

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 307-ЭС21-25763(6)

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 горда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 марта 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) Гормина Любовь Борисовна обратилась в суд с уточненным заявлением о взыскании с фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее – региональный фонд) 4 647 972 рублей 76 копеек – второй части компенсации.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 марта 2025 г. (с учетом определения об исправлении опечатки от 21 марта 2025 г.) на региональный фонд возложена обязанность по выплате второй части компенсации в сумме 4 486 797 рублей.

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, Гормина Л.Б. заключила с обществом договор участия в долевом строительстве от 23 июня 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 Горминой Л.Б. нежилое помещение площадью 94,7 кв. метра. Цена договора составила 7 576 000 рублей.

Общество принятые 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 Горминой Л.Б. включены в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь, в том числе 7 576 000 рублей основного долга (внесенная дольщиком 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 Гормина Л.Б. обратилась в суд с заявлением о взыскании с фонда компенсации.

Вступившим в законную силу постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2024 г. (с учетом определения об исправлении опечатки от 28 января 2025 г.) на региональный фонд возложена обязанность по выплате Горминой Л.Б. первой части

компенсации в сумме 3 089 203 рублей, которая региональным фондом полностью выплачена.

При этом на момент разрешения судом апелляционной инстанции спора об определении первой части компенсации вступил в силу 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).

В рамках настоящего спора Гормина Л.Б. предъявила к взысканию вторую часть компенсации, которую она исчислила как разность между ценой договора участия в долевом строительстве, отраженной в реестре требований кредиторов общества, и ранее присужденной и фактически полученной Горминой Л.Б. суммой первой части компенсации.

Возражая по заявлению, региональный фонд полагал, что к спорным отношениям подлежит применению Закон № 282-ФЗ.

Региональный фонд исчислил максимально возможную сумму (К), которая может причитаться Горминой Л.Б., по следующей формуле:

$$K = (C - P) * 0,6 * D / 100, \text{ где}$$

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

Р – сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога (в данном обособленном споре на эту сумму подлежащая выплате компенсация не уменьшалась);

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: 2 717 841 рубль 60 копеек.

Региональный фонд полагал, что с учетом того, что взысканная ранее первая часть компенсации превысила указанную предельно допустимую сумму, оснований для удовлетворения второго заявления Горминой Л.Б. не имелось.

Разрешая спор, 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, 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 Горминой Л.Б., как установили суды, составила согласно заключению оценщика 12 860 000 рублей; заложенные в смету расходы на его достройку – 3 892 019 рублей 43 копейки. Положительная разница данных величин меньше суммы требования Горминой Л.Б. по основному долгу, включенной в реестр. Исходя из этого суды определили вторую часть компенсации в размере основной задолженности, числящейся в реестре (в

сумме договорной цены, уплаченной Горминой Л.Б. застройщику за помещение), за вычетом ранее взысканной суммы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, региональный фонд просит отменить указанные судебные акты. Податель жалобы полагает, что Законом № 282-ФЗ установлен предельный размер компенсации, суды этот предельный размер не применили. 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. Гормина Л.Б. получила первую часть компенсации сверх установленного Законом № 282-ФЗ предела и не может претендовать на какие-либо последующие доплаты за счет регионального фонда.

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 30 минут** в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов