

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 23 октября 2026 г. № 307-ЭС26-2720 (2)

г. Москва

Дело № А21-14563/2019

Резолютивная часть определения объявлена 12 октября 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 23 октября 2026 г.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд, заявитель) на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29 января 2026 г. по делу № А21-14563/2019 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Ситистрой-Комфорт» (далее – общество «Ситистрой-Комфорт», должник).

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должника Ануров Илья Игоревич и представитель Фонда – Цховребова А.Т. по доверенности от 30 апреля 2026 г. № 08-3/371.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества «Ситистрой-Комфорт» Фонд обратился с заявлением о разрешении разногласий с конкурсным управляющим по вопросу включения требования в размере 32 349 658 руб. 79 коп. в реестр требований кредиторов должника.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 3 июня 2025 г. в удовлетворении заявления Фонда отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2025 г. определение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об обязанности конкурсного управляющего отразить в реестре требований кредиторов должника требования Фонда, приобретенные в результате осуществления выплаты возмещения, в размере 32 349 658 руб. 79 коп.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29 января 2026 г. постановление суда апелляционной инстанции отменено, определение суда первой инстанции оставлено в силе.

Фонд обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемое постановление суда округа отменить и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28 августа 2026 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий должника просил отказать в удовлетворении кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель Фонда поддержал доводы кассационной жалобы, а конкурсный управляющий возражал против ее удовлетворения, поддержал мотивированные выводы суда первой инстанции.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, заслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что отмене подлежат судебные акты трех инстанций по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 12 ноября 2019 г. возбуждено дело о банкротстве общества «Ситистрой-Комфорт», 5 декабря 2019 г. (резолютивная часть объявлена 3 декабря 2019 г.) в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

30 декабря 2020 г. наблюдательным советом Фонда принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов общества «Ситистрой-Комфорт».

Определением от 5 марта 2021 г. удовлетворено заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Калининградской области (далее – Фонд субъекта) о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок и проектную документацию.

Определением от 8 февраля 2022 г. в третью очередь реестра требований кредиторов должника включено требование Фонда субъекта в размере 5 531 010 руб., составляющее разницу между размером требований участников строительства, включенных в реестр, и стоимостью прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями.

25 декабря 2023 г. наблюдательным советом Фонда по ходатайству губернатора Калининградской области принято решение об изменении способа восстановления прав участников строительства на выплату им возмещения.

Определением от 30 сентября 2024 г. произведена процессуальная замена Фонда субъекта на Фонд в размере требований 5 531 010 руб.

12 марта 2025 г. Фонд обратился к конкурсному управляющему с требованием внести в реестр требований кредиторов должника его требования, приобретенные в результате осуществления выплаты возмещения, в размере 32 349 658 руб. 79 коп., поскольку в 2024 году участникам строительства выплачено возмещение в сумме 58 706 668 руб. 79 коп., рассчитанное с учетом принятого решения об изменении способа восстановления прав граждан – участников строительства.

Поскольку конкурсный управляющий данное заявление отклонил, Фонд обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявления Фонда, указал, что к моменту выплаты возмещения гражданам (2024 год) должник уже не имел ни прав на земельный участок, ни обязательств перед участниками строительства, а право на замену в реестре по таким обязательствам Фонд уже реализовал ранее посредством включения суммы в размере 5 531 000 руб.

Суд апелляционной инстанции, отменяя определение суда первой инстанции и признавая заявление Фонда обоснованным, руководствовался правовой позицией, изложенной в пункте 35 обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда

Российской Федерации 26 апреля 2023 г., и исходил из того, что при восстановлении прав граждан – участников строительства путем выплаты возмещения разница, образовавшаяся в связи с осуществлением такой выплаты, подлежит включению в реестр требований кредиторов должника, в том числе, и в случае изменения решения о порядке восстановления прав участников строительства.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление суда апелляционной инстанции, поддержал выводы суда первой инстанции и дополнительно указал, что первоначальную компенсацию следовало определять так, как если бы объект недвижимости был продан на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределялись бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, но в размере, не превышающем 50 % от размера их требований к застройщику. Кроме того, суд округа отметил, что выплата возмещения участникам строительства является публично-правовым обязательством Фонда и не может возлагаться на кредиторов должника–застройщика.

Между тем судами не учтено следующее.

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 предназначены для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан-участников строительства. Осуществляя возложенные на него полномочия с целью содействия в разрешении кризисных ситуаций, Фонд, помимо прочего, осуществляет выплаты гражданам в размере, установленном Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ), и в соответствии с принятым во исполнение данного Закона постановлением Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233.

Фонд, принимая решение о финансировании указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона № 218-ФЗ мероприятий, в том числе и в порядке изменения способа восстановления прав граждан (пункт 3⁶ статьи 13¹ Закона № 218-ФЗ), за счет его имущества формирует расходную часть своего бюджета и рассчитывает совокупный объем средств, необходимых для выплаты возмещения всем пострадавшим гражданам по конкретному многоквартирному дому, строительство которого осуществлял несостоятельный застройщик.

Утверждение суда кассационной инстанции о том, что выплата суммы возмещения сверх суммы включенных в реестр требований участников строительства является публично-правовым обязательством Фонда и не может возлагаться на кредиторов должника–застройщика, является принципиально неверным. Фонд, в отличие от застройщика, изначально не является стороной договора, заключенного с участником строительства, а потому не может нести финансовое бремя банкротства должника. Фонд осуществляет выплаты в пользу граждан в размере, установленном Законом № 218-ФЗ, на условиях возмездности – взамен выплаченных сумм он приобретает соответствующие требования участников строительства к неисправной стороне, изначально не исполнившей договорное обязательство, то есть к должнику–застройщику, сведения о чем подлежат внесению в реестр конкурсным управляющим (подпункт 1² статьи 201⁹ Закона о банкротстве).

Как установлено судами, в рассматриваемом случае размер требований участников строительства изначально учтен в реестре конкурсным управляющим с нарушением положений пункта 2 статьи 201⁵ Закона о банкротстве, а именно: в размер требований не включена сумма убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения, в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения). Данное обстоятельство в том числе привело к столь существенной разнице между той суммой требований участников строительства, на которую Фонд субъекта претендовал изначально при рассмотрении заявления о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок и проектную документацию, и той суммой возмещения, которую в

итоге выплатил Фонд в результате принятия решения об изменении способа восстановления прав участников строительства. Фонд, как лицо, не отвечающее за правильность ведения реестра требований участников строительства, не может нести негативные последствия такого нарушения и не лишен возможности требовать его устранения в порядке разрешения разногласий (статья 60 Закона о банкротстве).

Кроме того стоит отметить, что вывод суда округа как мотив для отказа в требованиях Фонда о том, что первоначальную компенсацию следовало определять так, как если бы объект недвижимости был продан на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределялись бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, но в размере, не превышающем 50 % от размера их требований к застройщику, является ошибочным, поскольку приведенный принцип реконструкции применяется при рассмотрении споров о размере компенсации бывшим залоговым кредиторам застройщика-банкрота, а не о размере подлежащего выплате участникам строительства возмещения.

В соответствии с требованиями статьи 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве передача иному застройщику (приобретателю) имущества должника и его обязательств перед участниками строительства производится на возмездной основе, результатом которой является соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства должника, включенных в реестр (далее – соотношение встречных предоставлений), с целью разрешения вопроса о наличии оснований для включения требований приобретателя в реестр должника или, напротив, о наличии у приобретателя обязанности перечислить денежные средства в пользу должника.

В случае принятия Фондом решения именно об изменении способа восстановления прав граждан размер подлежащего выплате возмещения рассчитывается исходя из рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, предусмотренной частью 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан (пункт 3¹⁶ статьи 13¹ Закона № 218-ФЗ).

Исходя из содержания приведенных норм права следует вывод, что в результате приобретения прав и обязанностей застройщика к Фонду переходит обязанность компенсировать денежные требования граждан – участников строительства не только в размере уплаченной по

договору с застройщиком суммы, но и в размере реального ущерба, в связи с чем соответствующие суммы должны учитываться при определении соотношения встречных предоставлений (пункт 35 обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2023 г.).

Таким образом, вопреки утверждению судов первой и кассационной инстанций то обстоятельство, что права должника на земельный участок и проектную документацию были из конкурсной массы в 2021 году в результате удовлетворения судом заявления Фонда субъекта о намерении стать приобретателем таких прав, не лишает Фонд, принявший в соответствии с установленной законом процедурой решение об изменении способа восстановления прав участников строительства и выплативший им возмещение, возможности предъявить приобретенные им требования к изначально неисправной стороне, не исполнившей обязательства перед участниками строительства.

Тем не менее несмотря на правильность вывода суда апелляционной инстанции о том, что выплаченное Фондом участникам строительства возмещение подлежит учету при соотношении встречных предоставлений, судебная коллегия не может признать правильным и справедливым итоговый вывод об удовлетворении заявления, поскольку для правильного разрешения настоящего спора и расчета соотношения встречных предоставлений ключевым будет являться не только надлежащее определение актуального совокупного размера требований участников строительства, которые фонд как приобретатель должен исполнить, но и стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, определенная отчетом об оценке по времени его составления приближенным к моменту начала выплат.

Поскольку разрешение данного вопроса требует оценки и исследования доказательств и установления новых обстоятельств, а также осуществления иных процессуальных действий, не относящихся к полномочиям суда кассационной инстанции, обособленный спор подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В связи с тем, что в судебных актах первой, апелляционной и кассационной инстанций содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данные судебные акты на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на

новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 291¹¹ – 291¹⁴ 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 Калининградской области от 3 июня 2025 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29 января 2026 г. по делу № А21-14563/2019 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

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

Председательствующий-судья

И.А. Букина

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов