



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ25-138

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

10 июля 2025 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
членов коллегии

Зайцева В.Ю.,  
Вавирычевой Т.Ю.,  
Якимова А.А.

при секретаре  
с участием прокурора

Иванове В.Н.  
Слободина С.А.

рассмотрела 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)

по апелляционной жалобе Журавлевой К.В., Рыжковой С.В., Якупова Ш.Р. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2025 г. по делу № АКПИ25-36, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., объяснения представителя Правительства Российской Федерации Кордюковой Е.А., возражавшей против доводов апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

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 – Постановление).

Нормативный правовой акт 22 марта 2024 г. размещен на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и 25 марта 2024 г. опубликован в «Собрании законодательства Российской Федерации» № 13.

Абзацем пятым пункта 1 Постановления (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2024 г. № 1916, размещенного на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 28 декабря 2024 г. и опубликованного в «Собрании законодательства Российской Федерации» 30 декабря 2024 г. № 53) предусматривалось, что 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 – Закон об участии в долевом строительстве) 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, причиненные в период с 1 января 2025 г. до 30 июня 2025 г. включительно, за исключением фактически понесенных участником долевого строительства расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

Журавлева К.В., Рыжкова С.В., Якупов Ш.Р., являющиеся участниками долевого строительства многоквартирных домов, обратились в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском заявлением, в котором просили признать недействующим абзац пятый пункта 1 Постановления. В обоснование заявления ссылались на то, что оспариваемое положение противоречит статьям 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 7, части 1 статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве, нарушает их право на полное возмещение убытков.

В административном исковом заявлении указано, что абзац пятый пункта 1 Постановления исключает возможность предъявления к застройщику доказанного и обоснованного размера убытков в случае, если у участника долевого строительства отсутствуют денежные средства на устранение дефектов объекта долевого строительства.

Правительство Российской Федерации административный иск не признало, пояснив в письменных возражениях, что Постановление издано в пределах предоставленных ему полномочий, а оспариваемая норма

соответствует действующему законодательству, прав и законных интересов административных истцов не нарушает.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2025 г. в удовлетворении административного искового заявления административным истцам отказано.

В апелляционной жалобе административные истцы, не соглашаясь с таким решением, просят его отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении административного иска ввиду неправильного применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права. Выражают несогласие с выводом суда первой инстанции о том, что оспариваемая норма не противоречит гражданскому законодательству, законодательству о долевом строительстве и не нарушает права участников долевого строительства.

В жалобе указано, что в силу пункта 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав реального ущерба входят расходы, которые лицо, чье право нарушено, должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Однако абзац пятый пункта 1 Постановления ограничивает взыскание таких будущих расходов.

Кроме того, судом первой инстанции не дана оценка доводу административных истцов о том, что в оспариваемом положении соразмерное уменьшение цены договора вопреки нормам действующего законодательства приравнено к возмещению убытков.

В письменном отзыве на апелляционную жалобу Правительство Российской Федерации просит в ее удовлетворении отказать, считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным, вынесенным при правильном применении норм материального и процессуального права.

Административные истцы Журавлева К.В., Рыжкова С.В., Якупов Ш.Р., их представитель Сафонов В.В. в суд апелляционной инстанции не явились, сведений о причинах неявки не представили.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемого решения суда не находит.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части является его несоответствие иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу. Отказывая Журавлевой К.В., Рыжковой С.В., Якупову Ш.Р. в удовлетворении административного искового заявления, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по настоящему административному делу такое основание для признания абзаца пятого пункта 1 Постановления недействующим отсутствует.

С учетом положений статьи 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», 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 – Закон № 46-ФЗ), Указа Президента Российской Федерации

Федерации от 23 мая 1996 г. № 736 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» в обжалуемом решении верно отмечено, что Постановление издано Правительством Российской Федерации в пределах предоставленных ему полномочий с соблюдением порядка принятия и введения в действие. Данные обстоятельства подтверждаются вступившим в законную силу решением Верховного Суда Российской Федерации от 16 июля 2024 г. № АКПИ24-452 и административными истцами не оспариваются.

В части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации закреплено, что 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.

Закон № 46-ФЗ, разработанный в целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций и обусловленный необходимостью реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, уполномочил Правительство Российской Федерации на принятие в 2022, 2023, 2024 и 2025 годах решений, предусматривающих 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 (пункт 4 части 1 статьи 18 названного закона).

Часть 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве определяет договор участия в долевом строительстве как договор, по которому 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.

В рамках реализации делегированных федеральным законодателем полномочий Правительство Российской Федерации в пункте 1 Постановления установило особенности применения требований Закона об участии в долевом строительстве, касающихся мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Так, в силу статьи 7 названного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 этой 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; 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 поименованного закона (часть 3).

В абзаце пятом пункта 1 Постановления закреплены особенности определения размера подлежащих в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Установленные приведенной нормой особенности учитывают баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, направлены 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, обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, возможность их введения предусмотрена непосредственно федеральным законом.

Судом первой инстанции правомерно отклонены доводы административных истцов о противоречии абзаца пятого пункта 1 Постановления положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона об участии в долевом строительстве, так как данные законы не содержат запрета 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.

В обжалуемом решении правильно указано, что оспариваемая норма 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 Закона об участии в долевом строительстве возможность требовать как безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, так и возмещения своих расходов на устранение недостатков. В свою очередь, соразмерное

уменьшение цены договора производится с учетом установленных Постановлением особенностей применения к застройщику финансовых санкций. При этом за участником долевого строительства сохранено право на односторонний отказ от исполнения договора в случаях, определенных названным законом.

В связи с этим абзац пятый пункта 1 Постановления не может рассматриваться как нарушающий права и законные интересы административных истцов в указанном ими аспекте.

Утверждение в апелляционной жалобе о том, что оспариваемое положение ограничивает взыскание с застройщика предусмотренных пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации расходов, которые лицо, чье право нарушено, должно будет произвести для восстановления нарушенного права, является несостоятельным.

Как следует из статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, восстановление нарушенных прав осуществляется с использованием различных способов защиты, в том числе путем возмещения убытков. Данные способы направлены, в частности, на поддержание стабильности гражданско-правовых отношений, их перечень в силу абзаца четырнадцатого указанной статьи является открытым.

Согласно статье 15 названного кодекса лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1). Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2).

Законом № 46-ФЗ закреплена возможность установления 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.

Исходя из изложенного исключение начисления неустойки (штрафа, пени) по договорам участия в долевом строительстве, возмещения убытков за определенный период, определение размера подлежащих возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства относятся к особенностям применения способов защиты прав участников долевого строительства, что согласуется с приведенными выше нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона № 46-ФЗ.

Довод апелляционной жалобы о том, что в абзаце пятом пункта 1 Постановления соразмерное уменьшение цены договора вопреки нормам действующего законодательства приравнено к возмещению убытков, не свидетельствует о его незаконности. При соразмерном уменьшении цены договора участия в долевом строительстве с застройщика подлежит взысканию в пользу участника долевого строительства излишне уплаченная

денежная сумма. Как разъяснено в пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», уменьшение стоимости имущества истца по сравнению с его стоимостью до нарушения ответчиком обязательства или причинения им вреда является реальным ущербом, то есть относится к убыткам.

Суд первой инстанции принял решение с учетом правовых норм, регулирующих рассматриваемые отношения, при правильном их толковании. Выводы суда о законности оспариваемого положения подробно мотивированы и соответствуют действующему законодательству. Оснований с ними не согласиться у Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Установив, что какому-либо федеральному закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, абзац пятый пункта 1 Постановления не противоречит, суд первой инстанции правомерно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отказал Журавлевой К.В., Рыжковой С.В., Якупову Ш.Р. в удовлетворении заявленного требования.

Обжалуемое судебное решение вынесено с соблюдением норм процессуального права. Предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Журавлевой Марины Владимировны, Рыжковой Светланы Владимировны, Якупова Шамя Ринатовича – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

Т.Ю. Вавилычева

А.А. Якимов