

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-24735 (3)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Самуйлов С.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее – Фонд)

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2025 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.03.2026

по делу № А41-80279/2018 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью "Партнер-Развитие" (далее – должник),

установил:

как следует из обжалованных судебных актов и материалов дела, общество "Партнёр-Развитие" осуществляло строительство многоквартирных домов на земельных участках, находящихся в границах улиц Горького, Гоголя, Чехова, Строителей города Лосино-Петровский Московской области.

21.10.2015 общества "Монолит" и "Партнёр-Развитие" (застройщик) заключили два договора участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов № 1 и № 8. По указанным договорам общество "Партнёр-Развитие" должно передать обществу "Монолит" жилые помещения:

- в доме №1 общей проектной площадью 997,40 кв.м;
- в доме №8 общей проектной площадью 3 293,75 кв.м.

24.02.2016 договоры зарегистрированы в установленном законом порядке.

Дома не построены, жилые помещения обществу "Монолит" не переданы. 10.10.2018 возбуждено дело о банкротстве общества "Партнёр-Развитие",

11.02.2020 оно признано банкротом, открыто конкурсное производство, применены правила о банкротстве застройщиков.

22.12.2020 требования общества "Монолит" включены в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника в размере 150 190 250 руб. (основной долг) и 44 760 247,20 руб. (неустойка).

02.04.2021 и 29.06.2021 наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения гражданам – участникам строительства в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

22.09.2021 права общества "Партнёр-Развитие" на объект застройки – дом № 8 переданы унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области" (далее - Фонд Московской области).

29.11.2021 суд удовлетворил заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав общества "Партнёр-Развитие" на объект застройки – дом № 1. Суд обязал Фонд перечислить 6 700 973,96 руб. по текущим платежам должника и 524 726,89 руб. по требованиям кредиторов второй очереди.

08.11.2022 Фонду передан объект застройки – дом №1, оценочной стоимостью 163 700 000 руб.

08.09.2024 вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 282-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закона № 282-ФЗ), регулирующий порядок расчета компенсации бывшим залоговым кредиторам.

02.12.2024 общество "Монолит" обратилось в арбитражный суд с заявлением о взыскании с Фонда компенсации как бывшему залоговому кредитору в размере 106 363 751,57 руб. и установлении последующей компенсации. Размер компенсации обществом "Монолит" рассчитан по временному порядку, установленному постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П (далее – Постановление № 34-П) и определением Верховного Суда Российской Федерации от 02.11.2023 № 309-ЭС22-24570(6,7) и исходя из передачи Фонду двух объектов застройки.

Арбитражный суд Московской области определением от 11.08.2025 отказал в удовлетворении требований общества "Монолит", посчитав, что оно не являлось бывшим залоговым кредитором, залоговые права которого прекращены в связи с передачей объекта застройки Фонду.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 23.12.2025, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.03.2026, определение от 11.08.2025 отменил, взыскал с Фонда в пользу общества "Монолит" первоначальную компенсацию в размере 106 363 751,57 руб. и приостановил производство по установлению последующей компенсации до реализации объекта застройки и окончательного установления суммы расходов Фонда по его достройке. Суд исходил из того, что общество "Монолит" являлось залоговым кредитором по договорам участия

в долевом строительстве. Ввиду передачи предмета залога (объекта застройки) Фонду залог в пользу общества "Монолит" прекратился в силу закона с правом на получение компенсации за утерю залогового преимущества.

При определении суммы компенсации суд руководствовался временным порядком, установленным Постановлением № 34-П (принципом реконструкции правоотношений на тот случай, если бы состоялась реализация предмета залога), а размер первоначальной компенсации определил согласно формуле, приведённой в определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.11.2023 № 309-ЭС22-24570(6,7).

В кассационной жалобе Фонд потребовал отменить постановления апелляционного и окружного судов и направить спор на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Доводы заявителя сводятся к следующему:

1. Суды неправомерно применили порядок расчета компенсации, установленный Постановлением № 34-П. В рассматриваемой ситуации должен быть применен порядок, установленный статьей 5 Закона № 282-ФЗ (принцип реконструкции и двухэтапная выплата).

2. Компенсация бывшим залоговым кредиторам может быть взыскана только с приобретателя имущества застройщика-банкрота. Из части 1 статьи 5 Закона № 282-ФЗ следует, что если до дня вступления в силу этого Закона объект застройки был передан Фонду или Фонду субъекта Российской Федерации без выплаты компенсации бывшим залоговым кредиторам застройщика-банкрота, то такие кредиторы имеют право требовать уплаты Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации, которым были переданы права и обязательства застройщика, денежной суммы в размере, порядке и на условиях, которые установлены настоящей статьей. В данном случае дом № 1 передан Фонду, дом № 8 – Фонду Московской области. Следовательно, Фонд не может быть ответчиком по требованию о выплате компенсации за прекращение залогового права в отношении дома № 8.

3. С учётом приведённых доводов с Фонда по первому этапу не может быть взыскано более 10 % от 16 540 248 руб. – суммы, причитающейся обществу "Монолит" по расчету, основанному на принципе реконструкции и двухэтапной выплате. Компенсация рассчитана Фондом согласно статье 5 Закона № 282-ФЗ с учётом стоимости переданного ему имущества.

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 АПК РФ). 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 публично-правовой компании "Фонд развития территорий" вместе с делом № А41-80279/2018 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание на 7 сентября 2026 г. на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья

С.В. Самуйлов