



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности части 3 статьи 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьи 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации «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 связи с жалобами граждан Струкалина Виктора Вадимовича и Хлебнова Алексея Викторовича

город Санкт-Петербург

14 апреля 2026 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей А.Ю.Бушева, Л.М.Жарковой, К.Б.Калиновского, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, А.В.Коновалова, М.Б.Лобова, В.А.Сивицкого, Е.В.Тарибо,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3,

частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности части 3 статьи 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьи 2 Федерального закона от 8 августа 2024 года № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 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».

Поводом к рассмотрению дела явились жалобы граждан В.В.Струкалина и А.В.Хлебнова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителями положения.

Поскольку обе жалобы касаются одного и того же предмета, Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь статьей 48 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», соединил дела по ним в одном производстве.

Заслушав сообщение судьи-докладчика А.В.Коновалова, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Гражданин В.В.Струкалин оспаривает конституционность части 3 статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 – Закон № 214-ФЗ), согласно которой при удовлетворении судом требований гражданина – участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина – участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина – участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке. Названная статья изложена в приведенной, ныне действующей редакции Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон № 266-ФЗ).

Заочным решением Лыткаринского городского суда Московской области от 16 января 2024 года частично удовлетворен иск В.В.Струкалина к застройщику о взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки и компенсации морального вреда. В пользу истца взысканы неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 1 июля 2023 года по 21 августа 2023 года – 474 480,86 руб., средства для устранения недостатков выполненных работ – 670 773,85 руб., неустойка за несвоевременное возмещение расходов на устранение недостатков за период со 2 октября 2023 года по 16 января 2024 года – 670 773,85 руб., компенсация морального вреда – 10 000 руб., штраф – 50 000 руб., расходы на проведение досудебной оценки – 25 000 руб., расходы на оплату услуг представителя –

30 000 руб., расходы на оплату государственной пошлины. Определяя размер штрафа (в отсутствие на тот момент в Законе № 214-ФЗ оспариваемой В.В.Струкалиным нормы), суд руководствовался пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», предусматривающим штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной в пользу потребителя, но снизил его со ссылкой на явную несоразмерность последствиям нарушения ответчиком принятых на себя обязательств.

Став во второй раз предметом апелляционной проверки, решение суда первой инстанции определением Московского областного суда от 15 января 2025 года, оставленным без изменения определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2025 года, отменено в части разрешения требования о взыскании штрафа. В отмененной части принято новое решение, которым это требование удовлетворено частично, взыскан штраф в размере 93 649,04 руб. (с учетом вывода о необоснованности снижения судом первой инстанции суммы штрафа). При этом суд апелляционной инстанции руководствовался частью 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент разрешения требования о взыскании штрафа и предусматривающей штраф в размере пяти процентов от присужденной суммы. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2025 года В.В.Струкалину отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам того же суда.

По мнению В.В.Струкалина, часть 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ противоречит статьям 19 (части 1 и 2), 35 (часть 1), 54 (часть 1) и 55 (части 2 и 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой она по смыслу, придаваемому ей правоприменительной практикой, позволяет применять ее с обратной силой к правоотношениям, возникшим до 1 сентября 2024 года (даты начала действия этой нормы в новой редакции в связи со вступлением в силу Закона № 266-ФЗ).

1.1. Гражданин А.В.Хлебнов также оспаривает конституционность части 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ. Кроме того, он просит признать неконституционными следующие положения:

статью 2 Закона № 266-ФЗ, в соответствии с которой при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня его вступления в силу за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня его вступления в силу, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 266-ФЗ);

пункт 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 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 № 326) о том, что в период с 1 июля 2023 года до 31 декабря 2025 года включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, а также подлежащих уплате с учетом части 9 его статьи 4, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 Постановления № 326, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 года.

Решением мирового судьи Одинцовского судебного района Московской области от 19 сентября 2024 года, оставленным без изменения апелляционным определением Одинцовского городского суда Московской области от 28 марта 2025 года и определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от

22 июля 2025 года, частично удовлетворен иск А.В.Хлебнова к застройщику о защите прав потребителя в связи с нарушением срока сдачи объекта долевого строительства. Взысканы в пользу истца неустойка за нарушение срока передачи жилого помещения за период с 12 декабря 2023 года по 3 февраля 2024 года – 50 000 руб., компенсация морального вреда – 5000 руб., расходы на оплату услуг представителя – 20 000 руб., штраф – 2750 руб. Определяя размер неустойки за указанный период, суд руководствовался Постановлением № 326. При установлении же размера штрафа суд опирался на часть 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 266-ФЗ).

По мнению А.В.Хлебнова, часть 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ, статья 2 Закона № 266-ФЗ и пункт 2 Постановления № 326 противоречат статьям 19, 35, 46, 54 (часть 1) и 55 Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, допускают их ретроспективное применение к правоотношениям, возникшим до вступления их в силу, с ухудшением положения участников долевого строительства.

1.2. Таким образом, исходя из предписаний статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются часть 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ, статья 2 Закона № 266-ФЗ и пункт 2 Постановления № 326 в той мере, в какой они определяют размер финансовых санкций в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств при участии граждан в долевом строительстве.

2. Согласно статьям 17 (часть 1), 45 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации в России признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина, гарантируется их государственная, в том числе судебная, защита, каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. В соответствии с ее статьей 35 (часть 1) право частной собственности охраняется законом, а в силу ее статьи 40

(части 1 и 2) каждый имеет право на жилище, органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Конституционный Суд Российской Федерации не раз подчеркивал, что исходя из статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (часть 1) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации, а также из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных вещных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. Ограничения законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договора должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, носить общий и абстрактный характер и не затрагивать существо конституционных прав, т.е. не ограничивать пределы и применение конституционных норм. Сама возможность ограничений и их характер должны обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей: основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обороны страны и безопасности государства (Постановление от 26 декабря 2024 года № 59-П; Определение от 15 января 2019 года № 3-О и др.).

3. Статья 4 ГК Российской Федерации предусматривает, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом; по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие; отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 данного Кодекса.

Конституционный Суд Российской Федерации ранее неоднократно высказывал правовые позиции относительно действия закона во времени и придания ему обратной силы. Так, отмечалось, что придание обратной силы закону – исключительный тип его действия во времени, использование которого относится к прерогативе законодателя, при этом либо в тексте закона содержится специальное указание о таком действии во времени, либо в правовом акте о порядке вступления закона в силу имеется подобная норма. Законодатель, реализуя свое исключительное право на придание закону обратной силы, учитывает специфику регулируемых отношений. Обратная сила применяется преимущественно в отношениях, которые возникают между индивидом и государством в целом, и делается это в интересах индивида (уголовное, пенсионное законодательство и т.д.). В отношениях же, субъектами которых выступают физические и юридические лица, обратная сила обычно не применяется, ибо интересы одной стороны правоотношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон (Решение от 1 октября 1993 года № 81-Р; постановления от 15 февраля 2016 года № 3-П, от 21 июля 2022 года № 34-П и др.; определения от 25 января 2007 года № 37-О-О, от 15 апреля 2008 года № 262-О-О, от 20 ноября 2008 года № 745-О-О, от 16 июля 2009 года № 691-О-О, от 23 апреля 2015 года № 821-О и др.).

Развивая приведенные правовые позиции, Конституционный Суд Российской Федерации указывал, что преобразование отношений в той или иной сфере не может осуществляться вопреки нашедшему отражение в статье 4 ГК Российской Федерации общему принципу действия закона во времени, который имеет целью обеспечение правовой определенности и стабильности законодательного регулирования в России как правовом государстве (статья 1, часть 1, Конституции Российской Федерации) и означает, что действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие. Только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до

введения новых норм в действие, т.е. придать закону обратную силу (ретроактивность) либо допустить в определенных случаях возможность применения утративших силу норм (ультраактивность) (Постановление от 22 апреля 2014 года № 12-П; определения от 18 января 2005 года № 7-О, от 29 января 2015 года № 211-О и др.). Это обусловлено необходимостью достижения соразмерности при соблюдении интересов общества и условий защиты основных прав личности, т.е. баланса конституционно защищаемых ценностей. Потому вопрос придания обратной силы закону, изменяющему обязательства юридически равных участников гражданского правоотношения, требует дифференцированного подхода, который обеспечивает сбалансированность и справедливость правового регулирования, не допускает ущемления уже гарантированных прав и законных интересов одной стороны и умаления возможностей их защиты в пользу другой (Определение от 2 июля 2015 года № 1539-О).

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 24 мая 2001 года № 8-П, от 29 января 2004 года № 2-П, от 20 апреля 2010 года № 9-П, от 20 июля 2011 года № 20-П, от 21 июля 2022 года № 34-П и др.) при внесении изменений в правовое регулирование законодатель должен в числе прочего руководствоваться вытекающим из статей 1, 2, 15, 17, 18, 55 и 75¹ Конституции Российской Федерации принципом поддержания доверия граждан к закону и действиям государства. Это предполагает сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость придания обратной силы установлениям, ухудшающим положение граждан, предоставление в случае необходимости гражданам возможности в течение переходного периода адаптироваться к вносимым изменениям и безусловное гарантирование прав и законных интересов субъектов дящихся правоотношений в случае изменения нормативных параметров их реализации. Иное не только вступало бы в конфликт с основными началами, на которых строится правовое государство,

включая взаимное доверие государства и общества, но и нарушало бы право на судебную защиту вопреки статье 46 Конституции Российской Федерации.

4. В ряде решений Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что с жилым помещением связаны не только конституционно значимые имущественные интересы гражданина, но и гарантии права на жилище, закрепленные статьей 40 Конституции Российской Федерации. Заключение договоров с целью приобретения жилого помещения, в том числе посредством участия в долевом строительстве, может быть направлено на удовлетворение как жилищных потребностей гражданина, так и его экономических интересов (сбережение денежных средств, формирование имущественной базы для дальнейшего получения дохода от сдачи жилья внаем и т.д.), притом что жилым помещением достаточной площади он уже обеспечен. Тем не менее участие в долевом строительстве выступает прежде всего формой реализации гражданами своего интереса в обеспечении личной потребности в жилище. При этом гарантированность права на жилище при участии в долевом строительстве – в силу значимости жилища для граждан – служит важным фактором доверия к действиям публичной власти, поскольку несмотря на частноправовой характер соответствующих отношений возникновение тяжелой жизненной ситуации вследствие неисполнения застройщиком обязательств дает основания для упрека в недостаточном принятии государством мер для защиты интересов граждан (постановления от 22 июня 2017 года № 16-П, от 21 июля 2022 года № 34-П и др.).

Закон № 214-ФЗ в статье 10 определяет ответственность за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве. Ранее действовавшая ее редакция предусматривала, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Как свидетельствует сложившаяся на тот момент судебная практика, суды, определяя размер подлежащего взысканию штрафа, исходили из того, что, если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование об уплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы такой неустойки (например, пункт 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 года, и ответ на вопрос 2 в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденном его Президиумом 19 июля 2023 года). При этом, назначая штраф в указанном размере, суды руководствовались, в частности, пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», применяя его во взаимосвязи с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ о том, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

Законом № 266-ФЗ, вступившим в силу с 1 сентября 2024 года, статья 10 Закона № 214-ФЗ изложена в новой редакции, предусматривающей в части 3, что при удовлетворении судом требований гражданина – участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина – участника долевого строительства сумме взыскивает в его пользу с застройщика штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не удовлетворены застройщиком в добровольном порядке. Согласно статье 2 Закона № 266-ФЗ при определении

размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня его вступления в силу за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня его вступления в силу, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 266-ФЗ).

Подобная формулировка закона о внесении в правовое регулирование изменений – когда прямо указывается на применение норм изменяемого закона при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу изменяющего закона, – очевидным образом предполагает, что новый порядок, предусматривающий иной размер штрафа, применяется хоть и ко всем договорам участия в долевом строительстве (в том числе заключенным до дня вступления в силу изменяющего закона), но лишь на будущее – со дня вступления изменяющего закона в силу. Тем самым при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за прошлый период, должен применяться прежний порядок их расчета.

Иное понимание части 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ и статьи 2 Закона № 266-ФЗ вступало бы в противоречие с правовыми позициями Конституционного Суда Российской Федерации и со статьей 4 ГК Российской Федерации и приводило бы к ухудшению положения граждан – участников долевого строительства, которые, предъявляя к застройщику требования, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору участия в долевом строительстве за период, предшествующий вступлению в силу Закона № 266-ФЗ, рассчитывали на известный уровень гарантий защиты их имущественных прав, включая возможность взыскать с застройщика штраф в размере пятидесяти процентов от присужденной судом суммы.

Право на взыскание штрафа за неуплату причитающейся участнику долевого строительства неустойки возникает у него при отказе ему в уплате

этой неустойки (непосредственно выраженном или состоящем в бездействии), момент которого определяется с учетом всех обстоятельств дела, включая поведение как застройщика, так и самого участника долевого строительства, которому надлежит проявлять разумную активность в защите своих прав, не прибегая к попыткам искусственного увеличения размера штрафа. И если факт отказа в уплате неустойки имел место до вступления в силу нового порядка исчисления размеров финансовых санкций в этой сфере, право участника долевого строительства требовать уплаты предусмотренного законом для таких случаев штрафа должно считаться уже возникшим и подлежит применению законодательство, действовавшее на момент возникновения данного права, т.е. ранее существовавший порядок исчисления размера финансовых санкций. Однако это само по себе не исключает, что в случае определения – исходя из особенностей конкретных обязательств, поведения сторон соответствующих правоотношений и иных имеющих значение обстоятельств, в том числе наличия или отсутствия в их действиях (бездействии) злоупотребления правом, направленного на искажение реального момента возникновения права на взыскание штрафа в целях исчисления его в соответствии с ранее действовавшими правилами, – иного момента возникновения обязанности уплатить указанный штраф при определении его размера должно подлежать применению актуальное (действующее) правовое регулирование.

Таким образом, часть 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ, устанавливающая штраф, взыскиваемый с застройщика в пользу гражданина – участника долевого строительства, в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, и рассматриваемая во взаимосвязи с ней статья 2 Закона № 266-ФЗ, предусматривающая, что при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня его вступления в силу за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня его вступления в силу, применяются

положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 266-ФЗ), не предполагают – по их смыслу в системе правового регулирования, в частности с учетом статьи 4 ГК Российской Федерации, – применения порядка определения размера указанной суммы штрафа к периоду до вступления в силу Закона № 266-ФЗ, т.е. до 1 сентября 2024 года.

5. Согласно статье 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации права и свободы могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты конституционно значимых ценностей, а ее статья 115 (части 1 и 2) наделяет Правительство Российской Федерации полномочием издавать во исполнение федеральных законов постановления и распоряжения, обязательные к исполнению.

Принимая во внимание конституционные предписания, законодатель в пункте 4 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон № 46-ФЗ) установил, что Правительство Российской Федерации в 2022, 2023, 2024 и 2025 годах вправе принимать решения об особенностях применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций и других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве. Подобное делегирование Правительству Российской Федерации полномочий соотносится и с пунктом 4 статьи 3 ГК Российской Федерации, согласно которому на основании и во исполнение данного Кодекса и иных законов, а также указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права.

Во исполнение предписания федерального законодателя Правительство Российской Федерации 18 марта 2024 года приняло Постановление № 326, которым установило некоторые особенности применения неустойки (штрафа,

пени), иных финансовых санкций и других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве. В соответствии с абзацем девятым пункта 1 данного Постановления неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 данного Постановления до 31 декабря 2025 года включительно. Согласно первоначальной редакции пункта 2 Постановления № 326 с 1 июля 2023 года до 31 декабря 2024 года включительно (впоследствии период действия был продлен до 31 декабря 2025 года) размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, а также подлежащих уплате с учетом части 9 его статьи 4, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 Постановления № 326, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 года.

Данное решение (как и ранее принятое аналогичное положение пункта 1¹ Постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года № 479 «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») было вызвано резким ростом ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в условиях реакции экономики на недружественные действия иностранных государств и международных организаций – такой рост привел к тому, что размер неустойки также резко увеличился до такой степени, что мог существенно нарушить баланс интересов участников соответствующих договоров и даже поставить под угрозу продолжение связанной с ними хозяйственной деятельности. Принятые федеральным законодателем и Правительством Российской Федерации меры были направлены на стабилизацию финансового состояния организаций в сфере жилищного строительства, на предотвращение банкротств застройщиков и на предоставление им возможности исполнить обязательства перед участниками долевого строительства.

В основе экстраординарного регулирования, введенного Законом № 46-ФЗ, лежит квалификация обозначенного в нем периода в качестве промежутка, характеризующего для механизмов публичного управления и для экономики страны обстоятельствами особого рода, которые требуют наделения Правительства Российской Федерации особыми полномочиями в части принятия управленческих решений в определенных сферах и по определенным вопросам. С целью обеспечения Правительству Российской Федерации возможности исполнять такие полномочия пункт 22 части 1 статьи 18 Закона № 46-ФЗ наделил его правом принимать в 2022, 2023, 2024 и 2025 годах решения, предусматривающие вступление в силу нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования и принимаемых в целях снижения негативных последствий введения в отношении Российской Федерации ограничительных мер экономического характера и повышения устойчивости развития экономики, в иные сроки, чем указанные в части 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». Эта цель предполагает и распространение таких, специальным образом установленных, полномочий на

весь данный период, а не только на время после издания Правительством Российской Федерации соответствующих актов.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 25 июня 2024 года № АКПИ24-313, оставленным без изменения определением его Апелляционной коллегии от 19 сентября 2024 года № АПЛ24-341, отказано в удовлетворении административных исков ряда граждан, включая А.В.Хлебнова, о признании недействующим пункта 2 Постановления № 326. Верховный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что эта норма, устанавливая во исполнение Закона № 46-ФЗ особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, не противоречит положениям гражданского законодательства об обратной силе закона и о сохранении силы условий заключенного договора при изменении законодательства. Отмечено, что эти особенности обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, а полномочия Правительства Российской Федерации, предоставленные Законом № 46-ФЗ, предопределены потребностью реагировать на чрезвычайные обстоятельства, происходящие в том числе в экономике и затрагивающие участников гражданских правоотношений, в целях снижения негативных последствий в данной сфере; при этом на момент возникновения таких чрезвычайных обстоятельств корректировки требует регулирование тех отношений между субъектами гражданского оборота, которые уже имеют место, т.е. возникли до соответствующего чрезвычайного обстоятельства.

Наделение Правительства Российской Федерации в текущей ситуации возможностью осуществлять – максимально эффективно, с учетом всего комплекса имеющихся факторов, во благо всех российских граждан – в течение данного периода временное регулирование отдельных сфер общественных отношений отвечает интересам граждан и государства. В дальнейшем Правительство Российской Федерации действовало в русле этой миссии и в рамках специальной дискреции, предоставленной ему Законом

№ 46-ФЗ, и, соответственно, имело право как определять размер финансовых санкций, подлежащих уплате гражданам – участникам долевого строительства, так и устанавливать временный мораторий на их уплату за определенный период. Следовательно, норма пункта 2 Постановления № 326, носящая временный и продиктованный чрезвычайной обстановкой характер, учитывает баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, а также публичных интересов и не противоречит Конституции Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать часть 3 статьи 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не противоречащими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предполагают до вступления в силу нового порядка исчисления размеров санкций в долевом строительстве их применения к ранее возникшим правоотношениям, в частности к правоотношениям по уплате штрафа в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств при участии граждан в долевом строительстве, когда обязанность уплатить штраф возникла до введения в действие нового порядка его исчисления, притом что момент ее возникновения определяется исходя из особенностей конкретных обязательств, поведения сторон соответствующих правоотношений, наличия

или отсутствия признаков злоупотребления правом и иных имеющих значение обстоятельств.

2. Признать пункт 2 Постановления Правительства Российской Федерации «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» не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку в системе действующего правового регулирования он предусматривает в пределах периода, установленного федеральным законодателем, действие с обратной силой акта Правительства Российской Федерации, изданного в целях определения периода, в течение которого размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 года.

3. Судебные постановления, вынесенные по делам, в связи с которыми граждане Струкалин Виктор Вадимович и Хлебнов Алексей Викторович обратились с жалобами в Конституционный Суд Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении.

4. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

5. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

№ 24-П



Конституционный Суд
Российской Федерации