

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС18-10926 (21)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июля 2026 г.

Резолютивная часть определения объявлена 29 июня 2026 г.

Определение изготовлено в полном объеме 10 июля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Самуйлова С.В. и Шилохвоста О.Ю. –

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее - фонд)

на определение Арбитражного суда Ивановской области от 30.09.2024 (с учетом определения об исправлении опечатки от 25.12.2024), постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 25.07.2025 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.11.2025 по делу № А17-4841/2015 о банкротстве открытого акционерного общества "Ивановская домостроительная компания" (далее – компания).

В заседании приняли участие представители:

фонда – Вострикова Е.С.,

акционерного общества "Россети Центр и Приволжье" (далее – общество "Россети") – Воронин А.В., Морозов А.Е.,

акционерного общества "Главное управление обустройства войск" (далее - общество "ГУОВ") – Кучин В.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 22.04.2026 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании,

а также объяснения представителей лиц, участвующих в деле, судебная коллегия

установила:

как следует из обжалованных судебных актов и материалов дела, компания осуществляла на земельных участках с кадастровыми номерами 37:24:040608:29 и 37:24:040608:138 строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Иваново, пересечение улиц Парижской Коммуны, дом 39 и Рабфаковской, дом 31 (далее – земельные участки и жилой дом), привлекая на эти цели денежные средства различных лиц под обязательство передать впоследствии квартиры. Так, в частности, компания получила следующие суммы:

- 6 003 865 руб. от общества "Россети" за четыре квартиры;
- 1 876 885 руб. от общества с ограниченной ответственностью "Энергосбыт" за одну квартиру;
- 90 446 400 руб. от общества "ГУОВ" за пятьдесят девять квартир,
- 2 857 500 руб. от Герасимова С.Е. за одну квартиру.

Жилой дом компания не достроила.

30.07.2015 по заявлению администрации города Владимира Арбитражный суд Ивановской области возбудил дело о банкротстве компании, 10.03.2016 ввел наблюдение с применением правил о банкротстве застройщика.

В августе – ноябре 2016 г. в реестр требований кредиторов компании помимо прочих включены требования обществ "Россети", "Энергосбыт", "ГУОВ" и Герасимова С.Е. о передаче жилых помещений.

19.07.2017 решением суда первой инстанции компания признана банкротом, в отношении неё открыто конкурсное производство.

14.04.2023 суд удовлетворил заявление фонда о намерении приобрести права должника-застройщика на объект незавершенного строительства – земельные участки и жилой дом.

В ходе рассмотрения дела в суд поступили заявления обществ "Россети", "Энергосбыт", "ГУОВ" и Герасимова С.Е. о выплате им компенсации как лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами застройщика - банкрота (бывшим залоговым кредиторам), предусмотренной постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П (далее – Постановление № 34-П).

Фонд возражал против удовлетворения заявлений.

15.08.2023 фонду переданы права застройщика на земельные участки и жилой дом (объект застройки).

Определением от 30.09.2024 (с учетом определения об исправлении опечатки от 25.12.2024) Арбитражный суд Ивановской области удовлетворил заявления, обязав фонд выплатить бывшим залоговым кредиторам первоначальную компенсацию в следующем размере:

- обществу "Россети" – 1 509 993,16 руб.;
- обществу "Энергосбыт" – 472 043,18 руб.;
- обществу "ГУОВ" – 12 575 175,83 руб.;

- Герасимову С.Е. – 718 671,30 руб.

В удовлетворении заявления в остальной части суд отказал.

При расчете размера компенсации суд использовал временный порядок, установленный Постановлением № 34-П. Суд исходил из того, что бывшие залоговые кредиторы застройщика-банкрота имеют право на получение первоначальной компенсации в сумме, не превышающей 50 процентов от суммы требований кредиторов, в пользу которых данная компенсация подлежит выплате. Суд счел, что у кредиторов не возникло права на получение последующей компенсации, так как фонд не принимал решение о финансировании мероприятий по завершению строительства переданного ему объекта должника.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 25.07.2025 определение от 30.09.2024 изменено, определены следующие размеры первоначальной компенсации:

- обществу "Россети" – 2 971 121,03 руб.,
- обществу "Энергосбыт" – 928 810,44 руб.,
- обществу "ГУОВ" – 24 743 403,04 руб.,
- Герасимову С.Е. – 1 414 085,48 руб.

Апелляционный суд признал, что суд первой инстанции использовал правильный метод определения суммы первоначальной компенсации, однако допустил арифметическую ошибку, а также необоснованно отказал в удовлетворении заявлений в части требования о распределении последующей компенсации. Суд использовал следующие исходные данные для расчета: оценочная стоимость предмета залога – 145 750 000 руб., расходы на обеспечение сохранности предмета залога – 7 378 044,51 руб., совокупный размер требований залоговых кредиторов – 167 768 300,01 руб., доля общества "Россети" в совокупном размере всех требований залогодержателей – 3,579 %, общества "Энергосбыт" – 1,119 %, общества "ГУОВ" – 29,803 %, Герасимова С.Е. – 1,703%.

Апелляционный суд отклонил доводы фонда о расчете компенсации по правилам, установленным Федеральным законом от 08.08.2024 № 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 заявления бывших залоговых кредиторов рассмотрены судом первой инстанции по существу 13.08.2024 (резолютивная часть судебного определения), поэтому отсутствовали основания для применения нового порядка расчета размера компенсации.

Апелляционный суд приостановил производство по обособленному спору в части определения размера последующей компенсации, подлежащей выплате бывшим залоговым кредитором, до момента установления суммы расходов фонда с участием в правоотношениях по поводу спорного жилого дома.

Суд округа постановлением от 13.11.2025 оставил апелляционное постановление без изменения, отметив, что применение нового порядка расчета компенсации существенно ухудшило бы положение бывших залоговых кредиторов, а это не соответствует принципу действия закона во времени и не

защищает залоговых кредиторов как слабую сторону в правоотношениях с фондом.

В кассационной жалобе фонд потребовал отменить судебные акты и принять по делу новый судебный акт, которым:

1) взыскать с фонда гарантированную часть компенсации в размере 10 процентов от сумм, указанных в постановлении апелляционного суда от 25.07.2025;

2) исключить из резолютивной части обжалованных судебных актов указание на приостановление производства по вопросу о "последующей компенсации", как не соответствующее действующему правовому регулированию.

Доводы заявителя сводились к тому, что, во-первых, с 08.09.2024 бывшие залоговые кредиторы застройщика-банкрота требования которых находятся в производстве судов и не рассмотрены по существу, имеют право получить от фонда, которому были переданы права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию (далее - объект застройки), денежную сумму в размере, порядке и на условиях, которые установлены статьей 5 Закона № 282-ФЗ. На дату принятия апелляционным судом постановления действовал новый закон, а судебный спор еще не был разрешен по существу. Как следствие, апелляционный и окружной суды не применили подлежащий применению порядок расчета и выплаты компенсации, неправомерно рассчитав её по ранее действовавшим правилам. Во-вторых, последующая компенсация, о которой суды указали в судебных актах, по действующему правовому регулированию не выплачивается, а обстоятельства для выплаты второй части компенсации еще не наступили.

В судебном заседании представитель фонда поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Общества "Россети" и "ГУОВ" в отзывах и их представители в судебном заседании просили судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы судебная коллегия пришла к следующим выводам.

Предметом кассационного обжалования является решение вопроса о законе, подлежащем применению при исчислении и выплате фондом бывшим залоговым кредиторам застройщика-банкрота денежной компенсации за утрату залогового приоритета на удовлетворение своих требований ввиду передачи фонду объекта застройки. Вопрос возник ввиду вступления в силу Закона № 282-ФЗ и связан с тем, что до этого момента уже начался судебный процесс по рассмотрению требований бывших залоговых кредиторов.

Права бывших залоговых кредиторов застройщика-банкрота при передаче объекта застройки фонду обеспечиваются выплатой им денежной суммы.

Так 21.07.2022 Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении № 34-П установил временный порядок защиты бывших

залоговых кредиторов застройщика, перед которыми у фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им компенсации со стороны фонда в пределах, определенных в пункте 4 резолютивной части этого постановления. Правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации о реализации такого механизма изложена в пункте 36 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г." (утв. 26.04.2023), определении от 29.08.2022 № 309-ЭС18-13770 (4-6).

Временный порядок предусматривал две выплаты:

- первоначальную компенсацию, устанавливаемую арбитражным судом при принятии определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика, исчисляемую по принципу реконструкции продажи предмета залога с торгов и составляющую до 50 процентов от размера требований бывших залоговых кредиторов к застройщику-банкроту,

- последующую компенсацию, выплачиваемую из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта.

08.08.2024 принят Закон № 282-ФЗ, который согласно части 1 статьи 6 этого Закона вступил в силу 08.09.2024.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) в редакции Закона № 282-ФЗ установил новые правила, согласно которым фонд выплачивает бывшим залоговым кредиторам компенсацию единовременно в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче фонду объекта незавершенного строительства (пункт 6 статьи 201.10, пункт 27 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве). Правила о единовременной выплате компенсации применяются в двух случаях (часть 2 статьи 6 Закона № 282-ФЗ):

- если дело о банкротстве застройщика возбуждено после вступления в силу Закона № 282-ФЗ;

- если дело о банкротстве застройщика возбуждено до вступления в силу Закона № 282-ФЗ, но объект застройки не передан фонду.

Если дело о банкротстве застройщика возбуждено до вступления в силу Закона № 282-ФЗ, объект застройки передан фонду, но вопрос о компенсации бывшим залоговым кредиторам не решен судом по существу, то такие требования рассматриваются и разрешаются судом в соответствии со статьей 5 Закона № 282-ФЗ. Эта статья применяется, если на день вступления в силу указанного закона размер требований бывших залоговых кредиторов и порядок удовлетворения таких требований не установлены вступившим в законную силу судебным актом (части 12, 13 Закона № 282-ФЗ).

По общему правилу решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия или в случае его обжалования со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции. Постановление арбитражного суда

апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия (часть 1 статьи 180, часть 5 статьи 271 АПК РФ).

Согласно части 1 статьи 5 Закона № 282-ФЗ бывшие залоговые кредиторы застройщика-банкрота имеют право получить от фонда денежную компенсацию, если объект строительства был передан фонду без выплаты денежной суммы, подлежащей распределению среди залоговых кредиторов. Размер, порядок и условия выплаты установлены в частях 4 - 7 этой же статьи Закона № 282-ФЗ, согласно которым в основу расчета положен прежний принцип реконструкции продажи предмета залога с публичных торгов и предусмотрены два этапа выплаты:

- первый: 10 процентов от размера денежной суммы, определенной в соответствии с частями 5 и 6 статьи 5, выплачиваемые за счет имущества фонда в течение пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта об удовлетворении заявления бывшего залогового кредитора;

- второй: оставшаяся часть, уплачиваемая в зависимости от способа передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства фонду:

- а) 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 за вычетом расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, их содержанием, охраной и реализацией;

- б) 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 посредством пропорционального распределения между бывшими залоговыми кредиторами денежных средств, вырученных фондом от продажи объекта, за вычетом его расходов, связанных с такой реализацией, а также расходов на содержание и охрану реализуемого имущества.

Таким образом, правила о единовременной компенсации (Закон о банкротстве в редакции Закона 282-ФЗ) применимы к новым делам о банкротстве и к тем, по которым объект застройки не передан фонду.

Правила Закона 282-ФЗ о двухэтапной выплате компенсации (части 1, 4 - 7 статьи 5 этого закона) применимы к ранее возбужденным делам о банкротстве, по которым объект застройки передан фонду, но вопрос о компенсации не решен вступившим в законную силу судебным актом.

Правила Закона 282-ФЗ не применимы к ранее возбужденным делам о банкротстве, по которым объект застройки передан фонду и вопрос о компенсации разрешен вступившим в законную силу судебным актом.

В рассматриваемой ситуации дело о банкротстве компании возбуждено 30.07.2015, объект застройки передан фонду 15.08.2023, заявления бывших залоговых кредиторов о выплате им компенсации поданы в суд в 2023 году. На момент принятия апелляционного постановления Закон № 282-ФЗ уже действовал, а размер компенсации еще не был установлен вступившим в законную силу судебным актом. В связи с этим, вопреки выводам судов, к

спорным правоотношениям подлежат применению положения статьи 5 Закона 282-ФЗ о двухэтапной выплате.

Исходные данные для расчета компенсации установлены судами нижестоящих инстанций и не оспаривались сторонами. По расчетам фонда, основанным на указанных исходных данных и на положениях частей 4, 5 и 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, компенсация по первому этапу, подлежащая выплате обществу "Россети", составляет 297 112,10 руб.; обществу "Энергосбыт" – 92 881,04 руб.; обществу "ГУОВ" – 2 474 340,30 руб.; Герасимову С.Е. – 141 408,55 руб. Расчет заинтересованными лицами не опровергнут.

Выплата последующей компенсации, о которой апелляционный суд указал в обжалуемом постановлении, не предусмотрена статьей 5 Закона № 282-ФЗ.

Объект застройки передан фонду, выплатившему возмещение участникам строительства. В этом случае оставшаяся часть денежных средств, причитающихся лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором (второй этап выплаты), уплачивается в течение трех лет со дня заключения договора передачи фонду объекта застройки (подпункт "б" пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ). Ни на момент подачи заявлений о выплате компенсации, ни на момент принятия судебных актов указанный срок еще не истек. Объект застройки передан фонду в августе 2023 г., следовательно, оснований для принудительного взыскания с фонда компенсации по второму этапу не наступило.

В связи с существенным нарушением норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов фонда в сфере экономической деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ определение от 30.09.2024, а также постановления от 25.07.2025 и от 13.11.2025 по делу № А17-4841/2015 подлежат отмене с принятием нового судебного акта о взыскании с фонда в пользу обществ "Россети", "Энергосбыт", "ГУОВ" и Герасимова С.Е. компенсации бывшим залоговым кредиторам компании в размере, установленном статьей 5 Закона № 282-ФЗ, и отказе в удовлетворении заявлений в остальной части.

Руководствуясь статьями 291.11 - 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

определение Арбитражного суда Ивановской области от 30.09.2024, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 25.07.2025 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.11.2025 по делу № А17-4841/2015 отменить.

Взыскать с публично-правовой компании "Фонд развития территорий" в пользу акционерного общества "Россети Центр и Приволжье" – 297 112,10 руб., общества с ограниченной ответственностью "Энергосбыт" – 92 881,04 руб.,

акционерного общества "Главное управление обустройства войск" – 2 474 340,30 руб., Герасимова Сергей Евгеньевича – 141 408,55 руб.

В остальной части в удовлетворении заявлений отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Борисова Е.Е.

Судья

Самуйлов С.В.

Судья

Шиловост О.Ю.