

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС25-2581(3)

г. Москва

Дело № А41-66667/2019

15 мая 2026 г.

Резолютивная часть определения объявлена 4 мая 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 15 мая 2026 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Букиной И.А. и Шилохвоста О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на определение Арбитражного суда Московской области от 13 июня 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 декабря 2025 г. по делу № А41-66667/2019.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Инвест Парк-77» Тулинов С.В., а также представители:

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Инвест Парк-77» – Сергейчук Н.Е. (по доверенности от 2 марта 2026 г.);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Цховребова А.Т. (по доверенности от 30 июля 2024 г.);

Администрации городского округа Дубна Московской области – Завидный Я.Ю. (по доверенности от 12 января 2026 г.), Скреботун А.Л. (по доверенности от 12 января 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя публично-правовой компании «Фонд развития территорий», поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также

объяснения конкурсного управляющего Тулинова С.В. и его представителя., представителей Администрации городского округа Дубна Московской области, 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 несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Инвест Парк-77» (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), публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – фонд) обратилась в суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав несостоятельного общества на два земельных участка с находящимися на них объектами незавершенного строительства, а также прав на проектную документацию.

Определением Арбитражного суда Московской области от 13 июня 2024 г. заявление о намерении удовлетворено, на фонд возложена обязанность перечислить на специальный банковский счет общества 139 130 899 рублей 12 копеек.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 3 декабря 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Фонд в кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, просит названные судебные акты отменить в части обязанности его перечислить денежные средства.

В отзывах на кассационную жалобу конкурсный управляющий обществом и Администрация городского округа Дубна Московской области (далее – администрация городского округа) просят судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

В соответствии с частью 2 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность судебных актов проверена судебной коллегией в обжалуемой части.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в обособленном споре, и их представителей, 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, наблюдательным советом фонда принято

решение от 30 ноября 2023 г. о выплате денежного возмещения гражданам, имеющим требования к обществу о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. метров, включенные в реестр требований участников строительства.

Согласно приложению к протоколу заседания наблюдательного совета фонда объем финансирования в части средств, подлежащих выплате указанным гражданам, – 369 866 090 рублей 97 копеек.

Суды установили, что стоимость прав застройщика на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства составила 250 143 114 рублей. непогашенные текущие платежи – 139 130 899 рублей 12 копеек.

Разрешая спор в обжалуемой части, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии у фонда обязанности по погашению всех текущих обязательств общества. Суды сослались на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – постановление 34-П). Доводы фонда о том, что максимальная сумма удовлетворяемых им обязательств ограничена пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве (в действующей с 8 сентября 2024 г. редакции), суд апелляционной инстанции отклонил. Суд счел, что предельный размер применим только для случаев, когда у должника – застройщика после передачи объектов остается иное имущество, за счет стоимости которого могут быть исполнены текущие обязательства. В рассматриваемом деле у общества не имелось иных активов, кроме переданных фонду.

Суд округа, соглашаясь с выводами судов, дополнительно отметил, что, по сути, именно фонд заблокировал попытки завершения строительства путем привлечения потенциальных инвесторов, настаивал на открытии конкурсного производства, его действия стали причиной роста задолженности перед администрацией городского округа, составляющей основную часть текущих платежей.

Между тем судами не учтено следующее.

Постановлением № 34-П отдельные нормы, регулирующие банкротство застройщиков, в том числе отношения по погашению требований текущих кредиторов при передаче имущества должника фонду, признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации.

В пункте 4 резолютивной части названного постановления федеральному законодателю предписано внести в действующее правовое регулирование изменения, вытекающие из этого постановления.

Во исполнение указанного предписания принят Федеральный закон 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).

Согласно части 2 статьи 6 Закона № 282-ФЗ положения статей 201.10, 201.11, 201.14, 201.15-2-2 Закона о банкротстве в измененной редакции применяются, в частности, при рассмотрении дел о банкротстве застройщиков, производство по которым было возбуждено до дня вступления в силу Закона

№ 282-ФЗ (до 8 сентября 2024 г.), при условии, что до этого дня не осуществлена передача фонду земельного участка с находящимися на нем объектами незавершенного строительства.

Поскольку настоящее дело о банкротстве по состоянию на 8 сентября 2024 г. уже было возбуждено и на этот момент не состоялась передача фонду имущества несостоятельного общества, сумму, подлежащую перечислению фондом на специальный банковский счет застройщика, следовало определять по новым правилам, установленным Законом № 282-ФЗ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.10, подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 214, пунктом 1 статьи 201.15, подпунктом 2 пункта 14 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве (в редакции Закона № 282-ФЗ) при принятии фондом решения об осуществлении денежных выплат гражданам, передачей ему в связи с этим прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, и недостаточности остающегося у должника имущества для погашения требований текущих кредиторов и реестровых кредиторов первой и второй очередностей удовлетворения, фонд вносит на специальный банковский счет денежные средства в следующих суммах:

в отношении текущих требований:

о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих непосредственно на объекте незавершенного строительства, – в полном размере;

иных текущих требований – в размере превышения их совокупного размера над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объектов фонду; предельный размер этих денежных средств – 5 процентов от цены передаваемых фонду объектов;

в отношении реестровых требований кредиторов первой и второй очередностей удовлетворения – в размере превышения совокупного размера указанных требований над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объектов фонду; предельный размер этих денежных средств – 10 процентов от цены передаваемых фонду объектов.

Вопреки выводам судов данный порядок расчета применим и к случаям, когда у должника не осталось какое-либо имущество после передачи объектов фонду. В такой ситуации обязательства фонда по перечислению денежных средств не уменьшаются на стоимость остающегося у должника имущества, которая равна нулю, но при этом сохраняют действие 5 и 10-процентные лимиты в отношении производимых фондом выплат.

В рассматриваемом деле, как установили суды, общество передало все имеющиеся активы фонду. На момент рассмотрения заявления фонда о намерении непогашенные обществом текущие платежи составили 139 130 899 рублей 12 копеек, в том числе 159 463 рубля 62 копейки – требования об оплате труда, о выплате выходных пособий. На наличие неисполненных реестровых обязательств первой и второй очередностей удовлетворения суды не сослались.

При таких обстоятельствах подлежащая перечислению фондом на специальный счет общества сумма не могла превышать сумму неисполненных текущих обязательств по оплате труда, выплате выходных пособий и 5 процентов от цены полученных фондом объектов, то есть составляла порядка 12,7 млн рублей, а не 139,1 млн рублей, которые были взысканы судами.

Возлагая на фонд обязанность по погашению текущих обязательств общества в сумме, превышающей установленное Законом о банкротстве значение, окружной суд согласился с доводами администрации городского округа и счел, что наращивание текущей задолженности произошло по вине фонда. Однако фонд по этому вопросу излагал иную позицию, полагал, что он не является лицом, действия которого безосновательно повлияли на продолжительность процедуры банкротства. Суды первой и апелляционной инстанций в этой части не исследовали какие-либо доказательства и не устанавливали фактические обстоятельства спора. В данной части окружной суд вышел за пределы его полномочий, ограниченных частью 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

При новом рассмотрении дела суду надлежит установить сумму денежных средств, подлежащих перечислению фондом на специальный банковский счет общества, приняв во внимание лимиты, предусмотренные пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве, проверить аргументы конкурсного управляющего обществом относительно того, что в действительности общество имеет непогашенную задолженность по заработной плате, включенную в реестр требований кредиторов, в сумме 1,3 млн рублей, а также исследовать и оценить доводы и возражения участвующих в деле лиц о влиянии поведения фонда на рост текущих обязательств, установив были ли в этой части действия фонда правомерными или нет.

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 13 июня 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 декабря 2025 г. по делу № А41-66667/2019 отменить в части obligations публично-правовой компании «Фонд развития территорий» перечислить денежные средства на специальный банковский счет.

В отмененной части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

О.Ю. Шилохвост