

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 307-ЭС21-25763(5)

г. Москва

10 сентября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 апреля 2025 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 марта 2026 г. по делу № А56-85873/2018,

у с т а н о в и л:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (далее – общество) Бабин Евгений Анатольевич, являющийся бывшим залоговым кредитором, перед которыми на стороне фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее – региональный фонд) не возникли обязательства по предоставлению помещений, обратился в суд с уточненным заявлением о взыскании с регионального фонда 7 576 000 рублей компенсации и судебной неустойки в размере 5 000 рублей за каждый день просрочки исполнения принятого судебного акта на основании статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 апреля 2025 г. заявление удовлетворено и на региональный фонд возложена обязанность по выплате Бабину Е.А. компенсации в указанной сумме, а также установлена судебная неустойка в сумме 100 рублей за каждый день просрочки исполнения судебного акта со дня его вступления в законную силу.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 19 марта 2026 г. оставил без изменения определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, региональный фонд просит названные судебные акты отменить.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального и (или) процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Региональный фонд полагает, что такого рода существенные нарушения норм права допущены судами.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, Бабин Е.А. заключил с обществом договор участия в долевом строительстве от 18 сентября 2017 г., по условиям которого общество обязалось не позднее 31 марта 2018 г. построить многоквартирные жилые дома и после получения разрешения на ввод их в эксплуатацию передать Бабину Е.А. нежилое помещение площадью 94,7 кв. метра. Цена договора составила 7 576 000 рублей.

Общество принятое по договору обязательства не исполнило. Решением суда первой инстанции от 18 октября 2019 г. в отношении него открыта процедура конкурсного производства с применением правил о банкротстве застройщиков.

Денежные требования Бабина Е.А. включены в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь, в том числе 7 576 000 руб. основного долга (внесенная Бабиным Е.А. оплата по договору), как обеспеченные залогом имущества общества, возникшего на основании договора участия в долевом строительстве.

Определением суда первой инстанции от 22 апреля 2021 г. удовлетворено заявление регионального фонда о намерении стать приобретателем прав общества на земельные участки, на которых осуществлялось строительство, с расположенными на них недостроенными объектами, а также прав застройщика на проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию. В качестве встречного представления региональный фонд принял на себя обязательства общества перед гражданами – участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв метров.

В связи с передачей предмета залога региональному фонду и прекращением залоговых прав Бабин Е.А. обратился в суд с уточненным

заявлением о взыскании с фонда компенсации и судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Возражая по заявлению, региональный фонд полагал, что к спорным отношениям подлежит применению Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 282-ФЗ). По мнению регионального фонда, совокупный размер требований участников строительства до настоящего времени окончательно не определен, поскольку реестр еще дополняется новыми требованиями, расходы на достройку и реализацию также достоверно неизвестны.

Несмотря на это региональный фонд исчислил максимально возможную сумму (К), которая может причитаться Бабину Е.А., по следующей формуле:

$K = (C - P) * 0,6 * D / 100$, где:

С – оценочная стоимость предмета залога на день его передачи региональному фонду: 225 360 000 рублей;

Р – сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога: 3 741 790 рублей;

Д – доля требования кредитора, претендующего на компенсацию, в совокупном размере всех требований залогодержателей переданного региональному фонду предмета залога; 2,01 процента.

К – максимально возможная сумма компенсации: 2 672 715 рублей 61 копейка.

Региональный фонд полагал, что с учетом положений пункта 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, до реализации свободных жилых, нежилых помещений в полученных им объектах, окончательного определения всех расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, с их содержанием, охраной и реализацией Бабину Е.А. следует выплатить не более 10 процентов от данной суммы, то есть 267 271 рубль 56 копеек.

Отклоняя довод регионального фонда о преждевременности требования о выплате всей суммы компенсации, суды исходили из того, что многоквартирный дом введен в эксплуатацию 23 декабря 2023 г., а значит, годичный срок, установленный подпунктом «а» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, на момент разрешения спора истек.

Суды сослались на непредставление региональным фондом в материалы дела доказательств, подтверждающих понесенные им фактические расходы на достройку, содержание и охрану многоквартирного дома, в связи с чем приняли во внимание сметную стоимость строительства.

Рыночная стоимость достроенного нежилого помещения, ранее причитавшегося Бабину Е.А., как установили суды, составила согласно заключению оценщика 14 226 000 рублей; заложенные в смету расходы на его достройку – 3 888 305 рублей 67 копеек. Положительная разница: 10 337 694 рубля 33 копейки. Указав на то, что данная разница меньше суммы требования Бабина Е.А. по основному долгу, включенной в реестр, суды определили компенсацию в размере основной задолженности, числящейся в реестре (в

сумме договорной цены, уплаченной Бабиным Е.А. застройщику за помещение).

Присуждая судебную неустойку, суды исходили из направленности этой меры на стимулирование регионального фонда к исполнению судебного акта, снизив ее размер.

Податель жалобы полагает, что сославшись на Закон № 282-ФЗ, которым установлен предельный размер компенсации, суды этот предельный размер не применили и взыскали сумму компенсации в размере реестрового требования.

Как находит региональный фонд, данный предельный размер определяется путем реконструкции продажи предмета залога с публичных торгов по цене, равной оценочной стоимости, использованной при передаче имущества фонду, и распределения указанной цены между всеми залоговыми кредиторами по правилам подпункта 1 пункта 1 статьи 201.14 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Сама по себе передача имущества несостоятельного застройщика региональному фонду не может рассматриваться как обстоятельство, улучшающее за счет фонда имущественное положение получателя компенсации.

Фонд также не согласен с присуждением судебной неустойки.

Приведенные региональным фондом доводы заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

кассационную жалобу фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 12 октября 2026 года на 14 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов