



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ25-36

## Р Е Ш Е Н И Е ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

19 марта 2025 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе  
председательствующего  
судьи Верховного Суда  
Российской Федерации Нефедова О.Н.,  
судей Верховного Суда  
Российской Федерации Бугакова О.А.,  
при секретаре Кириллова В.С.  
с участием прокурора Томиной Д.Д.  
Слободина С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Журавлевой Карины Владимировны, Рыжковой Светланы Владимировны, Якупова Шамиля Ринатовича о признании недействующим абзаца пятого пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2024 г. № 1916),

**установил:**

Правительство Российской Федерации 18 марта 2024 г. издало постановление № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом

строительстве» (далее также – Постановление). Нормативный правовой акт размещён на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 22 марта 2024 г., опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации 25 марта 2024 г., № 13, ст. 1797.

В пункте 1 Постановления закреплены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Согласно абзацу пятому пункта 1 Постановления при определении размера подлежащих в соответствии с частью 2 статьи 7 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) возмещению застройщиком участнику долевого строительства убытков, относящихся к соразмерному уменьшению цены договора участия в долевом строительстве, возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, не учитываются убытки, причинённые в период с 1 января 2025 г. до 30 июня 2025 г. включительно, за исключением фактически понесённых участником долевого строительства расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

Данное положение действует в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2024 г. № 1916, размещённого на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 28 декабря 2024 г., опубликованного в Собрании законодательства Российской Федерации 30 декабря 2024 г., № 53 (часть II), ст. 8734.

Журавлева К.В., Рыжкова С.В., Якупов Ш.Р., являющиеся участниками долевого строительства, обратились в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании недействующим абзаца пятого пункта 1 Постановления, ссылаясь на то, что оспариваемое положение противоречит статьям 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 7, части 1 статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ, нарушает их права на полное возмещение убытков. По мнению административных истцов, оспариваемая норма исключает возможность предъявить к застройщику доказанный и обоснованный размер убытков в ситуации, если у участника долевого строительства отсутствуют денежные средства на устранение дефектов.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уполномоченное представлять интересы Правительства Российской Федерации, в письменных возражениях указало, что Постановление издано в пределах полномочий Правительства Российской Федерации, оспариваемое положение соответствует действующему законодательству и не нарушает прав административных истцов.

В судебном заседании представитель административных истцов Сафонов В.В. поддержал заявленное требование.

Представитель Правительства Российской Федерации Кордюкова Е.А. возражала против удовлетворения административного иска.

Выслушав сообщение судьи-докладчика Кириллова В.С., объяснения представителя административных истцов Сафонова В.В., возражения представителя Правительства Российской Федерации Кордюковой Е.А., проверив оспариваемое нормативное положение на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего необходимым в удовлетворении заявленного требования отказать, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения административного искового заявления.

Полномочия Правительства Российской Федерации определены Федеральным конституционным законом от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», согласно статье 5 которого Правительство Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов, распоряжений и поручений Президента Российской Федерации издаёт постановления и распоряжения, а также обеспечивает их исполнение (часть 1). Акты Правительства Российской Федерации, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации (часть 2).

В силу пункта 4 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 46-ФЗ) Правительство Российской Федерации в 2022, 2023, 2024 и 2025 годах вправе принимать решения, предусматривающие установление особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Реализуя предоставленные законом полномочия, Правительство Российской Федерации издало Постановление, которое устанавливает особенности применения требований Федерального закона № 214-ФЗ и применяется в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключённых до дня вступления в силу Постановления.

Положения Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. № 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» при издании Постановления соблюдены.

Следовательно, оспариваемый нормативный правовой акт издан Правительством Российской Федерации в рамках возложенных на него

федеральным законодателем полномочий. Порядок принятия и опубликования нормативного правового акта соблюден и не оспаривается административными истцами.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Федеральный закон № 46-ФЗ, наделяющий Правительство Российской Федерации в 2022, 2023, 2024 и 2025 годах полномочиями принимать решения, предусматривающие установление особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, разработан в целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций. Принятие данного закона обусловлено необходимостью реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц.

Пункт 1 Постановления устанавливает особенности применения неустойки (штрафа, пени), возмещения убытков, процентов, подлежащих уплате участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Вопреки доводам административных истцов, оспариваемая норма не противоречит гражданскому законодательству, законодательству о долевом строительстве и не нарушает права участников долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ).

Регулируя отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на его объекты, Федеральный закон № 214-ФЗ установил ответственность за нарушение обязательств по договору.

Согласно статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных

требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2). В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 этого федерального закона (часть 3).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные этим федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов (часть 1 статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ).

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором (часть 4 статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ).

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причинённых ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1 статьи 15). Должник обязан возместить кредитору убытки, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причинённых неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (часть 1 статьи 393).

В соответствии со статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации восстановление нарушенных прав осуществляется с использованием различных способов защиты, которые направлены в том числе

на поддержание стабильности гражданско-правовых отношений. Перечень этих способов защиты в силу абзаца четырнадцатого названной статьи является открытым. К их числу Федеральный закон № 46-ФЗ отнёс установление особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Исключение начисления неустойки (штрафа, пени) по договорам участия в долевом строительстве за определённый период, возмещения убытков, а также исключение начисления процентов за пользование денежными средствами относится к особенностям применения указанных способов защиты прав участников долевого строительства.

Оспариваемое положение нормативного правового акта учитывает баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, направлено на реализацию комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций и вопреки доводам административных истцов не противоречит Федеральному закону № 214-ФЗ и Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон № 214-ФЗ не запрещают устанавливать особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Оспариваемое положение не лишает административных истцов права на защиту своих нарушенных прав в случае наличия недостатков (дефектов) у объекта долевого строительства, поскольку у граждан сохраняется предусмотренная частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ возможность требовать как безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, так и возмещения своих расходов на устранение недостатков. В свою очередь, уменьшение цены договора производится с учётом особенностей применения к застройщику финансовых санкций, предусмотренных Постановлением. При этом за участником долевого строительства сохранено право на односторонний отказ от исполнения договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

Таким образом, оспариваемое положение соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, является ясным и определённым, не влечёт нарушения прав, свобод и законных интересов административных истцов.

Ходатайство представителя административных истцов об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о проверке конституционности оспариваемых положений Постановления удовлетворению не подлежит, поскольку в силу статьи 101 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации»

Федерации» и части 3 статьи 15 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд обращается в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о конституционности закона, подлежащего применению по конкретному делу, в случае неопределённости в вопросе о том, соответствует ли этот закон Конституции Российской Федерации. При рассмотрении настоящего административного дела сомнений в конституционности приведённых выше норм у суда не имеется.

С учётом того, что абзац пятый пункта 1 Постановления не противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, не нарушает права, свободы и законные интересы административных истцов, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в удовлетворении административного иска следует отказать.

Руководствуясь статьями 175–180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

**решил:**

в удовлетворении административного искового заявления Журавлевой Карины Владимировны, Рыжковой Светланы Владимировны, Якупова Шамиля Ринатовича о признании недействующим абзаца пятого пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2024 г. № 1916) отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий  
судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Судьи Верховного Суда  
Российской Федерации



О.Н. Нефедов

О.А. Бугаков

В.С. Кириллов