ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
№ 305-ЭС26-10935

г. Москва 20 ноября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Потаповой Яны Николаевны на определение Арбитражного суда Московской области от 5 декабря 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 2 апреля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2026 г. по делу № А41-36620/2021

о признании требований публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» (правопреемника акционерного общества «СМП Банк», далее – банк) в размере 4 092 645, 42 руб., включенных в реестр требований кредиторов должника определением Арбитражного суда Московской области от 26 ноября 2021 г., как обеспеченных залогом имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Потаповой Яны Николаевны (далее – Потапова Я.Н.),

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 27 августа 2021 г. Потапова Я.Н. признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утверждена Богданова Галина Николаевна.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26 ноября 2021 г. в третью очередь реестра требований кредиторов Потаповой Я.Н. включено требование банка в размере 4 092 645, 42 руб., из которых 3 301 530, 15руб. – основной долг, 791 115,27 руб. – проценты, как обеспеченные залогом права требования по

договору участия в долевом строительстве на жилое помещение номер 40, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, Ивановское сельское поселение, д. Высокое, жилой дом № 18, состоящее из двух комнат, общей площадью жилых помещений 53,6 кв.м, ориентировочной площадью, включающей в себя общую площадь и площадь неотапливаемых помещений 57, 3 кв.м, расположенное на 1 этаже во 2 секции четырехэтажного жилого дома.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 7 февраля 2022 г. в удовлетворении ходатайства Потаповой Я.Н. о восстановлении пропущенного процессуального срока подачи апелляционной жалобы на определение суда первой инстанции отказано, апелляционная жалоба Потаповой Я.Н. возвращена заявителю.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2022 г. определение Арбитражного суда Московской области от 26 ноября 2021 г. отменено в части включения требования АО «СМП Банк» в реестр требований кредиторов должника как обеспеченного залогом его имущества, обособленный спор в отмененной части направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении спора определением Арбитражного суда Московской области от 15 декабря 2023 г. производство по рассмотрению заявления банка о включении требования в размере 4 092 645,42 руб. в реестр требований кредиторов должника как обеспеченного залогом его имущества приостановлено до вступления в законную силу решения Красногорского городского суда Московской области по делу № 2-9267/2023.

Определением Арбитражного суда Московской области от 11 апреля 2024 г. произведена замена конкурсного кредитора АО «СМП Банк» на ПАО «Промсвязьбанк».

Определением Арбитражного суда Московской области от 7 июля 2025 г. производство по заявлению ПАО «Промсвязьбанк» возобновлено.

Определением Арбитражного суда Московской области от 5 декабря 2025 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 2 февраля 2026 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2026 г., требования ПАО «Промсвязьбанк» (правопреемника АО «СМП Банк») в размере 4 092 645,42 руб., включенные в реестр требований кредиторов должника определением Арбитражного суда Московской области от 26 ноября 2021 г., признаны подлежащими включению в реестр как обеспеченные залогом имущества должника – квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:2185, расположенной по адресу: Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», д.18, кв. 40.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Потапова Я.Н. просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм 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).

По результатам изучения по материалам истребованного дела приведенных Потаповой Я.Н. доводов, усматриваются основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами при рассмотрении настоящего спора установлено, что 4 августа 2017 г. между АО «СМП Банк» и Потаповой Я.Н. заключен кредитный договор сроком на 228 месяцев, банком предоставлены денежные средства в размере 3 343 000 руб. для строительства в целях дальнейшего получения в собственность Потаповой Я.Н. двухкомнатного жилого помещения, обеспечением исполнения обязательств заемщика является залог прав на получение объекта долевого строительства.

Также 4 августа 2017 г. Потаповой Я.Н. заключен договор участия в долевом строительстве с обществом с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» (далее – ООО «Компания Промсервис»), регистрация которого в Едином государственном реестре недвижимости осуществлена без регистрации ипотеки.

Решением Истринского городского суда Московской области от 9 апреля 2019 г. по делу № 2-813/2019 удовлетворены требования Потаповой Я.Н. к застройщику ООО «Компания Промсервис» о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома и взыскании денежных средств по договору.

ООО «Компания Промсервис» 29 июня 2020 г. в рамках дела № А40-187788/2019 признано несостоятельным (банкротом). Требование Потаповой Я.Н. включено в реестр требований кредиторов.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 3 февраля 2021 г. по делу № 2-1018/2021 удовлетворен иск банка, расторгнут кредитный договор от 4 августа 2017 г., с должника Потаповой Я.Н. в пользу банка взыскана задолженность по кредитному договору по состоянию на 3 ноября 2020 г. в размере 3 301 530, 15 руб., проценты в размере 520 992, 81 руб., текущие проценты в размере 3 355,65 руб.

Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области 12 июля 2021 г. приняты обязательства застройщика.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.08.2021 по делу № А41-36620/2021 Потапова Я.Н. признана несостоятельной (банкротом).

Решением Химкинского городского суда Московской области от 1 декабря 2021 г. по делу № 2-4618/2021 отказано в удовлетворении иска банка к Потаповой Я.Н. об обязании составить и подписать закладную на условиях, указанных в расторгнутом ранее в судебном порядке кредитном договоре в связи с пропуском срока исковой давности.

В соответствии с актом приема-передачи от 27 марта 2023 г. квартира передана Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области Поляковой Я.Н., регистрация права собственности Поляковой Я.Н. на квартиру произведена 31 марта 2023 г.

Полагая, что Потаповой Я.Н. ненадлежащим образом исполнены обязательства по кредитному договору, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом требования о получении в собственность объекта долевого строительства (жилого помещения), банк обратился в суд с настоящим требованием.

Удовлетворяя требование банка, суды, руководствуясь статьей 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 71, 100 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закона об ипотеке), исходили из того, что обстоятельств, свидетельствующих о прекращении залога не имеется, расторжение в 2019 году договора участия в долевом строительстве не является основанием для прекращения залоговых прав банка в отношении требований должника к застройщику, решение Химкинского городского суда Московской области от 1 декабря 2021 г. по делу № 2-4618/2021 не подтверждает отсутствие у банка прав залогодержателя. При этом рассматривая вопрос о признании за кредитором статуса залогового, суды исходили из установленного факта наличия у должника заложенного имущества в натуре.

Обращаясь в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, Потапова Я.Н. просит отменить обжалуемые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Заявитель обращает внимание на то, что в реестре недвижимости зарегистрировано ее право собственности на спорную квартиру, при этом какие-либо ограничения прав и обременения в отношении объекта отсутствуют. Регистрация залога права требования банком не осуществлялась с момента заключения кредитного договора.

Заявитель полагает ошибочным вывод судов о том, что отсутствие государственной регистрации прав банка как залогодержателя в установленном статьей 77.2 Федерального Закона об ипотеке порядке с учетом фактических обстоятельств спора не может подменять собой отсутствие самого залога.

Между тем согласно пункту 1 статьи 77.2 Закона об ипотеке права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования

участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Условие о возникновении залога прав требования участника долевого строительства должно содержаться в договоре участия в долевом строительстве. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.

Государственная регистрация возникающего в соответствии с настоящей статьей залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации.

Таким образом, по мнению заявителя кассационной жалобы, право залога возникает только с момента его государственной регистрации.

При названных обстоятельствах доводы Потаповой Я.Н о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291^{6}, статьей 291^{9} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу Потаповой Яны Николаевны 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 14 декабря 2026 года, 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова