79003_2532593

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
№ 305-ЭС26-280

г. Москва

13 июля 2026 г. Дело № А41-5282/2024

Резолютивная часть определения объявлена 29 июня 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 13 июля 2026г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Кононовой Дины Александровны на определение Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12 ноября 2025 г. по делу № А41-5282/2024.

В судебном заседании приняли участие Кононова Д.А., а также представители:

Кононовой Д.А. – Немцов А.Е. (по доверенности от 16 января 2025 г.);

временного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» Рязанова Сергея Викторовича – Пономаренко А.В. (по доверенности от 22 июня 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения Кононовой Д.А. и ее представителя, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя временного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «СтройГрупп», просившего в удовлетворении 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 несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» (далее – общество «СтройГрупп») Кононова Д.А. обратилась в суд с заявлением о применении к рассмотрению этого дела правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества «СтройГрупп» ее требования о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 37,4 кв. метра (строительный номер 159), расположенной по адресу: городской округ Химки, мкрн Сходня, 2-й Дачный пер., д. 10 (далее – квартира № 159).

Определением Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2025 г. в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 12 ноября 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Кононова Д.А. обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить.

В отзыве на кассационную жалобу временный управляющий обществом «СтройГрупп» просит обжалуемые определение и постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 апреля 2026 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях Кононовой Д.А. и 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 по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество «СтройГрупп» (инвестор) 19 декабря 2003 г. заключило с Министерством строительного комплекса Московской области, территориальной администрацией города Сходня Химкинского района Московской области (далее – администрация) инвестиционный контракт (далее – инвестиционный контракт) на строительство многоэтажных жилых домов с дополнительными соглашениями.

Согласно условиям инвестиционного контракта по итогам его реализации жилые и нежилые помещения в построенных домах подлежали распределению между инвестором и администрацией.

Впоследствии к участию в инвестиционной деятельности привлечен ряд соинвесторов, одним из которых являлось общество с ограниченной

ответственностью «Строительно-промышленная компания «Экспостройтекс» (далее – компания «Экспостройтекс»).

Компания «Экспостройтекс» 2 июня 2006 г. заключила с Кононовой Д.А. договор, по которому она уступила Кононовой Д.А. требование о получении в собственность однокомнатной квартиры по окончании строительства.

Цена договора уступки составил 32 185 долларов США в рублях по курсу Банка России на день платежа.

Кононова Д.А. перечислила компании «Экспостройтекс» цену договора уступки требования. Однако соинвесторы денежные средства, полученные от граждан и организаций, обществу «СтройГрупп» не передали, эти средства не были вложены в строительство.

Кононова Д.А. наряду с другими гражданами признана потерпевшей по уголовному делу, возбужденному в отношении руководителей соинвесторов по факту привлечения ими денежных средств в целях хищения без намерения осуществлять строительство.

Затем к инвестиционному контракту подписано дополнительное соглашение от 18 июня 2010 г., по которому общество «СтройГрупп» приняло на себя обязательство передать имущество в собственность обманутых граждан, вложивших денежные средства в строительство жилого дома, согласно приложению № 2. В данном приложении указана Кононова Д.А.

После этого (27 марта 2017 г.) заключено еще одно дополнительное соглашение к инвестиционному контракту, в соответствии с которым общество «СтройГрупп» обязалось в первоочередном порядке удовлетворить требования пострадавших граждан, упомянутых в приложении № 3. Порядок и сроки распределения конкретных квартир пострадавшим гражданам определяются протоколом предварительного распределения жилой площади (приложение № 4). Кононова Д.А. включена в приложение № 3. Согласно приложению № 4 ей причиталась квартира № 159, ориентировочный срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2018 г.

Пострадавшие граждане, в том числе Кононова Д.А., обращались в суд общей юрисдикции с иском к обществу «СтройГрупп» об обязании последнего заключить с ними договоры на приобретение жилых помещений. Вступившим в законную силу решением Химкинского городского суда Московской области от 8 октября 2021 г. по делу № 2-1707/2021 в удовлетворении данного иска отказано. Суд исходил из того, что инвестиционным контрактом и дополнительными соглашениями к нему не предусмотрен такой способ защиты прав граждан как понуждение к заключению с ними отдельных договоров. Граждане не являются сторонами инвестиционного контракта (в редакции дополнительных соглашений).

Общество «СтройГрупп» 29 октября 2021 г. получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором находилась квартира № 159.

Эта квартира не была передана Кононовой Д.А.

В рамках дела № А41-21820/2022 Арбитражным судом Московской области рассмотрен иск администрации городского округа Химки к обществу «СтройГрупп» об обязании передать в пользу пострадавших граждан квартиры.

Кононова Д.А. привлекалась к участию в этом деле в качестве третьего лица. В удовлетворении данного иска решением суда первой инстанции от 5 декабря 2022 г. отказано. Судебный акт мотивирован отсутствием свободных квартир, в связи с чем требование об обязании ответчика передать пострадавшим гражданам квартиры признано неисполнимым.

По заявлению Федеральной налоговой службы 30 января 2024 г. возбуждено дело о банкротстве общества «СтройГрупп». Процедура наблюдения введена 20 марта 2024 г.

Кононова Д.А. 24 апреля 2024 г. обратилась в суд заявлением о применении к обществу «СтройГрупп» правил о банкротстве застройщиков и о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ее требования о передаче квартиры № 159.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды исходили из того, что Кононова Д.А. с обществом «СтройГрупп» никаких сделок не заключала, денежные средства этому обществу не передавала. Суды пришли к выводу о том, что обязательство по передаче жилых помещений у общества «СтройГрупп» возникло перед администрацией городского округа Химки, которая реализовала право на судебную защиту в рамках дела № А41-21820/2022 Арбитражного суда Московской области. Кроме того, суды сослались
на решение Химкинского городского суда Московской области по делу № 2-1707/2021.

Между тем судами не учтено следующее.

Понятием «застройщик», используемым для целей применения законодательства о несостоятельности, охватывается более широкий круг лиц по сравнению с тем перечнем субъектов, которые относятся к застройщикам в соответствии с таким же понятием, используемым в градостроительном законодательстве. Различное содержание этого понятия отражает специфику отношений, урегулированных параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, и обусловлено необходимостью предоставления дополнительной защиты участникам строительства при банкротстве лица, привлекавшего денежные средства граждан в обмен на обещание передать жилые помещения и сопутствующие им нежилые помещения небольшой площади.

Так, согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве для целей несостоятельности застройщиком признается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или особого рода денежные требования. При этом при разрешении вопроса о наличии требования о передаче жилого помещения в силу пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве во внимание принимаются договоры участия в долевом строительстве, купли-продажи будущего жилого помещения, предварительные договоры, договоры простого товарищества, сделки о привлечении заемных средств или о приобретении векселей с условием о дальнейшем прекращении заемных (вексельных) обязательств передачей жилых помещений и иные сделки, связанные с передачей денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей

передачей жилых помещений в собственность граждан. К числу денежных требований, характеризующих должника как застройщика, согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве относятся, помимо прочего, требования о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения любого из упомянутых договоров, предусматривающих передачу жилого помещения, о возврате денежных средств, уплаченных по такому договору, признанному недействительным или незаключенным.

В силу прямого указания закона правила о банкротстве застройщиков применяются независимо от того, имеет ли должник на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли он правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства (пункт 2 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Из приведенных положений законодательства о несостоятельности следует, что отсутствие у должника разрешения на строительство, прав на земельный участок, фактическая ситуация, сложившаяся с квартирами в построенном доме и их заселением, не имеют правового значения для разрешения вопроса о возможности применения правил о банкротстве застройщиков. Равным образом, решение этого вопроса не зависит от того, какие возмездные договоры должник заключал с гражданами, соглашаясь передать им квартиры, зарегистрированы эти договоры или нет.

В соответствии с действующим законодательством указанные обстоятельства не должны влиять на уровень правовой защищенности граждан, вложивших свои сбережения в строительство жилья. Сама по себе невозможность передачи гражданам помещений в натуре не может лишить их права на получение денежного удовлетворения за счет имущества должника в составе требований, относящихся к третьей очереди удовлетворения, то есть приоритетно перед требованиями обычных кредиторов, погашаемых в четвертую очередь (пункт 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

В рассматриваемом случае общество «СтройГрупп» путем подписания дополнительных соглашений от 18 июня 2010 г. и от 27 марта 2017 г. приняло на себя обязательство построить и передать в собственность Кононовой Д.А жилое помещение – квартиру № 159 взамен иной квартиры, которую должно было предоставить другое юридическое лицо (компания «Экспостройтекс»), получившее денежные средства от участника строительства.

Таким образом, общество «СтройГрупп» добровольно заключило договор, по которому оно вступило в чужой долг, образовавшийся перед участником строительства, и обязалось погасить его путем предоставления отступного (статья 409 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), что не противоречит принципу свободы договора, закрепленному в статье 421 ГК РФ.

Действительно, Кононова Д.А. не являлась стороной названного договора (дополнительных соглашений).

Вместе с тем в установленных законом или соглашением сторон случаях обязательство может создавать обязанность должника совершить определенное действие в отношении третьего лица, создавать для третьего лица права в

отношении сторон обязательства (абзац второй пункта 3 статьи 308 ГК РФ). Один из таких случаев является конструкция договора в пользу третьего лица, в рамках которой стороны могут установить, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу (пункт 1 статьи 430 ГК РФ).

В совокупности два дополнительных соглашения в части, касающейся Кононовой Д.А., исходя из буквального значения содержащихся в них слов и выражений, следовало квалифицировать как договор в пользу третьего лица.

При этом Кононова Д.А. выразила волю на принятие оговоренного в ее пользу обязательственного притязания и, вопреки выводам судов, получила право требовать предоставления жилого помещения от общества «СтройГрупп».

После того, как Кононова Д.А. изъявила согласие воспользоваться возникшим на основании дополнительных соглашений правом на получение строящегося жилого помещения, соответствующее притязание уже не могло быть изменено или прекращено без ее согласия (пункт 2 статьи 430 ГК РФ).

При таких обстоятельствах общество «СтройГрупп» отвечает признакам застройщика, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, а требование Кононовой Д.А. к нему является обоснованным.

Ссылки арбитражных судов на решение Химкинского городского суда Московской области от 8 октября 2021 г. по делу № 2-1707/2021 ошибочны. Для возникновения притязания на стороне Кононовой Д.А. заключение непосредственно с ней какого-либо дополнительного договора не требовалось. Выводы же суда общей юрисдикции о правовой квалификации сделок преюдиции не образуют (часть 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Равным образом, отказ арбитражных судов удовлетворить иск администрации городского округа Химки к обществу «СтройГрупп» об обязании передать в пользу пострадавших граждан квартиры (дело № А41-21820/2022 Арбитражного суда Московской области), мотивированный отсутствием у застройщика свободных жилых помещений, не свидетельствует ни об отсутствии обязательства перед Кононовой Д.А. как такового, ни о его необоснованности.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов как Кононовой Д.А., так и других пострадавших граждан, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) с принятием нового судебного акта о признании требования Кононовой Д.А. к обществу «СтройГрупп» обоснованными и о применении к настоящему делу правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

С целью надлежащего учета требования Кононовой Д.А. в реестре вопрос о его размере, в том числе в денежном выражении, подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Московской области от 21 марта 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12 ноября 2025 г. по делу № А41-5282/2024 отменить.

Требование Кононовой Дины Александровны к обществу с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» признать обоснованным.

Применить к делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вопрос о размере требования Кононовой Д.А. направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Председательствующий судья И.В. Разумов

судья И.А. Букина

судья С.В. Самуйлов