

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС23-30060(12,13)

г. Москва

Дело № А84-110/2022

Резолютивная часть определения объявлена 24 августа 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 4 сентября 2026 г.

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

председательствующего судьи
судей

Борисовой Е.Е.,
Ксенофонтовой Н.А., Шиловых О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Департамента капитального строительства города Севастополя и Романовой Ирины Николаевны на постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 февраля 2026 г. по делу № А84-110/2022 Арбитражного суда города Севастополя о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива «Корабел».

В судебном заседании приняли участие:

от Департамента капитального строительства города Севастополь –
Форманчук Владимир Дмитриевич по доверенности № 163/01-05-021-52/03/26
от 20 января 2026 г.;

председатель комитета кредиторов жилищно-строительного кооператива
«Корабел» – Романова Ирина Николаевна, лично;

конкурсный управляющий жилищно-строительного кооператива «Корабел» – Мардамшина Алсу Мирхатовна, лично;

от публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Обухов Дмитрий Валерьевич по доверенности № 08-3/368 от 30 апреля 2026 г.;

от Норемян Назик Гарниковны – Концевой Константин Иванович по доверенности от 29 июня 2026 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е. Е., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Арбитражного суда города Севастополя от 17 июня 2022 г. жилищно-строительный кооператив «Корабел» (далее – должник, ЖСК, кооператив) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура конкурсного производства с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Конкурсным управляющим должника утверждена Мардамшина Алсу Мирхатовна (далее – конкурсный управляющий).

Норемян Назик Гарниковна (далее – заявитель, Норемян Н.Г.) обратилась в суд с заявлением о включении в реестр требований участников строительства требования о передаче однокомнатной квартиры № 6 площадью 44,4 кв. метра.

Определением Арбитражного суда города Севастополя от 3 июля 2025 г. в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. определение суда первой инстанции отменено, заявление удовлетворено, требование Норемян Н.Г. включено в реестр требований участников строительства.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 11 февраля 2026 г. постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В поданной 13 апреля 2026 г. в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Департамент капитального строительства города Севастополя (далее – департамент), участвующий в деле в качестве уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства (пункт 1 статьи 201² Закона о банкротстве), просил обжалуемые судебные акты отменить в связи с допущенными судами существенными

нарушениями норм материального права и оставить в силе определение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е. Е. от 24 июля 2026 г. кассационная жалоба департамента вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Романова Ирина Николаевна (далее – Романова И.Н.), участвующая в деле в качестве кредитора и председателя комитета кредиторов, обратилась 26 июля 2026 г. в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой с ходатайством о восстановлении процессуального срока обжалования судебных актов и ходатайством о совместном рассмотрении ее кассационной жалобы и кассационной жалобы департамента, по существу просила обжалуемые судебные акты отменить в связи с допущенными судами существенными нарушениями норм материального права и оставить в силе определение суда первой инстанции.

Рассмотрев ходатайство Романовой И.Н. о восстановлении пропущенного процессуального срока подачи кассационной жалобы, суд счел его подлежащим удовлетворению.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е. Е. от 10 августа 2026 г. кассационная жалоба Романовой И.Н. передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации совместно с кассационной жалобой департамента.

В Верховный Суд Российской Федерации поступили отзывы и возражения от участвующих в деле лиц. Департамент, Романова И.Н. и конкурсный управляющий доводы кассационных жалоб о необоснованности требований Норемян Н.Г. поддерживали. Норемян Н.Г. в своих возражениях приводила доводы в поддержку законности обжалуемых судебных актов.

Департаментом 3 августа 2026 г. в Верховный Суд Российской Федерации подано ходатайство об отказе от кассационной жалобы, которое мотивировано ссылкой на позицию Арбитражного суда Центрального округа из обжалуемого постановления о возможности рассмотрения доводов сторон в рамках иных обособленных споров, в том числе по заявлению о признании заключенных должником сделок недействительными.

Ходатайство рассмотрено в судебном заседании, участвовавшим в заседании сторонам предоставлена возможность устно представить свою позицию по нему.

Судебная коллегия сочла необходимым, руководствуясь положениями части 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации (далее – АПК РФ), ходатайство департамента об отказе от кассационной жалобы оставить без удовлетворения, поскольку такой отказ нарушает права третьих лиц.

В соответствии с Положением о Департаменте капитального строительства города Севастополя, утвержденным постановлением Правительства Севастополя от 8 сентября 2016 г. № 840-ПП, одной из основных задач департамента является осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Применительно к положениям статьи 23⁵ Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» департамент является контролирующим органом, реализующим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, что означает, что ему необходимо при реализации соответствующих полномочий руководствоваться теми целями, включая защиту прав граждан – участников долевого строительства, ради которых соответствующий контроль установлен.

Произвольный отказ департамента от кассационной жалобы противоречит существу тех публично значимых функций, которые возложены на него федеральным законодательством и нормативно-правовыми актами города Севастополь, нарушает интересы подлежащих защите граждан.

Соответственно, поскольку доводы кассационной жалобы департамента в защиту участников строительства, предъявивших требования к кооперативу, были признаны судьей Верховного Суда Российской Федерации заслуживающими внимания, их необходимо рассмотреть по существу, в удовлетворении ходатайства департамента отказав.

В судебном заседании участвующие в деле лица выступили по доводам поданных ими жалоб, отзывов и возражений. Представитель публично-правовой компании «Фонд развития территорий» удовлетворение кассационных жалоб поддержал.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым кассационные жалобы удовлетворить, а обжалуемые судебные акты отменить в силу следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в деле о банкротстве кооператива Норемян Н.Г. обратилась в суд за включением в

реестр участников строительства требования о передаче квартиры № 6 площадью 44,4 кв. метра (далее – квартира, спорная квартира). В качестве обоснования своего требования заявитель представила договор № 1/1-6 о внесении паевых взносов на строительство квартиры, дополнительное соглашение к нему, а также справку об оплате паевого взноса и квитанцию к приходно-кассовому ордеру № 1/1-6. Все документы датированы 9 октября 2015 г. и подписаны от имени Папикяна Григора Оганесовича, бывшего на тот момент председателем кооператива (далее – Папикян Г.О.). Конкурсным управляющим, к которому ранее обратился заявитель, во включении требования в реестр было отказано, в связи с чем возникли подлежащие разрешению судом разногласия.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции конкурсным управляющим заявлено о фальсификации договора № 1/1-6 о внесении паевых взносов на строительство квартиры и квитанции к приходно-кассовому ордеру № 1/1-6. Определением суда первой инстанции от 3 июня 2024 г. назначена комплексная судебнo-техническая и почерковедческая экспертиза документов. Согласно заключению эксперта от 24 сентября 2024 г. № 18 подписи на указанных документах выполнены не Папикяном Г.О.

Кроме того, исследовав содержание договора № 1/1-6, суд первой инстанции установил, что в пункте 11 договора указан расчетный счет кооператива, открытый только 22 декабря 2015 г. Установлено также, что по проектным параметрам квартира предполагалась площадью 45,71 кв.м, тогда как в пункте 1.1 договора № 1/1-6 указана фактическая площадь построенного позже помещения, которая на 9 октября 2015 г. не могла быть известна сторонам.

Согласно реестру кооператива, размещенному в Единой информационной системе жилищного строительства, а также реестру членов ЖСК по состоянию на 1 апреля 2016 г., представленному должником в материалы гражданского дела, рассматривавшегося в суде общей юрисдикции, сведения о Норекиян Н.Г., как о пайщике, отсутствовали.

Спустя более двух лет с момента начала рассмотрения обособленного спора, 28 мая 2025 г., представителем заявителя представлен второй экземпляр дополнительного соглашения № 1, подписанный Папикяном Г.О. Судом установлено, что в нем также содержатся сведения о расчетном счете кооператива, открытом позднее. Кроме того, в представленном документе, датированном 9 октября 2015 г., указаны паспортные данные заявителя в соответствии с паспортом гражданина Российской Федерации, выданном 28 декабря 2016 г.

Судом первой инстанции также отмечено, что Норемян Н.Г. является супругой одного из учредителей кооператива – Норемяна Артуша Альбертовича.

Анализируя стоимость договора, суд пришел к выводу, что договор о паевом участии заключен по цене ниже себестоимости и ниже рыночной стоимости жилья в Севастополе в 2015 году. К тому же бывшими руководителями не переданы конкурсному управляющему и в настоящем деле отсутствуют доказательства внесения денежных средств в оплату пая.

Суд первой инстанции руководствовался среди прочего положениями статей 10, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 201⁴ Закона о банкротстве и исходил из того, что требования заявителя основаны на сфальсифицированных документах, документально не подтверждены, денежные средства в оплату пая не внесены.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев апелляционную жалобу заявителя, определение суда первой инстанции отменил, заявление Норемян Н.Г. удовлетворил и включил в реестр требование к кооперативу о передаче квартиры. При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что представленный заявителем второй экземпляр договора № 1/1-6 и приложения к нему идентичны по содержанию, разница заключается лишь в реквизитах заявителя (паспортные данные и место регистрации), а также визуальных отличиях подписи Папикяна Г.О.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что факт исполнения условий договора со стороны Норемян Н.Г. был подтвержден Папикяном Г.О. в судебном заседании апелляционной инстанции.

К доводам об аффилированности суд апелляционной инстанции отнесся критически, отметив отсутствие у супруга заявителя права подписи документов от имени кооператива и возможности принимать какие-либо решения.

Суд апелляционной инстанции также признал установленным факт проживания Норемян Н.Г. в спорной квартире с 2016 г., что подтверждено приобщенными при рассмотрении апелляционной жалобы документами об оплате заявителем коммунальных услуг.

Суд округа, рассматривая кассационную жалобу конкурсного управляющего, оснований для отмены судебного акта суда апелляционной инстанции не усмотрел.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Общие правила установления требований кредиторов в реестре предусмотрены статьями 71 и 100 Закона о банкротстве, при их применении суду следует исходить из того, что в реестр подлежат включению только те

требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности (пункт 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2024 г. № 40 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона от 29 мая 2024 года № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»).

В силу статьи 168 Закона о банкротстве к отношениям, связанным с банкротством застройщиков, применяются положения, регулирующие банкротство должников – юридических лиц, если иное не предусмотрено главой IX Закона о банкротстве.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 6 статьи 201¹ Закона о банкротстве, арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения в случае внесения денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома.

Для признания лица, обратившегося с требованием о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, участником строительства необходимо соблюдение следующих условий: наличие связывающего с застройщиком – должником договорного обязательства о передаче квартиры в будущем (прав на нее) и фактическая передача застройщику денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (пункт 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 7 апреля 2021 г.).

Исходя из буквального смысла приведенных положений законодательства и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, существенным обстоятельством, подлежащим установлению при разрешении спора о включении требования участника строительства в реестр требований, является факт передачи застройщику (в том числе жилищно-строительному кооперативу) денежных средств в целях строительства многоквартирного дома.

В то же время судом апелляционной инстанции обстоятельство оплаты паевого взноса полноценно не исследовалось, суд ограничился оценкой факта заключения самого договора, не изучив в своей совокупности доказательства, подтверждающие или опровергающие внесение денежных средств от Норемян Н.Г. на счет кооператива. Ключевым доказательством, на которое сослался суд апелляционной инстанции для подтверждения своей позиции в данной части, является подтверждение в судебном заседании Папикяном Г.О., бывшим председателем ЖСК, факта исполнения условий договора со стороны

Норемян Н.Г. Однако судебная коллегия, ознакомившись с приобщенными к материалам дела протоколами трех судебных заседаний, проведенных судом апелляционной инстанции, отмечает, что Папикян Г.О. ни в одном из заседаний не участвовал, тогда как в заседании 4 сентября 2025 г. участвовал Папикян О.П., председателем кооператива не являвшийся.

Следовательно, установление судом апелляционной инстанции ключевого для обособленного спора обстоятельства произведено на основе доказательства, фактически отсутствующего в материалах дела.

Одновременно с этим, судом апелляционной инстанции важное значение придано тому факту, что материалами дела подтверждается длительное проживание Норемян Н.Г. с ее супругом в спорной квартире, на получение которой она претендует.

Судебная коллегия отмечает, что, по смыслу приведенного выше регулирования, фактическое проживание заявителя в спорной квартире не может иметь решающего значения, если остались неустранимые сомнения в действительной оплате того требования о получении жилого помещения, на признание которого он претендует. Проживание в спорной квартире к числу существенных для разрешения дела не относится, является лишь косвенным подтверждением реального характера правоотношений между сторонами.

Изложенные нарушения, допущенные судом апелляционной инстанции, судом округа исправлены не были.

В то же время судом первой инстанции были правильно установлены и надлежащим образом исследованы все существенные для дела обстоятельства. Среди прочего, судом были приняты во внимание заниженная, в сравнении с рыночной и уплаченной другими участниками ЖСК, стоимость квартиры, указанная в договоре Норемян Н.Г., наличие в представленных заявителем документах реквизитов, которые не могли существовать на указанную в них дату, отсутствие о Норемян Н.Г. сведений в Единой информационной системе жилищного строительства и другие факты, вызвавшие явные сомнения в обоснованности требования заявителя с точки зрения как действительности представленного договора с кооперативом, так и подтверждения оплаты паевого взноса на строительство многоквартирного дома.

Таким образом, в настоящем обособленном споре постановления суда апелляционной инстанции и суда округа в связи с нарушением норм материального и процессуального права необходимо отменить, законное и обоснованное определение суда первой инстанции оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 февраля 2026 г. по делу № А84-110/2022 Арбитражного суда города Севастополя отменить.

Определение Арбитражного суда города Севастополя от 3 июля 2025 г. по тому же делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок

Председательствующий судья

Е. Е. Борисова

Судьи

Н. А. Ксенофонтова

О. Ю. Шиловост