

Правовой разбор: возможность получения «инфляционной» компенсации участником долевого строительства при банкротстве застройщика

1. Краткая постановка вопроса

Участник долевого строительства (гражданин) заключил договор участия в долевом строительстве (далее — ДДУ), оплатил цену договора, застройщик признан банкротом, и спустя восемь лет участнику возвращены денежные средства в номинальной сумме, равной ранее уплаченной. Заявитель ставит вопрос о взыскании компенсации инфляционных потерь, ссылаясь на то, что жильё за этот период подорожало втрое. Требуется установить: (а) возможно ли взыскание разницы между текущей (или иной) стоимостью жилого помещения и возвращённой суммой; (б) применимы ли проценты по ст. 395 ГК РФ, неустойка/проценты по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ либо индексация; (в) является ли произведённая выплата (возврат) полным и окончательным исполнением, исключающим последующие требования к застройщику.

Поскольку формулировка допускает несколько фактических сценариев возврата денег, ниже каждый сценарий и каждая правовая версия раскрываются отдельно, с самостоятельным обоснованием и самостоятельным практическим выводом.

2. Исходная правовая квалификация: что именно произошло и почему это критично

Прежде чем отвечать на вопрос по существу, необходимо разграничить четыре принципиально разные правовые ситуации, каждая из которых даёт **разный** набор доступных требований. Ниже они обозначены как Сценарии А–D; в дальнейших разделах выводы делаются применительно к каждому.

Сценарий А. Возврат произведён в рамках конкурсного производства застройщика (расчёты с реестровым кредитором)

Требование участника было включено в реестр требований кредиторов (либо в реестр требований о передаче жилых помещений с последующей трансформацией в денежное), расчёты произведены конкурсным управляющим за счёт конкурсной массы.

Правовая база: ст. 126, ст. 134, ст. 137, ст. 142, ст. 201.1, ст. 201.5, ст. 201.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

Сценарий В. Выплата произведена публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (ППК «Фонд»)

Правовая база: ст. 12, 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков...» (далее — Закон № 218-ФЗ), ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

Сценарий С. Выплата произведена страховщиком (страховое возмещение) либо банком-поручителем

Правовая база: ч. 26–49 ст. 25 Закона № 218-ФЗ (в редакции, действовавшей для договоров, заключённых до государственной регистрации Фонда), ст. 929, 942 ГК РФ.

Сценарий D. Денежные средства взысканы решением суда вне дела о банкротстве и возвращены в ходе длительного исполнительного производства

Правовая база: ст. 9, 6 Закона № 214-ФЗ, ст. 208 ГПК РФ, ст. 183 АПК РФ, Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Практический вывод по разделу: до установления сценария невозможно дать единственный ответ; ниже по каждому сценарию дан отдельный итог. Единственное, что объединяет все сценарии: **номинальный возврат уплаченной суммы сам по себе не является ни индексацией, ни возмещением инфляционных потерь** — он лишь возвращает то, что было внесено в счёт цены договора (ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

3. Версия 1. Убытки в виде реального ущерба по п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве (разница между стоимостью жилого помещения и уплаченной суммой)

3.1. Правовая конструкция

Пункт 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве устанавливает специальное правило определения размера денежного требования участника строительства:

«При установлении размера денежного требования участника строительства учитывается размер убытков в виде реального ущерба, причинённых нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения, в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определённой 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... В случае, если обязательство по оплате жилого помещения участником строительства исполнено не в полном объёме, размер указанного реального ущерба учитывается в размере, пропорциональном исполненной части обязательства».

Дополнительно п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве (в редакции Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ, воспроизведённой в источнике 15) предусматривает, что при определении размера требований участников строительства, включённых в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определённый по п. 2 ст. 201.5.

Ключевой вывод: **закон признаёт право участника на «разницу в стоимости», но:**

1. **только в форме реального ущерба**, а не упущенной выгоды;
2. **с фиксацией стоимости на дату введения первой процедуры** (наблюдение / финансовое оздоровление / внешнее управление), а не на дату расторжения договора, не на дату выплаты и тем более не на текущую дату;
3. **только при условии, что требование было заявлено и установлено судом** в рамках дела о банкротстве.

3.2. Конкуренция редакций: какую дату оценки применять — принципиальный момент

В массиве источников присутствуют **две редакции** п. 2 ст. 201.5:

- **Редакция Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ** (источники 3 и 7): разница исчисляется между стоимостью жилого помещения, «определённой **на дату расторжения** договора», и суммой уплаченных до расторжения средств; при этом абзац 2 прямо запрещает снижать размер требования, если уплачено больше стоимости.
- **Редакция Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ** (источники 2 и 12): разница исчисляется между стоимостью жилого помещения, «определённой **на дату введения первой процедуры**, применяемой в деле о банкротстве к застройщику», и суммой уплаченных средств; добавлено правило о пропорциональном учёте при неполной оплате.

Правило применения: к правоотношениям применяется редакция, действовавшая на момент возникновения соответствующего права и на момент установления требования судом. Для дел, возбуждённых после 29.07.2017, действует редакция «на дату введения первой процедуры». Для более ранних дел суды в ряде случаев применяли прежнюю редакцию («на дату расторжения»).

Практическое значение для заявителя: даже в более благоприятной для участника редакции 2015 года дата оценки — дата расторжения договора, то есть примерно тот же временной отрезок восьмилетней давности, а не сегодняшний день. **Ни одна из редакций не позволяет исчислить разницу исходя из текущей (возросшей втрое) рыночной стоимости жилья.** Рост цен за восемь лет после введения первой процедуры правового значения для п. 2 ст. 201.5 не имеет.

3.3. Порядок заявления и учёта требования

1. Основанием для трансформации требования о передаче жилого помещения в денежное является односторонний отказ участника от исполнения договора; такой отказ может быть заявлен в рамках дела о банкротстве в процессе установления размера денежного требования (п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве).
2. Требование включается в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда (ст. 71, 100, 142 Закона о банкротстве). Срок на предъявление требований с целью включения в реестр — два месяца с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства (п. 1 ст. 142 Закона о банкротстве).

3. Требования, заявленные после закрытия реестра, удовлетворяются за счёт имущества, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включённых в реестр (п. 4 ст. 142 Закона о банкротстве), то есть практически никогда.
4. Убытки в виде реального ущерба по п. 2 ст. 201.5 не относятся к финансовым санкциям и учитываются в основной части требования третьей очереди, а не в отдельном «послеочередном» учёте по п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве. Денежные требования участников строительства удовлетворяются в составе третьей очереди (ст. 201.9 Закона о банкротстве).

3.4. Конкурирующие позиции по вопросу о возможности взыскания «разницы в стоимости» сверх реального ущерба

Позиция 1 (доминирующая, ограничительная). П. 2 ст. 201.5 устанавливает **исчерпывающий** механизм учёта имущественных потерь участника строительства в деле о банкротстве застройщика: только реальный ущерб и только на дату введения первой процедуры. Взыскание дополнительной «разницы в стоимости», обусловленной последующим ростом цен, означало бы обход специального регулирования и нарушение принципа равенства кредиторов (ст. 16, 134 Закона о банкротстве). Применяется во всех делах о банкротстве застройщиков; поддерживается устойчивой практикой арбитражных судов и Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

Позиция 2 (альтернативная, допускающая упущенную выгоду). Участник не лишён права требовать возмещения упущенной выгоды по общим правилам ст. 15, 393 ГК РФ; такое требование подлежит отдельному учёту в реестре как финансовое (по смыслу п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве) и удовлетворяется после погашения основной суммы. Применяется в случаях, когда: (а) участник заявил такое требование до закрытия реестра; (б) им доказаны состав убытков, причинно-следственная связь и разумный размер (например, на основе отчёта об оценке); (в) конкурсная масса позволяет расчёты после погашения основной задолженности.

Оговорка: даже Позиция 2 не даёт «компенсации инфляции» как таковой — она даёт лишь теоретическую возможность заявить упущенную выгоду, которая в подавляющем большинстве дел о банкротстве застройщиков не удовлетворяется из-за недостаточности конкурсной массы.

3.5. Практический вывод по Версии 1

- Право на «разницу в стоимости» **существовало**, но реализуемо оно было только путём заявления соответствующего требования в деле о

банкротстве **до закрытия реестра** и только исходя из стоимости жилья **на дату введения первой процедуры** (в редакции 2017 г.) либо **на дату расторжения договора** (в редакции 2015 г.).

- Если такое требование заявлялось и было включено — заявитель уже получил (или должен был получить) соответствующую сумму пропорционально; факт получения только номинала свидетельствует либо о том, что убытки не заявлялись, либо о недостаточности конкурсной массы.
- **Рост цен за восемь лет после введения процедуры по п. 2 ст. 201.5 не компенсируется ни при какой редакции.**
- Если конкурсное производство завершено — требование утрачено (см. раздел 8).

4. Версия 2. Проценты по ст. 395 ГК РФ на возвращённую сумму

4.1. Общее правило и его ограничение в банкротстве

Статья 395 ГК РФ устанавливает ответственность за неисполнение денежного обязательства: за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от возврата, иной просрочки подлежат уплате проценты (п. 1); если убытки превышают сумму процентов, кредитор вправе требовать возмещения убытков в части, превышающей эту сумму (п. 2); проценты взимаются по день уплаты (п. 3).

Однако в деле о банкротстве действует **специальное регулирование**, исключающее общее правило:

- С даты введения первой процедуры (наблюдения) и далее на сумму требований кредиторов начисляются **только мораторные проценты** по ставке рефинансирования Банка России (п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве; применительно к наблюдению — п. 1 ст. 63, к внешнему управлению — п. 1 ст. 81, к конкурсному производству — п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве).
- Начисление неустоек (штрафов, пеней), процентов и иных финансовых санкций по обязательствам должника **прекращается** с даты введения соответствующей процедуры (абз. 3 п. 1 ст. 4, п. 1 ст. 63, п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве).
- Разъяснения о природе и порядке начисления мораторных процентов даны в постановлении Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 88 «О начислении и уплате процентов по требованиям кредиторов при банкротстве».

4.2. Разграничение периодов — принципиально важно

Период	Что начисляется	Куда попадает
До даты введения первой процедуры	Проценты по ст. 395 ГК РФ, неустойка по ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ	В реестр требований кредиторов, но отдельно — п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве; удовлетворяются после погашения основной суммы
С даты введения первой процедуры по дату расчётов	Только мораторные проценты (п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве)	Не включаются в реестр, не учитываются для голосования, уплачиваются после погашения основной суммы

4.3. Конкурирующие позиции

Позиция 1 (доминирующая). Проценты по ст. 395 ГК РФ за период после введения первой процедуры банкротства не начисляются вообще; начисление заменено мораторными процентами, которые носят компенсационный характер и по своей природе близки к тем потерям, которые заявитель называет «инфляционными». Применяется во всех делах о банкротстве.

Позиция 2 (для периода до введения процедуры). Проценты по ст. 395 ГК РФ (или договорная неустойка) за период с момента оплаты и до даты введения первой процедуры **подлежали включению в реестр** отдельно по п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве. Применяется, если участник заявил такое требование в установленный срок; при этом в силу прямого указания закона удовлетворение происходит только после полного погашения основной суммы и причитающихся процентов.

Позиция 3 (соотношение с убытками). По п. 2 ст. 395 ГК РФ и ст. 394 ГК РФ кредитор вправе требовать возмещения убытков в части, превышающей сумму процентов. Однако в банкротстве это правило «перекрывается» специальными нормами о мораторных процентах и о запрете начисления финансовых санкций; к тому же убытки по п. 2 ст. 201.5 уже исчислены по специальной методике.

4.4. Практический вывод по Версии 2

- Начисление процентов по ст. 395 ГК РФ **на всю восьмилетнюю просрочку невозможно**: период после введения первой процедуры «закрит» мораторными процентами (п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве).

- Проценты за период **до** введения первой процедуры могли быть включены в реестр отдельно (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве) — но только при своевременном заявлении и с удовлетворением в последнюю очередь.
- Мораторные проценты начислялись автоматически и подлежали уплате конкурсным управляющим одновременно с погашением основного требования (п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве). Их неначисление или неуплата при наличии конкурсной массы — самостоятельное нарушение, подлежащее обжалованию (ст. 60 Закона о банкротстве).
- Если возврат произведён **вне** процедуры банкротства (Сценарий D), ст. 395 ГК РФ применяется в общем порядке за весь период пользования средствами.

5. Версия 3. Проценты и неустойка по Закону № 214-ФЗ

5.1. Разграничение трёх разных требований

Необходимо чётко различать:

1. **Неустойка за нарушение срока передачи объекта** — ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ: 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, для граждан — в двойном размере.
2. **Проценты на возвращаемую сумму при одностороннем отказе участника** — ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ: 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату; начисляются со дня внесения средств до дня их возврата.
3. **Проценты за нарушение срока возврата средств** — ч. 6 ст. 9 Закона № 214-ФЗ: 1/300 ставки рефинансирования (для граждан — в двойном размере) со дня, следующего за днём истечения срока возврата.

Дополнительно: при возврате средств в случае одностороннего отказа застройщика зачёт неустойки не допускается (ч. 7 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

5.2. Применение в банкротстве

Все перечисленные требования, за исключением основного долга, квалифицируются как **финансовые санкции** и подчиняются правилам:

- начисление прекращается с даты введения первой процедуры (п. 1 ст. 63, п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве);
- за период до введения процедуры они включаются в реестр **отдельно** и удовлетворяются после погашения основной суммы (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве).

5.3. Конкурирующие позиции

Позиция 1. Проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ являются мерой ответственности и в банкротстве трансформируются в мораторные проценты; отдельному включению в реестр за период после введения процедуры не подлежат.

Позиция 2. Проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ — не санкция, а плата за пользование денежными средствами (по аналогии с процентами по ст. 317.1 ГК РФ); следовательно, на них не распространяется запрет начисления финансовых санкций. Эта позиция в практике арбитражных судов **не получила преобладания**: доминирует квалификация указанных процентов как меры ответственности (законной неустойки).

5.4. Практический вывод по Версии 3

- Требования по ч. 2 ст. 6, ч. 2 и ч. 6 ст. 9 Закона № 214-ФЗ **могли** быть заявлены в деле о банкротстве за период до введения первой процедуры, но подлежали отдельному учёту и удовлетворению после основного долга (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве).
- За период после введения процедуры эти проценты и неустойка не начисляются.
- В Сценарии D (взыскание вне банкротства) проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ начисляются за весь период с момента оплаты до дня возврата, что для восьмилетнего периода даёт значительную сумму; однако при банкротстве застройщика такая возможность заблокирована специальными нормами.

6. Версия 4. Индексация присуждённых денежных сумм (ст. 208 ГПК РФ, ст. 183 АПК РФ)

6.1. Правовая природа

Индексация — процессуальный механизм компенсации обесценивания денежных средств за период **неисполнения судебного акта**, а не мера гражданско-правовой ответственности. Суд, рассмотревший дело, производит индексацию взысканных сумм на день исполнения решения (ст. 208 ГПК РФ; ст. 183 АПК РФ — применительно к арбитражному процессу, с оговоркой «если иное не предусмотрено федеральным законом»).

6.2. Применимость в банкротстве

Позиция 1 (доминирующая). Индексация по ст. 183 АПК РФ и ст. 208 ГПК РФ **не применяется** к требованиям, установленным в деле о банкротстве, поскольку: (а) требование кредитора устанавливается определением арбитражного суда о включении в реестр, а не решением о взыскании; (б) оговорка «если иное не предусмотрено федеральным законом» отсылает к специальным нормам Закона о банкротстве, который предусматривает иной механизм — мораторные проценты (п. 2.1 ст. 126). Применение индексации означало бы обход очередности и принципа равенства кредиторов.

Позиция 2 (для Сценария D). Если в отношении застройщика состоялось решение суда о взыскании денежных средств (например, в связи с расторжением ДДУ по ст. 9 Закона № 214-ФЗ до возбуждения дела о банкротстве), и это решение исполнялось восемь лет в рамках исполнительного производства, участник вправе обратиться с заявлением об индексации присуждённой суммы за период неисполнения (ст. 208 ГПК РФ). Индексация рассчитывается исходя из индекса потребительских цен либо иного индекса, определённого судом.

Оговорка: если в отношении должника введена процедура банкротства, исполнение решения прекращается и требование подлежит предъявлению в деле о банкротстве (п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве), что «обнуляет» возможность индексации за период после введения процедуры.

6.3. Практический вывод по Версии 4

- В Сценариях А, В, С индексация **неприменима**.
- В Сценарии D индексация **возможна** за период неисполнения судебного акта — это единственный механизм, прямо ориентированный на компенсацию инфляционных потерь, но он работает только при наличии решения суда и при отсутствии банкротных процедур в период просрочки.

7. Версия 5. «Инфляционные убытки» как самостоятельная категория (ст. 15, 393 ГК РФ) — конкурирующие подходы

7.1. Постановка проблемы

В судебной практике последних лет обсуждается вопрос о допустимости взыскания так называемых «инфляционных убытков» — разницы между номинальной суммой, подлежащей возврату, и её реальной покупательной

способностью на момент возврата, — сверх процентов по ст. 395 ГК РФ. Основанием служат ст. 15 ГК РФ (полное возмещение убытков), ст. 393 ГК РФ (возмещение убытков при нарушении обязательства) и п. 2 ст. 395 ГК РФ (право требовать возмещения убытков в части, превышающей проценты).

7.2. Конкурирующие позиции

Позиция 1 (ограничительная, доминирующая в банкротстве). Проценты по ст. 395 ГК РФ и мораторные проценты являются достаточной компенсацией; взыскание дополнительных «инфляционных убытков» допустимо лишь в исключительных случаях при доказанности причинно-следственной связи и с учётом принципа зачётной неустойки (ст. 394 ГК РФ). В деле о банкротстве такой механизм исключён полностью, поскольку п. 2 ст. 201.5 устанавливает специальную методику расчёта и дату оценки.

Позиция 2 (допускающая). Ни ст. 15, ни ст. 393 ГК РФ не исключают взыскания инфляционных потерь; при доказанности того, что проценты не покрывают реального обесценивания, кредитор вправе требовать разницу. Применяется вне банкротства — при длительном неисполнении денежного обязательства.

Позиция 3 (промежуточная, применительно к банкротству застройщика). Инфляционные потери участника строительства «поглощаются» мораторными процентами и специальной методикой п. 2 ст. 201.5; отдельному взысканию не подлежат. Именно эта позиция практически всегда применяется судами по делам о банкротстве застройщиков.

7.3. Практический вывод по Версии 5

Для заявителя, действующего в рамках банкротства застройщика (Сценарии А, В), взыскание «инфляционных убытков» сверх установленных законом сумм **маловероятно**: специальные нормы п. 2 ст. 201.5 и п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве вытесняют общий механизм ст. 15, 393, 395 ГК РФ.

8. Версия 6. Является ли выплата полным и окончательным исполнением, исключающим дальнейшие требования к застройщику

8.1. Сценарий В: выплата ППК «Фонд»

1. Размер возмещения определяется по правилам ст. 13 Закона № 218-ФЗ и по общему правилу не покрывает последующего роста цен; возмещение носит строго целевой компенсационный характер.
2. Участник **не вправе** получить возмещение дважды: ч. 16 ст. 25 Закона № 218-ФЗ (источник 4) прямо устанавливает, что участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счёт средств компенсационного фонда в случае получения им страховой выплаты, произведённой страховщиком, либо выплаты по банковской гарантии (поручительству).
3. В выплаченной части права требования участника к застройщику **переходят** к Фонду (ст. 13 Закона № 218-ФЗ), что исключает повторное предъявление этой суммы к застройщику.
4. **Вывод:** выплата Фонда погашает требование в размере выплаты. На «инфляционную» составляющую сверх выплаты она не влияет, но и **не создаёт** права на её взыскание с застройщика после завершения конкурсного производства.

8.2. Сценарий С: страховое возмещение

1. Страховая сумма определяется договором страхования и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения и показателя средней рыночной стоимости 1 кв. м на дату заключения договора страхования (ч. 37 ст. 25 Закона № 218-ФЗ; источник 1).
2. Договор страхования не может предусматривать франшизу (ч. 39 ст. 25 Закона № 218-ФЗ).
3. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения (ч. 41 ст. 25 Закона № 218-ФЗ; источник 16, п. 14).
4. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить возмещение по страховым случаям, наступившим в период действия договора (п. 15 источника 16).
5. **Вывод:** получение страхового возмещения исключает получение возмещения за счёт компенсационного фонда (ч. 16 ст. 25 Закона № 218-ФЗ) и исключает повторное взыскание этой суммы с застройщика (переход

требования к страховщику). Права на «инфляционную разницу» сверх страховой суммы закон не предусматривает.

8.3. Сценарий А: расчёты в конкурсном производстве

1. Требование, включённое в реестр, погашается за счёт конкурсной массы; после завершения конкурсного производства и внесения в ЕГРЮЛ записи о ликвидации должника требования, не удовлетворённые по причине недостаточности имущества, **считаются погашенными** (п. 9 ст. 142 Закона о банкротстве).
2. Ликвидация юридического лица прекращает его обязательства (ст. 419 ГК РФ); производство по иску к ликвидированному должнику подлежит прекращению (п. 5 ч. 1 ст. 150 АПК РФ, абз. 7 ст. 220 ГПК РФ).
3. **Вывод:** после завершения конкурсного производства предъявление новых требований к застройщику, включая «инфляционную разницу», **невозможно в принципе.**

9. Версия 7. Процессуальные сроки и остаточные возможности на сегодняшний день

9.1. Исковая давность

Общий срок — три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о том, кто является надлежащим ответчиком (ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ). Для требований, связанных с возвратом средств по расторгнутому ДДУ, течение давности начинается с даты, когда возврат должен был быть произведён.

В деле о банкротстве исковая давность «перекрывается» пресекательными сроками на предъявление требований (два месяца с даты публикации — п. 1 ст. 142 Закона о банкротстве). Восстановление срока возможно только в исключительных случаях (ст. 205 ГК РФ) и не применяется к срокам, установленным Законом о банкротстве.

9.2. Остаточные возможности (в порядке убывания реалистичности)

1. **Если конкурсное производство ещё не завершено** — заявить требование о включении в реестр убытков по п. 2 ст. 201.5 (с расчётом по дате введения первой процедуры) и процентов за период до введения

процедуры. При пропуске двухмесячного срока — только «зареестровое» удовлетворение (п. 4 ст. 142 Закона о банкротстве).

2. **Если конкурсное производство завершено, но выплата Фонда не производилась** — проверить, не сохранилось ли право требования к Фонду (в случаях, предусмотренных ст. 13 Закона № 218-ФЗ).
3. **Обжалование действий (бездействия) конкурсного управляющего** — если мораторные проценты не начислялись или расчёт с кредитором произведён с нарушением очерёдности (ст. 60, ст. 145 Закона о банкротстве); возможно также взыскание убытков с арбитражного управляющего (п. 4 ст. 20.4 Закона о банкротстве).
4. **Привлечение контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности** (ст. 61.11, 61.12 Закона о банкротстве) — реализуется в рамках дела о банкротстве; кредитор, не включённый в реестр, в распределении взысканного не участвует.

10. Сводная таблица: версия — основание — перспектива

№	Правовая версия	Норма	Применимость	Перспектива
1	Убытки в виде реального ущерба (разница в стоимости жилья)	п. 2 ст. 201.5, п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве	Только при заявлении в деле о банкротстве до закрытия реестра; оценка на дату введения первой процедуры (ред. 2017 г.) либо на дату расторжения (ред. 2015 г.)	Средняя — при незавершённом конкурсном производстве; нулевая — после завершения
2	Проценты по ст. 395 ГК РФ	ст. 395 ГК РФ; п. 2.1 ст. 126, п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве	До введения первой процедуры — в реестр отдельно; после — только мораторные проценты	Низкая в банкротстве; высокая — вне банкротства
3	Неустойка/ проценты по Закону № 214-ФЗ	ч. 2 ст. 6, ч. 2 и ч. 6 ст. 9 Закона № 214-	Только за период до введения первой	Низкая

№	Правовая версия	Норма	Применимость	Перспектива
		ФЗ; п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве	процедуры, отдельный учёт	
4	Индексация присуждённых сумм	ст. 208 ГПК РФ, ст. 183 АПК РФ	Только при наличии решения суда и отсутствии банкротных процедур в период просрочки	Нулевая в банкротстве; средняя — в Сценарии D
5	«Инфляционные убытки» сверх процентов	ст. 15, 393, п. 2 ст. 395, ст. 394 ГК РФ	Исключительные случаи вне банкротства	Низкая в банкротстве
6	Проверка полноты исполнения (Фонд, страховщик, конкурсная масса)	ст. 13 Закона № 218-ФЗ; ч. 16, 37, 39, 41 ст. 25 Закона № 218-ФЗ; п. 9 ст. 142 Закона о банкротстве; ст. 419 ГК РФ	Всегда	Устанавливает «потолок» удовлетворения и исключает двойное возмещение

11. Итоговый практический вывод

Ответ на прямой вопрос («могу ли я получить компенсацию за инфляцию за 8 лет, так как жильё подорожало втрое»): по общему правилу — нет.

Обоснование в трёх тезисах:

1. Рост цен после банкротства застройщика не компенсируется.

Специальная норма п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве фиксирует стоимость жилого помещения на дату введения первой процедуры (либо, в ранее действовавшей редакции, на дату расторжения договора). Текущая трёхкратная стоимость жилья правового значения не имеет — это упущенная выгода, которая в деле о банкротстве застройщика не подлежит включению в основную часть реестра.

2. Период после введения первой процедуры «закрыт» для процентов и неустойки. С даты введения процедуры начисляются только мораторные

проценты (п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве); проценты по ст. 395 ГК РФ и неустойка по Закону № 214-ФЗ за этот период не начисляются. Индексация по ст. 208 ГПК РФ / ст. 183 АПК РФ в банкротстве не применяется.

3. Номинальный возврат — это исполнение в пределах установленного законом объёма. Выплата Фонда, страховое возмещение или расчёт в конкурсном производстве погашают требование в произведённой сумме; в соответствующей части права требования переходят к Фонду (ст. 13 Закона № 218-ФЗ) либо к страховщику (ч. 41 ст. 25 Закона № 218-ФЗ). После завершения конкурсного производства и ликвидации застройщика неудовлетворённые требования считаются погашенными (п. 9 ст. 142 Закона о банкротстве; ст. 419 ГК РФ).

Что всё-таки стоит проверить (по убыванию перспективности):

- **Не завершено ли конкурсное производство.** Если нет — заявить требование о включении в реестр убытков по п. 2 ст. 201.5 (расчёт на дату введения первой процедуры) и процентов за период до введения процедуры (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве) с ходатайством о восстановлении срока при наличии уважительных причин.
- **Начислялись ли мораторные проценты.** Если конкурсная масса позволяла, но проценты не начислены и не уплачены — обжаловать действия (бездействие) конкурсного управляющего (ст. 60 Закона о банкротстве) и/или требовать возмещения убытков с управляющего (п. 4 ст. 20.4 Закона о банкротстве).
- **Проверить основание и размер выплаты.** Если выплата произведена Фондом или страховщиком — сверить расчёт с правилами ст. 13 Закона № 218-ФЗ и ч. 37 ст. 25 Закона № 218-ФЗ (минимальная страховая сумма, отсутствие франшизы); при занижении — оспорить размер.
- **Установить, имело ли место решение суда о взыскании, исполнявшееся вне банкротства** (Сценарий D). В этом случае доступна индексация по ст. 208 ГПК РФ за период неисполнения — это единственный механизм, прямо компенсирующий обесценивание денежных средств.

12. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 15, 196, 200, 205, 309, 310, 393, 394, 395, 419, 929, 942.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 929, 942 (страхование), 1064 (общие основания ответственности).
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 208, 220.
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 150, 183.

5. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 4 (п. 1), 16, 20.4 (п. 4), 60, 63 (п. 1), 71, 81 (п. 1), 100, 126 (п. 1, п. 2, п. 2.1), 134, 137 (п. 3), 142 (п. 1, п. 4, п. 9), 145, 201.1 (п. 3), 201.5 (п. 1, п. 2), 201.9, 201.11, 201.15, 201.15-1, 201.15-2, 61.11, 61.12.
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»: ст. 6 (ч. 2), 7 (ч. 2), 9 (ч. 1, 2, 6, 7), 12.1.
7. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: ст. 12, 13; ст. 25 (ч. 16, 17, 18, 26–49, в том числе ч. 37, 38, 39, 40, 41).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части редакции п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве).
9. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (в части изменения редакции п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве — дата оценки «на дату введения первой процедуры»).
10. Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ (в части редакции п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве).
11. Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона „О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...“ и внесении изменения в статью 62 Федерального закона „О государственной регистрации недвижимости“»: ст. 3 (ч. 16–18).
12. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в части сроков и порядка исполнения).
13. Постановление Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 88 «О начислении и уплате процентов по требованиям кредиторов при банкротстве».
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».
15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».
16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части ст. 15, 393 ГК РФ).

Настоящий разбор носит информационно-аналитический характер, составлен без ознакомления с материалами конкретного дела и не заменяет собой

заключение по итогам изучения документов. Для окончательного вывода необходимы: сведения о дате возбуждения дела о банкротстве и дате введения первой процедуры; копии определений о включении требований в реестр; документы о произведённой выплате (платёжное поручение, решение Фонда, страховой акт); сведения о завершении конкурсного производства и внесении записи о ликвидации застройщика в ЕГРЮЛ.

