79008_2583350

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-24972

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 20 ноября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Шилохвост О.Ю., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 апреля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2026 г. по делу № А41-47862/2018 Арбитражного суда Московской области,

установил:

определением Арбитражного суда города Москвы от 16 марта 2018 г. по делу № А40-235069/17 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Мелиор Строй» (далее – должник) введена процедура наблюдения.

Определением от 31 мая 2018 г. в отношении должника применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), дело о признании должника несостоятельным (банкротом) передано на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29 марта 2019 г. должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Конорев В.А.

Мазаева Валентина Владимировна 28 августа 2025 г. обратилась в арбитражный суд с заявлением о взыскании с публично-правовой компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) 225 787 руб. 14 коп. в качестве возмещения гражданину – участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения, 114 695 руб. 82 коп. процентов, а также 20 111 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27 февраля 2026 г. в удовлетворении заявления Мазаевой В.В. отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 апреля 2026 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2026 г., определение суда первой инстанции отменено, с Фонда в пользу Мазаевой В.В. взыскано 225 787 руб. 14 коп. задолженности по возмещению гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения, 108 482 руб. 82 коп. процентов, 30 111 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Фонд 25 августа 2026 г. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановление от 17 апреля 2026 г. и постановление от 20 июля 2026 г. отменить, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела, и оставить в силе определение от 27 февраля 2026 г.

Для проверки доводов кассационной жалобы Фонда и решения вопроса о наличии оснований для пересмотра судебных актов дело 26 октября 2026 г. истребовано судьей Верховного Суда Российской Федерации из Арбитражного суда Московской области.

Изучив материалы истребованного дела, судья приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291^{11} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права 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.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, должник являлся застройщиком многоквартирных домов, расположенных по адресу Московская область, Чеховский район, сельское поселение Любучанское, деревня Прохорово. Между должником и ЖСК «Шервудский лес 2» (далее – кооператив) заключены договоры инвестирования строительства № 1 - № 4 от 14 апреля 2014 г. и фактически сложились агентские правоотношения, в которых кооператив, действуя от имени застройщика, осуществлял реализацию прав на жилые помещения третьим лицам.

Между кооперативом, Мазаевой В.В. и Веремеенко В.Ю. (члены кооператива) 30 октября 2015 г. заключен договор внесения взносов в кооператив № 67/5 (далее – договор), которым определен порядок внесения членами кооператива паевого и иных взносов с целью получения в собственность по ½ доли после окончания строительства коттеджа № 5 (далее -

объект) в Танхаусе «Бристоль» (блок-секции) № 67 и земельного участка ориентировочной площадью 318,8 кв.м. (с учетом площади объекта) после полной выплаты паевого взноса. Согласно приложению № 1 к договору стоимость 149,19 кв.м. общей площади объекта составила 6 070 428 руб. 46 коп., из расчета 40 689 руб. 24 коп. за один квадратный метр.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Московской области от 30 января 2019 г. (с учетом определения от 31 марта 2022 г. об исправлении опечатки), требование Мазаевой В.В. о передаче жилого помещения – квартиры с условным (строительным) номером 67, расположенной в многоквартирном доме (таунхаусе) номер 5 по строительному адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Любучанское, деревня Прохорово, площадью 149,19 кв.м, оплаченной стоимостью 1 153 997 руб. 40 коп., суммой неисполненных обязательств в размере 1 881 216 руб. 83 коп, включено в реестр требований о передаче жилых помещений должника.

Наблюдательным советом Фонда принято решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13^1 Федерального закона 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 о Фонде) в отношении земельных участков и 52 объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Любучанское, деревня Прохорово (решения от 31 мая 2021 г. № НС-14/2021 и от 15 июля 2021 № НС-20/2021).

24 ноября 2022 г. Фондом осуществлена выплата 928 210 руб. 26 коп. возмещения Мазаевой В.В. по объекту исходя из ½ доли.

Не согласившись с суммой возмещения, Мазаева В.В. обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявления Мазаевой В.В., суд перовой инстанции руководствовался статьей 13 Закона о Фонде, Методикой расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства, приложенной к Правилам выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (далее – Правила выплаты), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233, и исходил из того, что при определении размера возмещения учитывается общая площадь конкретного объекта строительства, ограниченная предельным значением в 120 кв.м.

Отменяя определение суда первой инстанции и удовлетворяя заявление Мазаевой В.В., суд апелляционной инстанции, выводы которого поддержал суд

округа, руководствовался статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 201^{1}, $201^{15\text{-}2.2}$ Закона о банкротстве, статьей 23^{2} Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьями 3, 13 Закона о Фонде, Правилами выплаты, и исходил из того, что раз Мазаевой В.В. как участнику строительства принадлежит право требования о передаче ½ общей площади жилого помещения, выплата возмещения Мазаевой В.В. должна рассчитываться исходя из ½ общей площади объекта 149,19 кв.м., т.е. исходя из 74,59 кв. м., которая меньше максимально допустимой площади 120 кв.м.

В кассационной жалобе Фонд, ссылаясь на статью 13 Закона о Фонде, настаивает на том, что формула расчета содержит величины:

общей площади жилого помещения, подлежащего передаче гражданину (S), ограниченную 120 кв.м.;

доли гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы после регистрации права собственности (k),

а определением суда в реестр требований о передаче жилых помещений должника включено требование о передаче квартиры площадью 149,19 кв.м, ввиду чего у судов отсутствовали основания для расчета выплаты возмещения исходя из площади 74,59 кв.м.

Указанный довод о существенном нарушении судами нижестоящих инстанций норм материального права заслуживает внимания, в связи с чем кассационная жалоба Фонда с делом подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291^{6} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

кассационную жалобу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» с делом № А41-47862/2018 Арбитражного суда Московской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 18 января 2027 года на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации О.Ю. Шилохвост