



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ25-477

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

3 сентября 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.,  
Кириллова В.С.  
при секретаре Вознесенской Н.Г.  
с участием прокурора Слободина С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Болотиной Татьяны Александровны о признании недействующими абзацев десятого, одиннадцатого 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»,

### 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.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных абзацами вторым и седьмым – девятым данного пункта, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу названного постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2025 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу этого постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Отсрочка, предусмотренная абзацем десятым и предоставленная до 1 января 2025 г., может быть продлена на срок до 31 декабря 2025 г. включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации (абзац десятый).

В отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени), предусмотренной абзацами третьим и четвёртым пункта 1 Постановления, и возмещения застройщиком убытков, предусмотренных абзацами пятым и шестым указанного пункта, требования об уплате (возмещении) которых были предъявлены к исполнению застройщику до 1 января 2025 г., предоставляется отсрочка до 31 декабря 2025 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению с 1 января 2025 г., в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Положения приведённого абзаца не распространяются на фактически понесённые участником долевого строительства расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства (абзац одиннадцатый).

Абзацы десятый и одиннадцатый действуют в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19 июня 2025 г. № 925, размещённого на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 20 июня 2025 г., опубликованного в Собрании законодательства Российской Федерации 23 июня 2025 г., № 25, ст. 3437.

Болотина Т.А., являясь участником долевого строительства, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском заявлением о признании недействующими абзацев десятого и одиннадцатого пункта 1 Постановления, ссылаясь на то, что оспариваемые положения противоречат статьям 13, 203<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, части 4 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), статьям 36 и 37 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Федеральный закон № 229-ФЗ). По мнению административного истца, оспариваемые нормы выходят за пределы полномочий, делегированных федеральным законодателем, поскольку действующее законодательство не предусматривает право исполнительной власти приостанавливать исполнение судебных актов, предоставлять отсрочку исполнения судебных актов в административном порядке, чем нарушают принцип правовой определённости и право на судебную защиту и эффективное исполнение судебного акта.

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 административного истца.

В судебном заседании представитель административного истца Хайлов Д.И. поддержал заявленные требования.

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

Выслушав сообщение судьи-докладчика Кириллова В.С., объяснения представителя административного истца Хайлова Д.И., возражения представителя Правительства Российской Федерации Кордюковой Е.А., проверив оспариваемые нормативные положения на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего необходимым в удовлетворении заявленных требований 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 № 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 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 также – Федеральный закон № 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. Данные обстоятельства ранее также установлены вступившими в законную силу решениями Верховного Суда Российской Федерации от 25 июня 2024 г. № АКПИ24-313, от 16 июля 2024 г. № АКПИ24-452, от 19 марта 2025 г. № АКПИ25-36. Порядок принятия и опубликования нормативного правового акта соблюден и не оспаривается административным истцом.

Вопреки доводам административного истца оспариваемые предписания не противоречат гражданскому законодательству, законодательству о долевом строительстве и не нарушают права участников долевого строительства.

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, 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.

Оспариваемый нормативный правовой акт принят во исполнение полномочия, возложенного на Правительство Российской Федерации Федеральным законом № 46-ФЗ, по вопросу, не получившему содержательной регламентации в этом федеральном законе, и на основании такого уполномочия Правительство Российской Федерации непосредственно осуществило правовое регулирование соответствующих общественных отношений.

Часть 1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Согласно части 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным федеральным законом. При этом данным федеральным законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора.

В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 указанной статьи (часть 1). В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2<sup>1</sup> данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная названной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2).

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

В рамках реализации делегированных федеральным законодателем полномочий Правительство Российской Федерации в пункте 1 Постановления установило особенности применения требований Федерального закона № 214-ФЗ, касающихся мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

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.

Оспариваемые положения нормативного правового акта 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.

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.

Установленные Постановлением исключения из общего правила о недопустимости неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, возможность их введения предусмотрена Федеральным законом № 46-ФЗ.

Согласно частям 4 и 5 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ (в редакции Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 272-ФЗ) до 31 декабря 2025 г. в рамках исполнительного производства по исполнительному документу о взыскании с застройщика 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, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе обратиться в суд, выдавший такой исполнительный документ, с заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки исполнения исполнительного документа в соответствии со статьёй 37 Федерального закона № 229-ФЗ. В этом случае отсрочка или рассрочка исполнения исполнительного документа предоставляется судом на срок не менее чем до 31 декабря 2025 г. В случае, если до 30 июня 2025 г. судом предоставлялась отсрочка исполнения исполнительного документа о взыскании с застройщика 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, на основании акта Правительства Российской Федерации, принятого в соответствии с пунктом 4 части 1 указанной статьи, данная отсрочка действует до 31 декабря 2025 г. В этом случае обращение в суд с заявлением о продлении данной отсрочки в порядке, предусмотренном частью 4 названной статьи, не требуется.

Таким образом, отсрочка предъявленных к исполнению требований до 31 декабря 2025 г. не отменяет установленного процессуальным законодательством и законодательством об исполнительном производстве порядка предоставления отсрочки исполнения судебных постановлений.

Оспариваемые правовые нормы имеют иной предмет правового регулирования и не регулируют вопросы отсрочки или рассрочки исполнения судебных постановлений, а следовательно, не могут противоречить статьям 36, 37 Федерального закона № 229-ФЗ и статьям 13, 203<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Оспариваемые положения соответствуют нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, являются ясными и определёнными,

не влекут нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца.

С учётом того, что абзацы десятый и одиннадцатый пункта 1 Постановления не противоречат нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, не нарушают 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 Болотиной Татьяны Александровны о признании недействующими абзацев десятого, одиннадцатого 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» отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегия 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