

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС21-26084 (9)

г. Москва

Дело № А40-266163/2019

20 июля 2026 г.

резолютивная часть определения объявлена 6 июля 2026 г.
полный текст определения изготовлен 20 июля 2026 г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда города Москвы от 7 мая 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 декабря 2025 г. по делу № А40-266163/2019.

В судебном заседании приняли участие представители:

Департамента городского имущества города Москвы – Дергунов А.С. (по доверенности от 18 декабря 2025 г.), Лукошкина Н.А. (по доверенности от 18 декабря 2025 г.), Родионова Н.В. (по доверенности от 29 декабря 2025 г.);

Комитета государственного строительного надзора города Москвы – Михалев В.В. (по доверенности от 10 октября 2025 г.);

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Брод-Эстейт» Седяра В.Н. – Штутман Е.В. (по доверенности от 5 июня 2025 г.);

Аванесовой Арины Юрьевны, Васина Дмитрия Валерьевича, Пономаревой Полины-Майи Юрьевны, Романова Виктора Алексеевича, Романовой Галины

Анатольевны, Селях Семена-Серафима Олеговича – Спиридонова М.С. (по доверенностям от 29 ноября 2024 г., 17 декабря 2024 г., 1 и 2 июля 2026 г.);

Аванесовой Арины Юрьевны, Жителева Анатолия Сергеевича, Романовой Галины Анатольевны, Романова Виктора Алексеевича – Королева А.С. (по доверенностям от 1, 2 и 3 июля 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Департамента городского имущества города Москвы и Комитета государственного строительного надзора города Москвы, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителей Аванесовой А.Ю., Васина Д.В., Жителева А. С., Пономаревой П.-М. Ю., Романова В. А., Романовой Г. А., Селях С.-С. О. и конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Брод-Эстейт», просивших в удовлетворении кассационной 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 «Брод-Эстейт» (далее – должник, общество «Брод-Эстейт») его конкурсный управляющий и Мясоедова Светлана Николаевна обратились в суд с заявлениями, в которых просили изменить очередность удовлетворения требований Департамента городского имущества города Москвы (далее – департамент), включенных в реестр требований кредиторов должника (далее – реестр), понизив ее и признав требования департамента подлежащими удовлетворению в четвертую очередь.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 7 мая 2025 г. очередность удовлетворения требований департамента изменена с третьей на четвертую.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 23 декабря 2025 г. оставил без изменения определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Департамент обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационную жалобу Аванесова А.Ю., Бережная О.Л., Васин Д.В., Жителев А. С., Клусов Л.Е., Огневенко В.Г., Пономарев Ю.В., Пономарева П.-М. Ю., Почай И.В., Романова Г. А., Романов В. А., Селях С.-С. О., Семин А.В., Тадевосян Л.Н., Щукина Т.И., конкурсный управляющий обществом «Брод-Эстейт» просят обжалуемые определение и постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 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 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 на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, закрытым акционерным обществом «СтройМетРесурс» (далее – общество «СтройМетРесурс») в 2002 г. начато строительство многоквартирных жилых домов. Оно заключило с гражданами договоры о привлечении их средств, приняв на себя обязательство о предоставлении жилья в построенных домах.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29 апреля 2009 г. по делу № А41-21110/2007 общество «СтройМетРесурс» признано банкротом.

Правопреемником общества «СтройМетРесурс» по реализации инвестиционного проекта стало общество «Брод-Эстейт», заключившее с гражданами договоры об уступке прав и переводе на себя обязанностей по сделкам, ранее заключенным с обществом «СтройМетРесурс».

Впоследствии (23 сентября 2020 г.) общество «Брод-Эстейт» также признано банкротом. Настоящее дело о его несостоятельности рассматривается по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), регулирующим отношения в сфере банкротства застройщиков.

В рамках этого дела в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования граждан о передаче им квартир как относящиеся к третьей очереди удовлетворения.

Мэром Москвы принято решение о восстановлении прав названных граждан путем строительства за счет бюджетных средств нового (замещающего) дома и о предоставлении им квартир в данном доме.

Во исполнение распоряжения Правительства Москвы от 11 апреля 2023 г. № 231-РП после завершения строительства и ввода в эксплуатацию замещающего дома департаментом с большей частью пострадавших граждан заключены договоры о предоставлении жилых помещений, а также договоры об уступке этими гражданами требований, в соответствии с которыми требования по договорам, заключенным с обществами «СтройМетРесурс» и «Брод-Эстейт», в полном объеме перешли к департаменту.

По заявлению департамента определениями Арбитражного суда города Москвы от 1 декабря 2023 г., 8 и 11 октября, 29 ноября, 20 декабря 2024 г. граждане, получившие жилье в замещающем доме, заменены в реестре на департамент.

В процедуре конкурсного производства, введенной в отношении общества «Брод-Эстейт», 24 июня 2024 г. состоялись торги по продаже объекта

незавершенного строительства, по результатам которых он реализован за 612 000 000 рублей.

Мясоедова С.Н. 28 марта 2025 г. и конкурсный управляющий обществом «Брод-Эстейт» 31 марта 2025 г. обратились в суд с заявлениями об изменении (понижении) очередности удовлетворения требований департамента, полученных им от граждан.

Разрешая спор, суды исходили из того, что требования департамента не могут конкурировать с требованиями пострадавших граждан, не получивших от города Москвы замещающее жилье.

Между тем судами не учтено следующее.

Федеральным законодательством предусмотрен ряд мер поддержки граждан – участников строительства, пострадавших от действий несостоятельных застройщиков. К их числу относятся выплата денежного возмещения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в соответствии со 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» (статья 201.15-2-2 Закона о банкротстве), выполнение публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» или фондом субъекта Российской Федерации мероприятий по достройке объекта и исполнение ими в натуре обязательств застройщика перед участниками строительства путем передачи жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений небольшой площади в завершеном строительстве многоквартирном доме (пункт 1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве).

Наличие такого рода средств защиты не исключает возможность установления субъектами Российской Федерации дополнительных механизмов помощи гражданам, поскольку согласно Конституции Российской Федерации социальная защита и жилищное законодательство отнесены к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов (пункты «ж» и «к» части 1 статьи 72).

При признании застройщиков банкротами на территории города Москвы в целях усиления защиты прав участников строительства дополнительно применяется процедура предоставления пострадавшим гражданам компенсационных жилых помещений из жилищного фонда города Москвы, урегулированная в настоящее время распоряжением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 907-РП «О критериях, условиях их применения и особенностях предоставления компенсационных жилых помещений из жилищного фонда города Москвы гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, расположенных на территории города Москвы, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков» (далее – распоряжение № 907-РП).

Данным правовым актом конкретизирован круг лиц, обладающих правом на получение компенсационных жилых помещений за счет бюджета города Москвы. К числу критериев, позволяющих претендовать на компенсационное жилье, относятся: наличие гражданства Российской Федерации; отсутствие

ранее оказанных городом Москвой мер поддержки гражданину, пострадавшему от действий застройщика; наличие действующего договора на приобретение жилого помещения, заключенного и оплаченного в полном объеме или в части до дня публикации в газете «Коммерсантъ» сведений о введении в отношении застройщика процедуры банкротства и т.д. (пункты 1 – 3 приложения № 1 к распоряжению № 907-РП). Актом субъекта Российской Федерации предусмотрено предоставление только одного жилого помещения на одного гражданина, супругов, вне зависимости от количества заключенных ими с застройщиком договоров на приобретение жилых помещений (пункт 7 приложения № 1 к распоряжению № 907-РП).

Как указывает департамент, ранее аналогичные положения были закреплены в протоколе совещания у Мэра Москвы о реализации государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 8 ноября 2022 г. № 4-27-129/22.

Приведенные критерии являются объективными и непротиворечивыми. При этом город Москва, действуя в рамках дискреционных полномочий, был вправе ограничить круг лиц – получателей дополнительных мер поддержки исходя из сложившихся социально-экономических факторов, в том числе возможностей бюджета. Соответствующее регулирование имеет разумное обоснование, не идет вразрез с принципами равенства и справедливости, а также с целями социального государства.

Участие субъекта Российской Федерации в отношениях банкротства застройщиков носит недобровольный характер: город Москва вынужденно вступает в этих отношения для защиты чужих прав (прав пострадавших граждан). Уступка гражданином, получившим компенсационное жилое помещение за счет города, требования к застройщику направлена на создание условий для возмещения бюджетных затрат с виновного в неисполнении обязательства лица. Такая уступка не преследует инвестиционную или какую-либо иную коммерческую цель, связанную с извлечением дохода, получением общегражданского экономического эффекта. Эта уступка не ставит граждан, не имеющих права на получение компенсационного жилья, в худшее положение по сравнению с тем, в котором они находись бы, если бы субъект Российской Федерации не ввел бы дополнительные меры поддержки (не предоставил бы компенсационное жилье).

При таких обстоятельствах у судов не имелось оснований для понижения до четвертой очередности удовлетворения требований города Москвы, полученных вследствие уступки, применимой к юридическим лицам, добровольно вступающим в отношения с должником по поводу строительства жилых помещений и принимающим на себя соответствующие риски на стадии заключения сделки (подпункт 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве). Заявления конкурсного управляющего обществом «Брод-Эстейт» и Мясоедовой С.Н. в том виде, как они сформулированы, не подлежали удовлетворению.

Граждане, полагающие, что им незаконно было отказано в предоставлении замещающих квартир, в том числе с нарушением принципа равенства, вправе

обжаловать действия (бездействие) органов власти города Москвы в общем порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов города Москвы, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием нового решения об отказе в удовлетворении заявлений.

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 города Москвы от 7 мая 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 декабря 2025 г. по делу № А40-266163/2019 отменить.

В удовлетворении заявлений об отнесении требований Департамента городского имущества города Москвы к четвертой очередности удовлетворения отказать.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

судья

И.В. Разумов

судья

С.В. Самуйлов