приостановил производство по обособленному спору в части установления последующей компенсации в пользу Кисляковой Т.А. до реализации Фондом помещений в полученном объекте строительства и окончательного установления суммы расходов.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 30 июня 2025 г. отменил определение от 10 апреля 2024 г. в части расчета суммы первоначальной компенсации, изменил размер взыскиваемой суммы, возложив на Фонд обязанность выплатить Кисляковой Т.А. 2 399 038,81 руб. Суд исходил из того, что Фонд не должен выплачивать Кисляковой Т.А. неустойку за

несвоевременную передачу помещения застройщиком-банкротом (неустойка не может в силу части 2 статьи 9.1 Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ) включаться в расчет размера доли Кисляковой Т.А. при подаче заявления к Фонду о выплате компенсации, поскольку неустойка не является основным долгом, обеспеченным залогом, и учитывается отдельно). При этом апелляционный суд рассчитал компенсацию также по временным правилам, установленным Постановлением №34-П.

Апелляционный суд отклонил доводы Фонда о расчете компенсации по правилам, установленным вступившим в силу 8 сентября 2024 г. 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). Вывод суда мотивирован тем, что обособленный спор по заявлению бывшего залогового кредитора рассмотрен судом первой инстанции по существу 10 апреля 2024 г. (резюлютивная часть судебного определения), поэтому основания для применения нового порядка расчета размера компенсации отсутствуют.

Суд округа постановлением от 28 октября 2025 г. оставил определение суда первой инстанции и апелляционное постановление без изменений, отметив, применение нового порядка расчетов, установленного Законом № 282-ФЗ, существенно ухудшило бы положение бывшего залогового кредитора, так как причитающаяся ему сумма подлежала значительному уменьшению. Такой подход, по мнению суда округа, не соответствует принципу действия закона во времени и не отвечает целям защиты прав залоговых кредиторов как слабой стороны в правоотношениях с Фондом.

В кассационной жалобе Инспекция потребовала отменить судебные акты в обжалуемой части и взыскать с Фонда в пользу Кисляковой Т.А. 271 392,86 руб. – компенсацию, рассчитанную в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ.

Доводы заявителя сводятся к следующему:

С 8 сентября 2024 г. бывшие залоговые кредиторы застройщика-банкрота имеют право получить от фонда, которому были переданы права и обязательства застройщика, денежную сумму в размере, порядке и на условиях, которые установлены статьей 5 Закона № 282-ФЗ (пункт 1 статьи 5 указанного закона). Эта денежная сумма выплачивается в два этапа (пункт 7 статьи 5 того же закона):

первый этап: 10 процентов от размера денежной суммы, определенного в соответствии с частями 5 и 6 статьи 5, в течение пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта об удовлетворении заявления бывшего залогового кредитора за счет имущества фонда вне зависимости от реализации объектов, предусмотренных пунктом 2 настоящей части;

второй этап: оставшаяся часть уплачивается в зависимости от способа передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства фонду:

- если объект передан для достройки, то выплата производится в течение года с даты ввода его в эксплуатацию посредством пропорционального

распределения между бывшими залоговыми кредиторами вырученных фондом средств от продажи свободных помещений;

- если объект передан в обмен на денежную компенсацию участникам строительства, то выплата производится в течение трех лет со дня заключения с фондом договора о передаче ему объекта незавершенного строительства посредством пропорционального распределения между бывшими залоговыми кредиторами денежных средств, вырученных фондом от продажи объекта незавершенного строительства.

Обосновывая необходимость применения к спору положений Закона № 282-ФЗ, Инспекция указала, что в соответствии с пунктом 12 статьи 5 этого закона порядок определения размера и удовлетворения требований бывших залоговых кредиторов фондом, предусмотренный настоящей статьей, применяется в случае, если на день вступления в силу Закона № 282-ФЗ размер требований этих лиц и порядок их удовлетворения не установлены вступившим в законную силу судебным актом. Закон № 282-ФЗ вступил в силу 8 сентября 2024 г. На дату вынесения апелляционным судом постановления по существу спора (30 июня 2025 г.) судебный акт, устанавливающий размер компенсации, ещё не был принят. Инспекция считает, что наличие не вступившего в законную силу определения суда первой инстанции от 30 сентября 2024 г. не позволяет сделать вывод о разрешении судебного спора по существу. Как следствие, апелляционный и окружной суды необоснованно не применили подлежащий применению порядок расчета и выплаты компенсации, рассчитав её по ранее действовавшим правилам.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Доводы заявителя указывают на наличие таких оснований и требуют проверки в судебном заседании.

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

определил:

кассационную жалобу Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области с делом № А43-5991/2019 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание на 22 июня 2026 г. на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья

С.В. Самуйлов