

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС20-10878 (27)

г. Москва

Дело № А32-22884/2017

28 мая 2026 г.

резолютивная часть определения объявлена 25 мая 2026 г.
полный текст определения изготовлен 28 мая 2026 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Зарубиной Е.Н. и Ксенофоновой Н.А., –

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ткачевой Д.Н., с использованием системы веб-конференции рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 7 апреля 2025 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19 декабря 2025 г. по делу № А32-22884/2017.

В судебном заседании приняли участие представители:

Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Слободин С.А. (по доверенности от 9 февраля 2026 г.);

Агаджанова Александра Вячеславовича – Бацман Е.В. (по доверенности от 17 июня 2024 г.);

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Специализированное строительно-монтажное управление «Краснодар» – Кузнецов И.В. (по доверенности от 15 июля 2025 г.);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Вострикова Е.С. (по доверенности от 30 апреля 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей публично-правовой компании «Фонд развития территорий», конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Специализированное строительно-монтажное

управление «Краснодар» и выступление представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя Агаджанова А.В., просившего 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 «Специализированное строительно-монтажное управление «Краснодар» (далее – общество), к участию в котором привлечен прокурор, участник строительства Агаджанов Александр Вячеславович обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – фонд) по поводу возмещения, подлежащего выплате фондом, просил установить возмещение в сумме 22 320 865 рублей 77 копеек (исходя из рыночной стоимости квартир по состоянию на 19 июля 2024 г.), обязать фонд произвести доплату в сумме 16 727 183 рублей 46 копеек.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 7 апреля 2025 г. разногласия разрешены в пользу Агаджанова А.В., на фонд возложена обязанность произвести ему дополнительную выплату в сумме 16 727 183 рублей 46 копеек.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 19 декабря 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, фонд просит названные судебные акты отменить и отказать в удовлетворении заявления Агаджанова А.В. о выплате дополнительного возмещения.

Прокурор и конкурсный управляющий обществом в отзывах на кассационную жалобу присоединились к правовой позиции фонда.

В отзыве на кассационную жалобу Агаджанов А.В. просит обжалуемые определение и постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2026 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях прокурора и 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

11 июля 2017 г. Это дело рассматривается по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Конкурсное производство в отношении общества открыто 14 июня 2019 г.

Наблюдательным советом фонда 26 декабря 2019 г. принято решение о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства дома № 26, возводимого обществом в городе Краснодаре на шоссе Нефтяников (далее – дом № 26), и о выплате гражданам – участникам строительства денежного возмещения.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края по настоящему делу от 16 июня 2020 г. в реестр требований кредиторов общества включены требования Агаджанова А.В. о передаче двух жилых помещений – квартир № 119 и № 188 в доме № 26. Данные требования основаны на договорах участия в долевом строительстве. Судебным актом установлено, что Агаджанов А.В. частично исполнил обязательство по оплате цены этих договоров: за квартиру № 119 он уплатил 2 000 000 рублей (из 3 039 750 рублей), за квартиру № 188 – 3 000 000 рублей (из 3 816 000 рублей).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26 июля 2022 г. (с учетом изменений, внесенных постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 ноября 2022 г.) удовлетворено заявление фонда о намерении приобрести права общества на земельный участок и незавершенный строительством дом № 26 в связи с выплатой возмещения участникам строительства.

Фонд 19 июля 2024 г. по заявлению Агаджанова А.В., поданному в июле 2024 г., выплатил ему возмещение в сумме 5 593 682 рублей 31 копейки.

Возмещение рассчитано фондом на основании отчета о рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, использованного фондом при подготовке и принятии его наблюдательным советом решения от 26 декабря 2019 г. об осуществлении денежных выплат в пользу граждан – участников строительства.

Агаджанов А.В., полагая, что возмещение должно определяться исходя из ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на день фактической выплаты данного возмещения, обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Разрешая спор, суды сочли, что участник строительства вправе претендовать на возмещение исходя из цен, сформировавшихся на текущий момент.

Между тем судами не учтено следующее.

Отношения, касающиеся выплаты фондом возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений к несостоятельным застройщикам, урегулированы статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ).

По смыслу частей 1, 1.1 и 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ (как в действующей в настоящее время редакции, так и в ранее действовавшей

редакции (в редакции 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»)) возмещение производится на основании решения фонда о финансировании. Принимая такое решение, фонд формирует расходную часть своего бюджета и рассчитывает совокупный объем средств, необходимых для выплаты возмещения всем пострадавшим гражданам по конкретному многоквартирному дому, строительство которого осуществлял несостоятельный застройщик, используя отчет привлеченного им оценщика о рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения в равнозначном доме. Впоследствии этот же отчет единообразно применяется фондом в отношении любого обратившегося к нему лица для расчета персональной суммы возмещения, приходящегося на конкретного гражданина. Используемое в прежней редакции статьи 13 Закона № 218-ФЗ словосочетание «рыночная стоимость ... на момент выплаты возмещения» означает, что соответствующий отчет об оценке по времени его составления должен быть приближен к моменту начала выплат. При этом Закон № 218-ФЗ не содержал и не содержит положений о необходимости постоянной переоценки рыночной стоимости одного квадратного метра недвижимости при каждом индивидуальном обращении гражданина в фонд за получением возмещения. Иное истолкование противоречило бы принципу равенства пострадавших граждан, в отношении которых должны действовать одинаковые правила предоставления финансовой поддержки в жилищной сфере, безосновательно возлагало бы на фонд дополнительные издержки по многократной оплате услуг по оценке одного и того же тождественного объекта при рассмотрении любого отдельно взятого заявления гражданина. Последующее исключение упомянутого словосочетания из статьи 13 Закона № 218-ФЗ не изменило суть законодательного регулирования.

Применительно к настоящему делу, как видно из приложения № 27 к протоколу заседания наблюдательного совета фонда от 26 декабря 2019 г., решение о финансировании, и, как следствие, размер денежных выплат в пользу всех граждан определялись фондом одинаково на основании отчета об оценке от 5 декабря 2019 г.

Установление порядка расчета и выплаты возмещения отнесено законодателем к ведению Правительства Российской Федерации.

Согласно Правилам выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (далее – Правила выплаты), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233, процедура назначения возмещения носит заявительный характер, для его получения гражданину необходимо обратиться в 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 фондом в течение 10 рабочих дней со дня предоставления гражданином полного пакета документов (пункты 2, 3 и 8 Правил выплаты).

Агаджанов А.В. в отзыве на кассационную жалобу не отрицает, что информацию о начале выплат фонд своевременно довел до заинтересованных лиц, публично разместив соответствующее сообщение в декабре 2019 г. Заявление в фонд Агаджанов А.В. направил только в июле 2024 г. и получил возмещение в срок, установленный Правилами выплаты.

Столь позднее обращение гражданина за получением возмещения вызвано обстоятельствами, за которые фонд не отвечает, поэтому на него не могли быть возложены риски удорожания недвижимости за период со дня начала выплат до момента надлежащего совершения платежа в пользу Агаджанова А.В.

Правительством Российской Федерации 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) жилым доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилым доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам – участникам строительства (далее – Методика расчета). Указанная методика базируется на оценке стоимости равнозначного жилого помещения, которое находится в объекте незавершенного строительства на той же стадии строительства, на которой находился объект должника на день открытия конкурсного производства.

Из материалов дела не следует, что при исчислении возмещения фонд нарушил положения статьи 13 Закона № 218-ФЗ, Правила выплаты, Методику расчета. В деле нет доказательств того, что использованный им отчет об оценке не соответствует законодательству об оценочной деятельности, стандартам оценки. Такие обстоятельства не были установлены судами.

Доводы Агаджанова А.В. о том, что полученное им возмещение недостаточно для приобретения замещающего жилья, судебной коллегией отклоняются. 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 по иному правилу – в размере, установленном Законом № 218-ФЗ.

Если произведенная фондом выплата оказалась меньше денежного эквивалента обязательства застройщика передать вещь в натуре, 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 к числу обязательств, исполняемых фондом, не имелось.

Позиция Агаджанова А.В. о необходимости расчета возмещения исходя из рыночной стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости по состоянию на июль 2024 г. не основана на законе, поэтому его заявление не подлежало удовлетворению.

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 Агаджанова А.В., направленного на взыскание дополнительного возмещения с фонда, выходящего за пределы мер поддержки граждан, предусмотренных Законом № 218-ФЗ.

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 Краснодарского края от 7 апреля 2025 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19 декабря 2025 г. по делу № А32-22884/2017 отменить.

В удовлетворении заявления Агаджанова Александра Вячеславовича об установлении рыночной стоимости квартир и об обязанности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» осуществить доплату возмещения отказать.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.Н. Зарубина

судья

Н.А. Ксенофонтова