



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ25-335

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 декабря 2025 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации
в составе

председательствующего
членов коллегии

Зайцева В.Ю.,
Горчаковой Е.В.,
Зинченко И.Н.

при секретаре
с участием прокурора

Иванове В.Н.
Русакова И.В.

рассмотрела 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»

по апелляционной жалобе Болотиной Т.А. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2025 г. по делу № АКПИ25-477, которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., объяснения представителя административного истца Хайлова Д.И., поддержавшего апелляционную жалобу, возражения представителя Правительства Российской Федерации Кордюковой Е.А. относительно доводов апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., который полагал апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Правительством Российской Федерации 18 марта 2024 г. принято 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), которое размещено на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) 22 марта 2024 г., опубликовано в Собрании законодательства Российской Федерации 25 марта 2024 г., № 13, вступило в силу 22 марта 2024 г.

Постановление действует в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19 июня 2025 г. № 925 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326», размещенного на названном интернет-портале 20 июня 2025 г., опубликованного в Собрании законодательства Российской Федерации 23 июня 2025 г., № 25.

Пунктом 1 Постановления установлены следующие 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 (абзац первый):

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 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), не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу Постановления до 31 декабря 2025 г. включительно (абзац второй);

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 2¹ статьи 6 Закона об участии в

долевом строительстве, не включается период, исчисляемый с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно (абзац третий);

неустойка (штраф, пени), подлежащая с учетом части 8 статьи 7 и части 3 статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве уплате гражданину – участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляется за период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно (абзац четвертый);

при определении 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, не учитываются убытки, причиненные в период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно, за исключением фактически понесенных участником долевого строительства расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства (абзац пятый);

при определении размера убытков, предусмотренных частью 1 статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве, за исключением убытков, предусмотренных абзацем пятым данного пункта, не учитываются убытки, причиненные в период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно (абзац шестой);

при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Закона об участии в долевом строительстве, не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу Постановления до 31 декабря 2024 г. включительно (абзац седьмой);

проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве за период со дня вступления в силу Постановления до 31 декабря 2025 г. включительно, не начисляются (абзац восьмой);

неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве уплате гражданину – участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу Постановления до 31 декабря 2025 г. включительно (абзац девятый).

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 Постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2025 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу Постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Отсрочка, предусмотренная абзацем десятым данного пункта 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 четвертым данного пункта, и возмещения застройщиком убытков, предусмотренных абзацами пятым и шестым этого 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 абзаца одиннадцатого данного пункта не распространяются на фактически понесенные участником долевого строительства расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства (абзац одиннадцатый).

Болотина Т.А., являющаяся участником долевого строительства, оспорила в Верховном Суде Российской Федерации абзацы десятый, одиннадцатый пункта 1 Постановления по мотивам противоречия статьям 13, 203¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пункту 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), статьям 36, 37 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве). Административный истец ссылаясь на то, что оспариваемые положения выходят за пределы полномочий, делегированных Правительству Российской Федерации федеральным законодателем, поскольку действующее законодательство не предусматривает право исполнительной власти приостанавливать исполнение судебных актов, предоставлять отсрочку исполнения судебных актов в административном порядке, имеет место нарушение принципа правовой определенности и право на судебную защиту и эффективное исполнение судебного акта.

Правительство Российской Федерации административный иск не признало, считая, что Постановление издано в рамках предоставленных полномочий, в оспариваемой части соответствует действующему законодательству и не нарушает прав Болотиной Т.А.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2025 г. в удовлетворении административного иска отказано.

В апелляционной жалобе Болотина Т.А. просит данное решение отменить, как вынесенное с существенным нарушением норм материального и процессуального права, и принять по делу новое решение об удовлетворении заявленного требования. По мнению административного истца, суд первой инстанции дал неверное толкование оспариваемым нормам, мотивировочная часть решения содержит внутреннее противоречие, ссылка суда на решения Верховного Суда Российской Федерации от 25 июня 2024 г. № АКПИ24-313, от 16 июля 2024 г. № АКПИ24-452 некорректна, суд необоснованно не привлек к участию в деле в качестве заинтересованного лица Федеральную службу судебных приставов. Также в апелляционной жалобе указано на то, что оспариваемые предписания нарушают правовую определенность и имеют ретроактивность, поскольку вводят административную отсрочку исполнения уже возникших и предъявленных требований по исполнительным документам, меняя порядок исполнения и лишая взыскателя предсказуемости сроков и способа получения присужденных денежных сумм.

В отзыве на апелляционную жалобу Правительство Российской Федерации с ее доводами не согласилось, полагая решение суда законным и обоснованным, вынесенным с учетом всех обстоятельств, имеющих значение для дела, при правильном применении норм материального и процессуального права.

Проверив материалы административного 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 (далее также – КАС РФ) основанием для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части является его несоответствие иному нормативному правовому акту большей юридической силы. Отказывая Болотиной Т.А. в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по настоящему административному делу такое основание для признания пункта 1 Постановления частично недействующим отсутствует.

Вывод суда о наличии у Правительства Российской Федерации компетенции по принятию Постановления об особенностях 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, согласуется с пунктом 4 части 1 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ, со статьей 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации». Несоблюдения требований к процедуре принятия, правилам введения в действие оспариваемого нормативного правового акта

не установлено. Данные обстоятельства, вопреки доводу апелляционной жалобы, подтверждаются также 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.

Договором участия в долевом строительстве признается 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 (которым может являться гражданин или юридическое лицо), 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 Закона об участии в долевом строительстве).

При реализации предоставленных федеральным законодателем полномочий Правительство Российской Федерации закрепило приведенные выше особенности применения определяемых с учетом части 9 статьи 4, части 6 статьи 5, частей 2, 2¹ статьи 6, частей 2, 8 статьи 7, частей 2, 6 статьи 9, статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиками и участниками долевого строительства обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Содержащиеся в абзацах десятом, одиннадцатом пункта 1 Постановления предписания соответствуют пункту 4 части 1 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ, наделяющему 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.

Федеральный закон № 46-ФЗ разработан в целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций и обусловлен необходимостью реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц.

Во исполнение названного федерального закона Правительством Российской Федерации 26 марта 2022 г. было принято постановление № 479, установившее 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. Схожие с оспариваемыми особенности применения мер ответственности,

приведенные в указанном акте Правительства Российской Федерации, проверены Верховным Судом Российской Федерации по правилам главы 21 КАС РФ, и их законность подтверждена вступившим в законную силу решением от 21 июня 2022 г. № АКПИ22-284.

В связи с тем, что обстоятельства, требующие принятия и реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, не отпали, Правительство Российской Федерации установило такие меры в Постановлении на новый период до 31 декабря 2025 г. включительно.

Суд первой инстанции верно исходил из того, что установленные абзацами десятым, одиннадцатым пункта 1 Постановления особенности учитывают баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, возможность их введения предусмотрена непосредственно федеральным законом.

Как правильно указано в обжалуемом решении, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон об участии в долевом строительстве не содержат запрета на 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.

Доводы Болотиной Т.А. о несоответствии пункта 1 Постановления в оспариваемой части статьям 13, 203¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьям 36, 37 Закона об исполнительном производстве несостоятельны, поскольку названные законоположения имеют иной предмет правового регулирования.

При принятии решения суд первой инстанции также учел, что 11 августа 2025 г. вступили в силу части 4 и 5 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ, введенные Федеральным законом от 31 июля 2025 г. № 272-ФЗ, которые закрепляют: 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 статьей 37 Закона об исполнительном производстве. В этом случае отсрочка или рассрочка исполнения исполнительного документа предоставляется судом на срок не менее чем до 31 декабря 2025 г. (часть 4).

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 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ, 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 (часть 5).

Основания считать, что судом первой инстанции дано ошибочное толкование оспариваемым нормам и мотивировочная часть решения суда является противоречивой, на чем настаивает административный истец в апелляционной жалобе, отсутствуют.

Нельзя признать состоятельным также утверждение Болотиной Т.А. в апелляционной жалобе о нарушении абзацами десятым, одиннадцатым пункта 1 Постановления правовой определенности. Как верно указано судом первой инстанции, оспариваемые положения являются ясными и определенными.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд необоснованно, несмотря на указание об этом в административном иске, не привлек к участию в деле в качестве заинтересованного лица Федеральную службу судебных приставов, не свидетельствует о незаконности обжалуемого решения суда. Согласно части 1 статьи 47 КАС РФ под заинтересованным лицом понимается лицо, права и обязанности которого могут быть затронуты при разрешении административного дела. Права и обязанности названной службы при рассмотрении настоящего административного дела не затрагиваются, в связи с чем у суда отсутствовали основания для привлечения ее к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

По приведенным мотивам не подлежит удовлетворению и заявленное Болотиной Т.А. в апелляционной жалобе аналогичное ходатайство. Более того, исходя из части 2 статьи 47 КАС РФ вступление в административное дело заинтересованного лица возможно лишь до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение административного дела в суде первой инстанции.

Установив, что Постановление, изданное уполномоченным государственным органом исполнительной власти, в оспариваемой части каким-либо правовым нормам большей юридической силы не противоречит, суд правомерно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 КАС РФ, отказал административному истцу в удовлетворении заявленного требования.

Обжалуемое судебное решение вынесено с соблюдением норм процессуального права и при правильном применении норм материального права. Предусмотренных статьей 310 КАС РФ 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 3 сентября 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Болотиной Татьяны Александровны – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

Е.В. Горчакова

И.Н. Зинченко