

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 8 июня 2026 г. № 305-ЭС21-18615 (16)

г. Москва

Дело № А41-16087/2016

Резолютивная часть определения объявлена 25 мая 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 8 июня 2026 г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Букиной И.А. и Шилохвоста О.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд, заявитель) на определение Арбитражного суда Московской области от 20 мая 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 декабря 2025 г. по делу № А41-16087/2016 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний» (далее – должник, общество «ЖК «Весенний»).

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должника Тулинов Сергей Владимирович, а также представители:

Фонда – Цховребова А.Т. по доверенности от 30 июля 2024 г. № 08-3/139;

Гариной Тамары Михайловны – Чухалдин К.П. по доверенности от 15 мая 2026 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, 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 «ЖК «Весенний» Гарина Т.М. обратилась с заявлением о разрешении разногласий, в котором просила обязать Фонд произвести расчет и выплатить возмещение в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Определением суда первой инстанции от 20 мая 2025 г., оставленным без изменения постановлением судов апелляционной инстанции от 18 сентября 2025 г. и округа от 11 декабря 2025 г., заявление Гариной Т.М. удовлетворено.

Фонд обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 10 апреля 2026 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Конкурсный управляющий должника заявил ходатайство о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ и приостановлении производства по кассационной жалобе.

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 части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ.

В письменной позиции на кассационную жалобу Гарина Т.М. просила обжалуемые судебные акты оставить без изменения. Также письменные объяснения поступили от конкурсного управляющего должника.

В судебном заседании представитель Фонда поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, а конкурсный управляющий и представитель Гариной Т.М. возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и письменных возражениях на нее, выслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Московской области от 4 апреля 2016 г. принято к производству заявление общества с ограниченной ответственностью «Сологуб и партнеры» о признании общества «ЖК «Весенний» несостоятельным (банкротом), определениями от 22 августа 2019 г. в отношении должника введена процедура наблюдения, при банкротстве общества «ЖК «Весенний» применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве «Банкротство застройщиков».

Решением Арбитражного суда Московской области от 8 июня 2020 г. (мотивированный текст изготовлен в дату объявления резолютивной части) общество «ЖК «Весенний» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Тулинов Сергей Владимирович.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26 января 2023 г. (в редакции определения от 13 июня 2023 г. об исправлении опечатки) в реестр требований должника о передаче жилых помещений включено требование Гариной Т.М. в виде 3-комнатной квартиры № 499, расположенной в 3 корпусе, секции 5 на 11 этаже, по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, мкр. Весенний с суммой исполнения обязательств в размере 4 059 090 руб.

Из указанного судебного акта усматривается, что данное требование к должнику приобретено Гариной Т.М. на основании заключенного 25 июня 2020 г. договора уступки права требования и перевода долга № П/К3/499 с обществом с ограниченной ответственностью «Баумикс» (далее – общество «Баумикс»), которое, в свою очередь, 11 февраля 2019 г. приобрело данное требование у

общества с ограниченной ответственностью «СМК Развитие» (далее – общество «СМК Развитие»), заключившего договор участия в долевом строительстве с должником 3 августа 2016 г.

Запись о регистрации договора внесена в Единый государственный реестр недвижимости 20 июля 2020 г.

24 августа 2021 г. наблюдательным советом Фонда (протокол от 27 августа 2021 г.) принято решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона № 218-ФЗ, и, соответственно, о выплате возмещения гражданам, заключившим договоры участия в строительстве/долевом строительстве с должником (пункт 3 статьи 201¹⁵⁻²⁻² Закона о банкротстве).

10 июня 2024 г. Гарина Т.М. обратилась в Фонд с требованием о выплате возмещения, которое 24 июня 2024 г. Фондом отклонено по причине приобретения Гариной Т.М. требования к должнику уже после открытия в отношении него процедуры конкурсного производства (часть 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ).

Не согласившись с отказом Фонда, Гарина Т.М. обратилась в суд с заявлением о разрешении разногласий в порядке статьи 60 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявление Гариной Т.М., сослались на положения статьи 60 Закона о банкротстве, частей 1 и 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ и исходили из того, что для целей определения наличия на стороне Фонда обязательства по выплате возмещения следует руководствоваться датой первоначально возникшего по отношению к должнику-застройщику требования о передаче жилого помещения, а не датой его приобретения физическим лицом по договору уступки. Установив, что в данном случае изначально требование к обществу «ЖК «Весенний» получено обществом «СМК Развитие» по договору долевого участия от 3 августа 2016 г., суды пришли к выводу о наличии оснований для возложения на Фонд обязанности произвести возмещение.

С изложенными выводами впоследствии согласился суд округа.

Между тем судами всех инстанций не учтено следующее.

Жилищные права граждан относятся к одним из конституционно значимых (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации) и находящихся под особой государственной защитой (статья 2, часть 1 статьи 7 Конституции Российской Федерации). Эти права в значительной степени реализуются через участие граждан в жилищном строительстве. В свою очередь как следует из части 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство

и создают условия для осуществления права на жилище.

Во исполнение указанных конституционных гарантий, а также для решения социальных проблем, возникших в жилищном строительстве с привлечением средств граждан, государство на федеральном уровне создало публично-правовую компанию «Фонд развития территорий», осуществляющую функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан-участников строительства (физических лиц, имеющих к застройщику требования о передаче жилого помещения или денежное требование в соответствии с Законом о банкротстве).

Фонд предназначен для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан-участников строительства. Осуществляя возложенные на него полномочия, Фонд, помимо прочего, производит за счет своего имущества выплаты (статьи 2, 3 Закона № 218-ФЗ).

Отношения, касающиеся выплаты фондом возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений к несостоятельным застройщикам, урегулированы статьей 13 Закона № 218-ФЗ.

Выплата такого возмещения производится за счет имущества Фонда, как и иная его деятельность, на основании его решений, обусловленных в том числе нецелесообразностью финансирования мероприятий по завершении строительства объектов незавершенного строительства; выплата возмещения – с учетом задач Фонда, его функций и полномочий – имеет компенсационный характер и не должна нарушать прав иных лиц, чьи интересы также подлежат защите Фондом за счет его имущества.

С целью обеспечения указанного характера и целевого назначения возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений, законодателем введено изъятие из общего правила о выплате возмещения таким лицам.

Так, в силу части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ) физическое лицо, которое приобрело у юридического лица право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

Федеральным законом от 13 июля 2020 г. № 202-ФЗ в положения части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесены изменения, исключющие право на получение возмещения по требованию о передаче жилого

помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения у физического лица, приобретшего такое требование после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства.

Таким образом, как прежняя, так и новая редакция нормы части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ исключала возможность получения возмещения физическим лицом, приобретшим требование о передаче жилого помещения у юридического лица после открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства.

В данном случае судами установлено, что Гарина Т.М. приобрела требование к обществу «ЖК «Весенний» о передаче жилого помещения в результате заключения ряда последовательных договоров уступки с юридическим лицом 25 июня 2020 г., то есть после признания должника банкротом и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства, что в силу прямого указания части 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ исключает возможность получения Гариной Т.М. возмещения.

Кроме того, исходя из установленных судами обстоятельств усматривается, что дело о банкротстве в отношении должника возбуждено в 2016 году, с 20 августа 2019 г. в отношении общества «ЖК «Весенний» введена процедура наблюдения. Решения о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства путем завершения строительства многоквартирного дома наблюдательным советом Фонда в данном случае не принималось, нарушенные права граждан, заключивших договоры участия в строительстве/долевом строительстве с должником, сразу решено восстанавливать посредством выплаты возмещения. В таких условиях объективных предпосылок полагать, что строительство многоквартирного дома будет завершено, у Гариной Т.М. при заключении сделки не имелось.

В связи с тем, что в обжалуемых судебных актах содержатся существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход рассмотрения обособленного спора и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Фонда, то данные акты на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении требований.

Руководствуясь статьями 291¹¹ – 291¹⁴ 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 20 мая 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 декабря 2025 г. по делу № А41-16087/2016 отменить.

В удовлетворении заявления Гариной Тамары Михайловны о разрешении разногласий с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» отказать.

Председательствующий-судья

Е.Е. Борисова

Судья

И.А. Букина

Судья

О.Ю. Шиловост