



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ23-463

## Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

18 июля 2023 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе  
председательствующего  
судьи Верховного Суда  
Российской Федерации  
судей Верховного Суда  
Российской Федерации

Нефедова О.Н.,

Горчаковой Е.В.,  
Кузьмичева С.И.

при секретаре  
с участием прокурора

Буринской А.А.  
Слободина С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Золотова Олега Олеговича о признании недействующими подпунктов «в», «г», «д», «е» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»,

### установил:

Правительство Российской Федерации 23 марта 2022 г. приняло постановление № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (далее также – Постановление). Нормативный правовой акт 25 марта 2022 г. размещен на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://pravo.gov.ru>) и 28 марта 2022 г. опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации, № 13, ст. 2103.

Пунктом 1 Постановления установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в период со дня вступления в силу данного акта по 30 июня 2023 г. включительно, согласно которым передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие

его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей: при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра в соответствии с подпунктом «л» данного пункта с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии с подпунктом «к» этого пункта (далее – специалист), отношения по оплате услуг которого регулируются в соответствии с подпунктом «м» пункта 1; при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов) (далее – недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста в соответствии с подпунктом «л» пункта 1 (подпункт «в»).

В силу подпункта «г» пункта 1 Постановления при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста в соответствии с подпунктом «л» пункта 1, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в соответствии с подпунктом «д» данного пункта либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 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).

Согласно подпункту «д» пункта 1 Постановления при выявлении отступлений от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, если иное не установлено данным постановлением.

В соответствии с подпунктом «е» пункта 1 Постановления застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания

передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства – в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с подпунктом «л» данного пункта акта осмотра с участием специалиста.

Золотов О.О. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании недействующими приведенных положений Постановления, полагая, что они не соответствуют частям 1–3 статьи 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, пункту 6 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), так как нарушают основания подготовки акта Правительства Российской Федерации, содержащего правовые нормы, и принцип законности в части нарушения иерархии нормативных правовых актов Российской Федерации.

В обоснование своего требования Золотов О.О. указал, что является участником долевого строительства, застройщик направил ему сведения о завершении строительства. По предварительной оценке объекта долевого строительства выявлены его недостатки, в связи с чем в адрес застройщика направлена претензия. По мнению административного истца, подпункт «в» пункта 1 Постановления ограничивает предусмотренное частью 1 статьи 7 и частью 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве право участника долевого строительства отказаться от подписания передаточного акта в случае несущественных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства; подпункт «г» пункта 1 Постановления определяет возможность отказаться от подписания передаточного акта только в случае существенных недостатков, что противоречит части 5 статьи 8 названного закона; подпункт «д» указанного пункта Постановления во взаимосвязи с подпунктами «в» и «г» этого же пункта обязывает принять объект долевого строительства с отступлениями от условий договора и только после этого обратиться к застройщику для безвозмездного устранения недостатков; подпункт «е» пункта 1 Постановления нарушает право требовать исправления несущественных недостатков от застройщика до подписания передаточного акта.

Административный ответчик Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (поручение от 6 июня 2023 г. № 3424-П49-МХ), указавшему в письменных возражениях, что Постановление утверждено уполномоченным государственным органом в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, оспариваемые положения соответствуют законодательству Российской Федерации и не нарушают прав и законных интересов административного истца.

В судебном заседании административный истец Золотов О.О. поддержал заявленное требование, просил его удовлетворить.

Представитель административного ответчика Правительства Российской Федерации Кордюкова Е.А. в судебном заседании поддержала изложенную в письменных возражениях правовую позицию и просила отказать в удовлетворении административного иска.

Выслушав сообщение судьи-докладчика Нефедова О.Н., заслушав пояснения административного истца и представителя административного ответчика, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего необходимым в удовлетворении заявленного требования отказать, проверив оспариваемые нормативные положения на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения административного искового заявления.

Согласно статье 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» Правительство Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов, распоряжений и поручений Президента Российской Федерации издает 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).

Пунктом 6 части 1 статьи 18 Федерального закона № 46-ФЗ Правительству Российской Федерации в 2022 и 2023 гг. предоставлено право принимать решения, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Во исполнение предоставленного федеральным законодателем полномочия Правительство Российской Федерации приняло Постановление, которым установило особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в период со дня вступления в силу данного акта по 30 июня 2023 г. включительно.

Порядок принятия и опубликования нормативного правового акта, установленный Указом 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», соблюден.

Вопреки доводам административного истца Постановление не отменяет действие Закона об участии в долевом строительстве, а лишь устанавливает особенности передачи объекта долевого строительства.

В пункте 2 Постановления Правительство Российской Федерации установило, что к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Закона об участии в долевом строительстве с учетом особенностей, установленных этим постановлением.

Частью 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.

Федеральный закон № 46-ФЗ, наделяющий Правительство Российской Федерации полномочиями в 2022 и 2023 гг. принимать решения, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, 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.

Закон об участии в долевом строительстве в части 1 статьи 4 установил, что по договору участия в долевом строительстве (далее – договор) 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.

Застройщик в силу части 1 статьи 7 приведенного закона обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве 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 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (часть 1 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве).

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 этого закона (часть 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве).

Оспариваемые административным истцом подпункты пункта 1 Постановления в полной мере корреспондируют приведенным нормам Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Установленные Постановлением особенности обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, возможность их введения предусмотрена Федеральным законом № 46-ФЗ.

Исходя из разъяснений, приведенных в подпункте «а» пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», суды не вправе обсуждать вопрос о целесообразности принятия органом или должностным лицом оспариваемого акта, поскольку это относится к исключительной компетенции органов государственной власти Российской Федерации, ее субъектов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

Оспариваемые Золотовым О.О. особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, учитывая истечение срока, на который они были установлены, прав административного истца не затрагивают.

В силу пункта 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается

соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

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

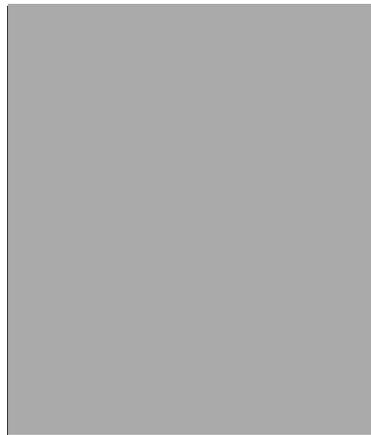
**решил:**

в удовлетворении административного искового заявления Золотова Олега Олеговича о признании недействующими подпунктов «в», «г», «д», «е» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» 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

Е.В. Горчакова

С.И. Кузьмичев