

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 169-ПЭК26

г. Москва
30 сентября 2026 г.

Дело № 41-5282/2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е. Е., изучив надзорную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Стройгрупп» на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13 июля 2026 г. № 305-ЭС26-280 по делу № А41-5282/2024 Арбитражного суда Московской области,

установил:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройГрупп» (далее – должник) Кононова Дина Александровна (далее – 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 должника ее требования в отношении однокомнатной квартиры № 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.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13 июля 2026 г. № 305-ЭС26-280 доводы кассационной жалобы Кононовой Д.А. признаны обоснованными, в связи с чем судебные акты судов трех инстанций отменены, требование Кононовой Д.А. к

должнику признано обоснованным, к делу о банкротстве применены положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, вопрос о размере требования Кононовой Д.А. направлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В надзорной жалобе должник просит отменить определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации и оставить в силе отмененные определением судебные акты.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 308⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения надзорной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в порядке надзора. Основания для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора предусмотрены статьей 308⁸ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. К ним относится нарушение обжалуемым судебным постановлением: прав и свобод человека и гражданина, гарантированных Конституцией Российской Федерации, общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации; прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов; единообразия в применении и (или) толковании судами норм права.

Надзорная жалоба изучена в пределах изложенных в ней доводов и оснований для отмены или изменения судебных актов в порядке надзора не содержит.

Отменяя обжалуемые судебные акты, судебная коллегия руководствовалась положениями статьи 201¹ Закона о банкротстве и отметила, среди прочего, что застройщиком для целей применения положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве признается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или особого рода денежные требования. 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 201¹ Закона о банкротстве).

Следовательно, 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 отмеченного вопроса не зависит от того, какие возмездные договоры должник заключал с гражданами, соглашаясь передать им квартиры, зарегистрированы эти договоры или нет. Указанные обстоятельства не должны влиять на уровень правовой защищенности граждан, вложивших свои сбережения в строительство жилья.

С учетом обстоятельств дела судебная коллегия обоснованно пришла к выводу о том, что должник должен быть признан застройщиком для целей применения положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

В части разрешения вопроса об обоснованности требования Кононовой Д.А. к должнику судебная коллегия отметила, что должник путем подписания дополнительных соглашений принял на себя обязательство построить и передать в собственность Кононовой Д.А. жилое помещение – квартиру № 159. Одновременно с этим, Коконова Д.А. изъявила согласие воспользоваться возникшим на основании дополнительных соглашений правом на получение строящегося жилого помещения от должника.

Для надлежащего учета требования Кононовой Д.А. в реестре требований кредиторов вопрос об определении размера требования был направлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Учитывая изложенное, судебная коллегия приняла законный и обоснованный судебный акт.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 308⁴ и 308⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Стройгрупп» в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е. Е. Борисова