

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-18615 (18,19)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 сентября 2026 г.

Резолютивная часть определения объявлена 14 сентября 2026 г.

Определение изготовлено в полном объеме 22 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Самуйлова С.В., судей Ксенофонтовой Н.А. и Шиловых О.Ю. –

рассмотрела в судебном заседании кассационные жалобы публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее – Фонд) и жилищно-строительного кооператива "Весенний" (далее – кооператив "Весенний")

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2025 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2026 по делу № А41-16087/2016 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Весенний" (далее – общество ЖК "Весенний").

В заседании приняли участие арбитражный управляющий Тулинов Сергей Владимирович, а также представители:

Фонда – Вострикова Е.С., Цховребова А.Т.,

Алексеева Вячеслава Игоревича – Драчев А.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 22.07.2026 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей лиц, участвующих в деле, судебная коллегия

установила:

как следует из обжалованных судебных актов и материалов дела,

общество "ЖК Весенний" осуществляло строительство многоквартирного дома на земельном участке, находящемся в поселке Леспромхоза сельского поселения Лаговское Подольского района Московской области, привлекало для этого денежные средства граждан и других лиц, но не исполнило свои обязательства перед кредиторами.

04.04.2016 возбуждено дело о банкротстве общества "ЖК Весенний", 22.08.2019 введено наблюдение, 22.08.2019 применены правила о банкротстве застройщиков, 08.06.2020 открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Тулинов Сергей Владимирович, ему установлен размер фиксированной суммы вознаграждения 150 000 руб. ежемесячно.

Фонд 27.08.2021 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" (далее – Закон о Фонде развития территорий).

16.04.2024 суд удовлетворил заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав общества "ЖК Весенний" на земельный участок и объект незавершенного строительства и обязал его перечислить обществу "ЖК Весенний" 148 776 038,19 руб. на погашение текущих платежей и 201 880 руб. на погашение требований кредиторов второй очереди.

30.05.2024 Фонд перечислил данные суммы на счет указанного общества.

Фонд 06.06.2024 обратился в суд с заявлением о передаче ему прав общества "ЖК Весенний" на земельный участок и объект незавершенного строительства и включении требования Фонда в размере 13 642 780,71 руб. во вторую подочередь третьей очереди реестра требований кредиторов общества "ЖК Весенний".

Арбитражный суд Московской области определением от 16.07.2024 заявление удовлетворил частично:

1) передал Фонду права общества "ЖК Весенний" на земельный участок и объект незавершенного строительства;

2) требования Фонда включил во вторую подочередь третьей очереди реестра требований кредиторов должника в размере 2 323 688,55 руб.;

3) обязал Фонд перечислить обществу ЖК "Весенний" 527 009 091,25 руб. для выплаты лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами застройщика - банкрота (бывшим залоговым кредиторам) (расчет компенсации произведен судом 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). Суд не применил установленный 50-процентный предел первоначальной компенсации ввиду отсутствия гарантий получения последующей компенсации);

4) признал обоснованным требование о взыскании процентного вознаграждения конкурсного управляющего исходя из суммы компенсации, причитающейся залоговым кредиторам, и подлежащим определению и удовлетворению на основании отдельного заявления после фактического

погашения требований залоговых кредиторов.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 09.10.2024 изменил определение суда первой инстанции: обязал Фонд перечислить обществу "ЖК Весенний" для выплаты компенсации 390 715 030,64 руб. Суд исключил из совокупного размера требований залоговых кредиторов требования Кожемякиной Д.А. и Юрковой О.А. в части неустойки и штрафов, а также ограничил размер первоначальной компенсации 50-ю процентами от размера требований кредиторов к застройщику. В остальной части судебный акт оставил без изменения. Суд не применил порядок определения компенсации, установленный Федеральным законом от 08.08.2024 № 282-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 282-ФЗ), указав, что требования рассмотрены по существу в суде первой инстанции.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.01.2025 отменил апелляционное постановление в части установления процентов по вознаграждению конкурсному управляющему должником и в части обязания Фонда перечислить обществу "ЖК Весенний" компенсацию с указанием на необходимость применения Закона № 282-ФЗ, предусматривающего новый порядок выплат. Обособленный спор в отмененной части направлен на новое рассмотрение в апелляционный суд.

При новом рассмотрении спора постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2025 (с учетом определения об исправлении опечатки от 25.08.2025), оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2026, определение от 16.07.2024 отменено в обжалуемой части и в этой части принят новый судебный акт:

1) суд обязал Фонд перечислить должнику 45 131 288,17 руб. для выплаты компенсации бывшим залоговым кредиторам (размер компенсации определен на основании статьи 5 Закона № 282-ФЗ, поскольку на 25.09.2024 (дату рассмотрения судом апелляционной инстанции жалоб на определение суда первой инстанции от 16.07.2024) уже действовали нормы этого Закона);

2) суд обязал Фонд перечислить Тулинову С.В. процентное вознаграждение конкурсного управляющего должником в размере 1 353 938,65 руб., исчисленное из размера компенсации, причитающейся бывшим залоговым кредиторам должника по первому этапу (размер погашенных требований составил 5,78 процента от 781 430 061,28 руб. – суммы требований бывших залоговых кредиторов; следовательно, размер вознаграждения составляет 3 процента от 45 131 288,17 руб.; суды исходили из объема и качества проделанной управляющим работы).

Вознаграждение взыскано с Фонда, поскольку, по выводам судов, в результате передачи Фонду прав застройщика произошла реализация этого имущества и за счет выручки от нее погашаются требования бывших залоговых кредиторов.

В кассационных жалобах Фонд и кооператив "Весенний" (правопреемник

общества с ограниченной ответственностью "Пирамида" – кредитора общества "Весенний") потребовали постановления апелляционного и окружного судов отменить в части размера компенсации бывшим залоговым кредиторам и суммы процентного вознаграждения конкурсному управляющему должником.

Фонд в кассационной жалобе указал, что залогом земельного участка и строящегося на нем дома в равной степени обеспечивались требования всех лиц, участвовавших в долевом строительстве. Как следствие, денежные средства от реализации предмета залога подлежали бы распределению между ними также на равных условиях. По мнению Фонда, размер компенсации установлен с нарушением принципа пропорционального распределения денежных средств, так как расчеты должны производиться из сопоставимых величин: требования должны учитываться либо с учетом реального ущерба, либо без учета такового для всех кредиторов должника. При таком подходе общий размер компенсации бывшим залоговым кредиторам по первому этапу равен 30 126 503,80 руб. или 28 246 317,68 руб. соответственно.

Кроме того, Фонд полагал, что основания для установления процентного вознаграждения конкурсному управляющему отсутствуют, так как требования кредиторов погашены Фондом при реализации им установленного законом правового механизма защиты участников строительства, а не в результате активных, инициативных и эффективных действий управляющего. Объем и сложность задач, решаемых конкурсным управляющим в данном деле, а также его трудозатраты уже учтены судом при установлении Тулинову С.В. повышенного фиксированного вознаграждения (определения Арбитражного суда Московской области от 08.06.2020 и 15.12.2020), а также при решении вопроса о привлечении им оплачиваемых специалистов.

Доводы кооператива "Весенний" сводились к тому, что при расчёте компенсации должны быть учтены включенные в четвертую очередь реестра требования бывших залоговых кредиторов с учетом реального ущерба. В частности, требования ЖСК "Весенний" составляют 1 956 535,58 основной долг и 4 933 324,42 руб. сумма убытков. Общий размер требований таких кредиторов с учётом убытков составляет 826 452 701,62 руб. Заявитель полагает правомерным применение временного порядка расчёта компенсации, установленного в Постановлении № 34-П. В связи с этим для выплаты компенсации Фонд должен перечислить застройщику 621 848 986,36 руб.

В судебном заседании представители Фонда поддержали доводы, изложенные в его кассационной жалобе. Тулинов С.В. и Алексеев В.И. не согласились с доводами кассационных жалоб и просили судебные акты оставить без изменения. Алексеев В.И. со ссылкой на правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в определении от 24.08.2023 № 305-ЭС22-7253(5), ссылался на то, что его требования должны учитываться как обеспеченные залогом с учётом причинённых должником убытков, поскольку его право на возмещение убытков подтверждено в судебном порядке.

По результатам рассмотрения кассационных жалоб судебная коллегия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с частью 1 статьи 7, частью 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Основными приоритетами государственной политики в жилищной сфере являются обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан и соответствие объема комфортного жилищного фонда потребностям населения (раздел II государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710).

Публично-правовая компания "Фонд развития территорий" и аналогичные региональные фонды созданы для выполнения в первую очередь публичной социальной функции по содействию реализации государственной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений. Финансирование оказываемых ими мер поддержки, в частности мероприятий, касающихся завершения строительства, выплаты возмещения гражданам осуществляется с использованием государственного имущества и взносов публично-правовых образований (статьи 3, 4, 9.1, часть 2 статьи 13.1 Закона о Фонде развития территорий, статья 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", далее – Закон № 214-ФЗ).

Реализуя меры поддержки, фонды вынужденно вторгаются в сферу имущественных интересов бывших залоговых кредиторов застройщиков-банкротов, совершая операции с предметом залога (земельными участками с находящимися на них неотделимыми улучшениями и объектами незавершенного строительства): достраивая или продавая недостроенный многоквартирный дом. При этом ранее в законодательстве о банкротстве отсутствовали необходимые правовые гарантии защиты таких кредиторов при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка и объекта незавершенного строительства фондам. На это Конституционный Суд Российской Федерации указал в Постановлении № 34-П и в нем же установил временный порядок защиты этих прав посредством выплаты этим кредиторам денежной компенсации, представляющей собой возврат части стоимости высоколиквидного требования к банкроту.

Во исполнение пункта 4 Постановления № 34-П принят Закон № 282-ФЗ и установлено новое правовое регулирование в отношении объектов,

передаваемых фондам после вступления его в силу: предусмотрены единовременная выплата бывшим залоговым кредиторам в относительно короткий срок (часть 2 статьи 6 Закона № 282-ФЗ, пункт 6 статьи 201.10 и пункт 27 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве в редакции Закона № 282-ФЗ).

В статье 5 Закона № 282-ФЗ установлены переходные положения о порядке выплаты компенсации бывшим залоговым кредиторам в отношении объектов, переданных фондам до вступления в силу этого Закона (для ситуаций, когда решение о защите прав граждан - участников долевого строительства принималось в рамках ранее действовавшего правового регулирования - без учета необходимости проведения расчетов с бывшими залоговыми кредиторами, то есть когда эти расходы не учитывались фондами при принятии указанных решений, не закладывались в их финансовые планы).

Для таких случаев Закон № 282-ФЗ определил источники покрытия расходов на выплату компенсации бывшим залоговым кредиторам так, чтобы реализация права указанных кредиторов на получение возмещения не парализовала деятельность фондов, и, как следствие, не привела бы к нарушению обеспечиваемых их функционированием прав и свобод граждан - участников долевого строительства. Источники и последовательность выплат определены законодателем следующим образом:

1) 10 процентов компенсации (гарантированная часть), рассчитываемой по правилам частей 4 и 5 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, выплачивается за счет собственных средств фондов в течение пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта об удовлетворении иска бывшего залогового кредитора (пункт 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ);

2) оставшаяся часть компенсации (негарантированная часть) выплачивается за счет одного из двух источников:

- средств, вырученных фондом от реализации свободных жилых, нежилых помещений в полученных им объектах (когда фонды завершают строительство), за вычетом расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, их содержанием, охраной и реализацией, в пределах этой положительной разности; выплата осуществляется не позднее одного года со дня ввода в эксплуатацию переданного объекта (подпункт "а" пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ);

- средств, вырученных от продажи земельного участка и не завершенного строительством объекта (когда федеральный фонд выплачивает гражданам денежную компенсацию, а не завершает строительство), за вычетом расходов, связанных с такой реализацией, а также содержанием и охраной реализуемого имущества, в пределах указанной положительной разности; выплата осуществляется в течение трех лет со дня заключения на основании судебного определения договора о передаче объекта федеральному фонду (подпункт "б" пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

В силу прямого указания Закона требование бывшего залогового кредитора о выплате ему негарантированной части компенсации считается погашенным, в частности, если фонд произвел с этим кредитором неполный расчет по причине недостаточности денежных средств, вырученных от

реализации свободных помещений или земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства (пункт 3 части 11 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

Приведенные переходные правила, установленные статьей 5 Закона № 282-ФЗ, применимы в случаях, когда права застройщика на земельный участок с находящимся на нем объектом переданы фондам до вступления в силу Закона № 282-ФЗ (до 08.09.2024) и на этот день компенсация бывшим залоговым кредиторам не установлена вступившим в законную силу судебным актом (части 1, 12 и 13 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

Решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по общему правилу по истечении месячного срока со дня его принятия или в случае его обжалования – со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции. Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия (часть 1 статьи 180, часть 5 статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

Временный порядок расчета компенсации, введенный Постановлением № 34-П, с момента вступления в силу Закона № 282-ФЗ утратил силу (абзац второй пункта 4 резолютивной части Постановления № 34-П).

В рассматриваемом случае права общества ЖК "Весенний" на земельный участок и находящий на нем объект переданы Фонду до вступления в силу Закона № 282-ФЗ. На день вступления данного Закона в силу спор о размере компенсации не был разрешен судом – отсутствовал вступивший в законную силу судебный акт по данному вопросу. В связи с этим суды правомерно применили к данному спору положения статьи 5 Закона № 282-ФЗ, в том числе и по вопросу о двух этапах выплаты компенсации.

Доводы кооператива "Весенний" о применении иного порядка расчета компенсации и порядка её выплаты ошибочны.

2. Как следует из пункта 4 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, общий размер компенсации бывшим залоговым кредиторам застройщика-банкрота, определяется по принципу реконструкции правоотношений в случае реализации предмета залога на торгах в деле о банкротстве застройщика, если бы предмет залога не забрал фонд. С учетом ограничения, установленного подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве в редакции, действовавшей до 08.09.2024, такие кредиторы имели право получить в счет погашения своих требований 60 процентов от средств, вырученных от реализации предмета залога, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Для расчета по принципу реконструкции в счет вырученных средств принимается цена, соответствующая стоимости предмета залога, определенная арбитражным судом для передачи имущества и обязательств застройщика фондам.

В реестр требований кредиторов застройщика-банкрота как обеспеченные залогом могут включаться и требования участников строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), и требования лиц, не имеющих

такого статуса. И те, и другие вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет реализации одного и того же предмета залога.

Общий размер компенсации распределяется между бывшими залоговыми кредиторами пропорционально размеру их требований по обязательствам, которые ранее были обеспечены залогом, при условии, что такие требования были включены в реестр требований кредиторов, но остались неудовлетворенными (пункт 5 статьи 5 Закона № 282-ФЗ). Иными словами доля отдельного кредитора в общем размере компенсации определяется как отношение размера его требования к совокупному размеру требований всех залоговых кредиторов.

В силу пункта 1 статьи 12.1 Закона № 214-ФЗ залогом земельного участка и строящегося на нем объекта недвижимости обеспечивается исполнение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве как в части возврата денежных средств, внесенных участником долевого строительства, так и в части возмещения такому участнику убытков вследствие ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства.

Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной Росреестром в единой информационной системе жилищного строительства. При установлении размера денежного требования такого участника учитывается размер убытков, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения. Убытки рассчитываются как разница между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве. Стоимость жилого помещения определяется на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику (пункт 3.1 статьи 201.4, пункт 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве).

Требования прочих кредиторов по договорам участия в долевом строительстве о возмещении убытков также подлежат включению в реестр требований кредиторов должника. Правовым основанием удовлетворения таких требований являются статьи 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статья 10 Закона № 214-ФЗ. Эти требования также обеспечены залогом земельного участка и строящегося на нем объекта недвижимости. Однако, в отличие от требований участников строительства (граждан, претендующих на жилые и вспомогательные помещения), требования прочих лиц включаются в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота на общих основаниях, то есть по инициативе самого кредитора (статья 100 Закона о банкротстве). В данном случае это право было в полной мере реализовано одним из таких кредиторов – Алексеевым В.И.

В силу изложенного судебная коллегия соглашается с доводами Фонда о том, что при определении доли бывших залоговых кредиторов в общем размере компенсации размер убытков должен учитываться как в числителе, так и в знаменателе формулы, по которой определяется размер компенсации. При этом

размер убытков, причиненных участникам строительства (реального ущерба), определяется конкурсным управляющим и для этого не требуется заявления такого кредитора; размер убытков прочим кредиторам учитывается только при включении в реестр требований кредиторов этого требования по инициативе кредитора.

Выводы судов, сделанные без учёта указанных правовых норм, судебная коллегия признает необоснованными.

Расчет Фонда основан на следующих данных:

- 1 790 000 000 руб. – стоимость прав застройщика на земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства, (a);
- 16 847 602,97 руб. – расходы на сохранность предмета залога, (b);
- 1 773 152 397,03 руб. – чистая выручка, подлежащая распределению между залоговыми кредиторами, ($c = a - b$);
- 781 430 061,28 руб. – размер требований бывших залоговых кредиторов, включенных в четвертую очередь реестра (в том числе 397 977 450,79 руб. – требования Алексеева А.В. в виде реального ущерба), (d);
- 1 978 122 648,11 руб. размер требований участников строительства, который складывается из суммы, уплаченной по договорам (1 060 655 076,41 руб.) и реального ущерба (917 467 571,70 руб.), (e);
- 2 759 552 709,39 руб. – совокупный размер требований залоговых кредиторов ($f = d + e$);
- 301 265 037,97 руб. – совокупный размер денежных средств, которые были бы направлены на погашение требований бывших залоговых кредиторов ($g = c \times 0,6 \times (d/f)$);
- 30 126 503,80 руб. – выплата по первому этапу (10 процентов от g).

Исходные данные, использованные в расчете, подтверждены судами и не опровергнуты лицами, участвующими в деле о банкротстве должника, в связи с чем судебная коллегия соглашается с предложенным Фондом расчетом.

3. Согласно пункту 1 статьи 20.3, пунктам 1, 3, 3.1 и 13 статьи 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право получать вознаграждение в размерах и в порядке, которые установлены этим Законом. Вознаграждение конкурсного управляющего состоит из фиксированной суммы (30 000 руб. в месяц), суммы процентов, зависящей от размера удовлетворенных требований кредиторов, а также дополнительных процентов, выплачиваемых в связи с привлечением к субсидиарной ответственности контролировавших должника лиц.

Вознаграждение арбитражного управляющего носит частноправовой встречный характер (пункт 1 статьи 328 ГК РФ, пункт 18 статьи 20.6 Закона о банкротстве). К нему применяются правила о договоре возмездного оказания услуг (абзац первый пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 № 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве", далее – Постановление № 97).

Выполнение арбитражным управляющим мероприятий, указанных в Законе о банкротстве (в частности в пункте 2 статьи 129, статьях 130, 139), определяет объем и содержание его деятельности, то есть существенное условие договора возмездного оказания услуг (его предмет). За надлежащее выполнение всех этих мероприятий в деле о банкротстве арбитражному управляющему применительно к пункту 1 статьи 781 ГК РФ причитается как фиксированное, так и процентное вознаграждение.

Размер вознаграждения может быть соразмерно уменьшен, если арбитражный управляющий ненадлежащим образом исполнял свои обязанности, а также по объективным или субъективным причинам оказал лишь часть услуг из тех, что предусмотрены Законом о банкротстве (пункт 5 Постановления № 97, абзац третий пункта 1 статьи 723, статья 783 ГК РФ).

Проценты по вознаграждению арбитражного управляющего являются, по общему правилу, стимулирующей частью его дохода, поэтому погашение требований кредиторов способами, не связанными с эффективным осуществлением конкурсным управляющим мероприятий в рамках соответствующей процедуры банкротства, не дает оснований для выплаты такого дополнительного стимулирующего вознаграждения (пункт 22 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах банкротства, утвержденного 20.12.2016, пункт 23 Обзора судебной практики по вопросам участия арбитражного управляющего в деле о банкротстве, утвержденного 11.10.2023, пункт 18 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2024 год, утвержденного 25.04.2025).

Под стимулирующим вознаграждением понимается часть платы, которая устанавливается для мотивирования исполнителя на качественный и результативный труд. Это поощрение за конкретные достижения, высокие показатели, профессиональные качества или особые усилия.

Тулинов С.В. настаивал на процентном вознаграждении ввиду того, что были погашены требования бывших залоговых кредиторов.

Однако, вопреки выводам судов, в данном случае конкурсному управляющему не требовалось предпринимать усилий для достижения этого результата. Требования бывших залоговых кредиторов застройщика-банкрота погашены не за счет конкурсной массы, сформированной активными и результативными действиями управляющего, а исключительно Фондом в рамках осуществления им своих публично-правовых функций и без какого-либо существенного влияния со стороны конкурсного управляющего (Постановление № 34-П; затем статья 5 Закона № 282-ФЗ; затем пункты 4, 9, 27 статьи 201.15-2-2 и подпункт 3 пункта 3, пункт 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве в редакции Закона № 282-ФЗ).

Управляющий выполнил стандартные действия в рамках возложенных на него обязанностей по конкурсному управлению застройщиком-банкротом: инвентаризировал имущество и принял меры к его сохранению, сформировал реестр требований участников строительства, подготовил объект застройки для

реализации, передал объект и документы Фонду и т.п. Как следствие, вопреки выводам судов, оснований для выплаты процентов как стимулирующей части вознаграждения нет. Иного Тулинов С.В. не доказал.

Банкротство застройщиков может потребовать от арбитражного управляющего приложения более значительных усилий по сравнению с управлением аналогичными процедурами иных лиц. В этом случае арбитражный управляющий вправе привлечь необходимое число оплачиваемых специалистов (пункт 1 статьи 20.3, пункты 3, 6 статьи 20.7, пункт 3 статьи 131 Закона о банкротстве). Кроме того, арбитражный управляющий вправе получить фиксированное вознаграждение в повышенном размере (пункты 5, 7 и 8 статьи 20.6 Закона о банкротстве, пункты 9.1, 22 и 22.1 Обзора судебной практики по вопросам участия арбитражного управляющего в деле о банкротстве", утвержденного 11.10.2023), что и было реализовано в рамках настоящего дела.

В связи с существенным нарушением норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Фонда в сфере экономической деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалованные судебные акты подлежат отмене в части установления процентного вознаграждения и его взыскания с Фонда и в части определения размера компенсации бывшим залоговым кредиторам.

Судебная коллегия отказывает в удовлетворении заявления об установлении размера и взыскании процентного вознаграждения и обязывает Фонд перечислить обществу ЖК "Весенний" 30 126 503,80 руб. для выплаты бывшим залоговым кредиторам должника гарантированной части компенсации.

Доводы кассационной жалобы кооператива "Весенний" не нашли своего подтверждения в судебном заседании, в связи с чем она не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 291.11 - 291.14 АПК РФ, судебная коллегия

определила:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2025 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2026 по делу № А41-16087/2016 отменить в части установления Тулинову Сергею Владимировичу процентного вознаграждения и его взыскания с публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и в части определения размера компенсации, подлежащей выплате бывшим залоговым кредиторам общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Весенний".

В части установления процентного вознаграждения и его взыскания в удовлетворении заявления отказать.

Обязать публично-правовую компанию "Фонд развития территорий" перечислить на специальный счет общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Весенний" 30 126 503 (тридцать миллионов сто двадцать

шесть тысяч пятьсот три) рубля 80 копеек для выплат компенсации лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами указанного общества.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

Судья

Ксенофонтова Н.А.

Судья

Шиловост О.Ю.