

Дата поступления рукописи в редакцию: 04.04.2026 г.

DOI: 10.24412/3033-7518-2026-1-9-13

Дата принятия рукописи в печать: 21.04.2026 г.

КУЗНЕЦОВ Артем Александрович,

студент магистратуры,

Саратовская государственная юридическая академия,

e-mail: mail@law-books.ru

НОВЫЕ ПРЕДЕЛЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА: ПРОБЛЕМА ДЕЙСТВИЯ ВО ВРЕМЕНИ ОГРАНИЧЕНИЙ, ВВЕДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 26.12.2024 № 482-ФЗ

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы правоприменения, возникшие в связи с введением Федеральным законом от 26.12.2024 № 482-ФЗ лимита ответственности застройщика за недостатки отделочных работ в размере 3% от цены договора. На основе анализа судебной практики, включая противоречащие друг другу подходы судов, исследуется вопрос о действии указанных ограничений во времени. Автор обосновывает вывод о недопустимости придания закону обратной силы и формулирует предложения по формированию единообразной судебной практики.

Ключевые слова: долевое строительство, ответственность застройщика, соразмерное уменьшение цены, возмещение расходов на устранение недостатков, действие закона во времени, судебная практика.

KUZNETSOV Artem Aleksandrovich,

Master's student,

Saratov State Law Academy

NEW LIABILITY LIMITS FOR DEVELOPERS: THE PROBLEM OF THE TEMPORAL APPLICATION OF RESTRICTIONS INTRODUCED BY FEDERAL LAW № 482-FZ DATED DECEMBER 26, 2024

Annotation. This article examines the law enforcement problems arising from the introduction, by Federal Law № 482-FZ dated December 26, 2024, of a limit on a developer's liability for finishing work defects, set at 3% of the contract price. Based on an analysis of judicial practice, including conflicting approaches by the courts, the issue of the temporal application of these restrictions is investigated. The author substantiates the conclusion that it is inadmissible to give the law retroactive effect and formulates proposals for the formation of a uniform judicial practice.

Key words: shared-equity construction, developer's liability, proportional price reduction, reimbursement of defect remediation expenses, temporal application of the law, judicial practice.

Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 482-ФЗ) [7], вступивший в силу с 1 января 2025 года, внес существенные коррективы в правовое регулирование ответственности застройщиков перед участниками долевого строительства.

Ключевой новеллой стало дополнение статьи 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) [8] частью 4, устанавливающей ограничение: общая сумма, подлежащая

взысканию с застройщика в связи с недостатками отделочных работ, установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и элементов отделки, не может превышать трех процентов от цены договора.

Н.В. Гурьянова подчеркивает, что введенное правило ограничивает максимальную сумму взыскания с застройщика [5].

Данный лимит применяется к способам защиты участников долевого строительства, указанным в том числе в части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

Из-под действия установленного ограничения выведены два вида требований: во-первых, неустойка за просрочку передачи объекта (части 2 и 2.1 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ);

во-вторых, сумма, внесенная участником в счет цены договора, которая подлежит возврату при его расторжении в случаях, установленных законодательством [15].

Проблема применения новых лимитов связана с распространением их действия на договоры, заключенные до 1 января 2025 года. Как следует из пункта 5 статьи 6 Федерального закона № 482-ФЗ, новое регулирование адресовано только правам и обязанностям, возникающим после указанной даты. Ключевой вопрос, расколовший судебную практику, заключается в том, что следует считать моментом возникновения обязанности по возмещению расходов на устранение недостатков: момент передачи объекта ненадлежащего качества, момент предъявления претензии или момент вынесения судебного решения?

Прежде чем перейти к оценке сформировавшихся подходов, необходимо обратиться к основополагающим началам действия гражданского законодательства во времени. В силу пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) [4] акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Поскольку отношения, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, безусловно, являются гражданско-правовыми [12], на них в полной мере распространяются общие принципы, закрепленные в статье 4 и 422 ГК РФ. Ключевое значение для рассматриваемой проблематики имеет пункт 2 статьи 422 ГК РФ, гарантирующий сохранение условий договора в случае изменения законодательства. Исключение возможно лишь в том случае, когда в самом законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Анализ Федерального закона № 482-ФЗ показывает, что он не содержит такого прямого указания применительно к ограничению, установленному частью 4 статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ. Пункт 5 статьи 6 Федерального закона № 482-ФЗ связывает применение новых правил не с «распространением на ранее заключенные договоры» (что требовало бы специальной оговорки в силу ст. 422 ГК РФ), а с моментом возникновения «прав и обязанностей», что отсылает правоприменителя к правилам пункта 2 статьи 4 ГК РФ. Следовательно, договоры, заключенные до 1 января 2025 года, сохраняют свой правовой режим в части последствий передачи некачественного объекта, если сама передача (и, соответственно, обязанность застройщика по уплате) состоялась до указанной даты. Иное толкование, по сути, игнорирует императивную гарантию статьи 422 ГК РФ и подменяет понятие «возникновение обязанности» понятием «судебное подтверждение обязанности».

Данный вывод согласуется с современными доктринальными подходами к толкованию правил о действии закона во времени. Н.В. Рогожин

обоснованно указывает на ограниченность формально-догматического подхода при столкновении старых и новых правовых норм в договорной сфере. Ученый подчеркивает необходимость обращения к целям правового регулирования (телеологическому толкованию) для поиска баланса между конкурирующими интересами и ценностями, что особенно актуально в исследуемой ситуации [14, с. 83].

По справедливому замечанию И.И. Акимовой, в основе нормы пункта 2 статьи 422 ГК РФ лежит признание частной автономии сторон, добровольно определивших условия своего участия в правоотношениях в соответствии ожиданиями, которые возможно было предвидеть в момент волеизъявления сторон, что обеспечивает участникам оборота возможность прогнозировать последствия заключаемых соглашений [3, с. 315].

Анализ правоприменительной практики первого года действия изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ выявил два диаметрально противоположных подхода к толкованию переходных положений.

Первый подход (можно охарактеризовать как «формальный») ориентируется на дату судебного решения. Суть его заключается в том, что право на взыскание денежных сумм возникает лишь в момент их присуждения судом. Следовательно, если суд выносит решение после 1 января 2025 года, даже по правоотношениям, полностью сложившимся до этой даты, применяются новые ограничения.

Примером такого подхода является дело № 2-1331/2025 [2]. Фабула дела следующая: договор долевого участия был заключен в 2021 году, объект передан истцу с недостатками в июне 2024 года, досудебная экспертиза проведена также в июне 2024 года, иск подан в сентябре 2024 года. Таким образом, все значимые действия по защите нарушенного права были совершены до 1 января 2025 года. Тем не менее, суд апелляционной, а вслед за ним и кассационной инстанции [9] применили лимит в 3%, мотивируя это тем, что право на взыскание возникает лишь в момент присуждения судом денежных сумм (февраль 2025 года). Истцу, чья квартира была передана с недостатками еще в 2024 году, фактически отказали в возмещении значительной части убытков.

Данное толкование представляется глубоко спорным и противоречащим правовой природе иска о присуждении. Материальное правоотношение (обязанность застройщика передать качественный объект и корреспондирующее ей право дольщика требовать возмещения) возникает в момент подписания передаточного акта на объект ненадлежащего качества. Судебное решение лишь придает этому требованию свойство принудительной исполнимости, подтверждает его обоснованность, но не создает нового права. Следовательно, применение новых, более строгих норм к правоотношениям, все фактические основания

которых возникли до их введения, представляет собой не что иное, как придание закону обратной силы, что ухудшает положение граждан.

Избранный подход приводит к дискриминации участников долевого строительства в зависимости от скорости прохождения их дел по инстанциям. В свою очередь истцы, чьи иски были рассмотрены судами первой инстанции до 1 января 2025 года, получают полное возмещение убытков. Такая ситуация ставит эффективность судебной защиты в зависимость от случайных факторов, а не от содержания нарушенного права, что противоречит принципам равенства и предсказуемости правосудия.

Как справедливо отмечает М.М. Александрова, ограничение обратной силы судебных актов (*prospective overruling*) призвано защитить разумные ожидания и доверие участников оборота, полагавшихся на прошлую правовую позицию, в случаях, когда новая позиция является для них неожиданной и непредсказуемой [1, с. 130].

Второй подход (можно охарактеризовать как «содержательный») был сформулирован Вторым кассационным судом общей юрисдикции в Определении от 11 сентября 2025 г. по делу № 88-20825/2025 [10]. В этом деле суд указал на неправильное применение норм материального права без учета принципа действия закона во времени.

Суд обратил внимание на ключевое обстоятельство: правоотношения между сторонами возникли из договора, заключенного до вступления в силу изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ. Сам факт нарушения (передача объекта с недостатками) имел место в июне 2024 года, а обязанность застройщика по возмещению расходов на устранение недостатков (в десятидневный срок, установленный законом) возникла в октябре 2024 года — то есть до 1 января 2025 года. Как подчеркнул кассационный суд, применение в таком деле норм права в редакции, действующей на момент принятия решения, а не на момент возникновения прав и обязанностей сторон, ставит потребителя в неравное положение с другими участниками долевого строительства, чьи права были нарушены до введения ограничений, но восстановлены судами до отчетной даты.

Представляется, что позиция Второго кассационного суда общей юрисдикции является не только более справедливой, но и юридически безупречной. Она базируется на фундаментальных принципах действия гражданского законодательства во времени, закрепленных в статье 4 Гражданского кодекса РФ: 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, прямо предусмотренных законом.

В тоже время, стоит отметить, что в арбитражных судах такая противоречивая практика

по спорам, связанным с договором участия в долевом строительстве, не встречается, суды применяют второй, «содержательный» подход [11; 13].

Практика формального подхода, ориентированного на дату судебного решения, по сути, игнорирует тот факт, что обязанность застройщика по уплате соответствующих сумм возникает не из судебного акта, а непосредственно из закона и факта нарушения обязательства.

Таким образом, введение лимита ответственности в 3% породило не только материально-правовое ограничение, но и сложную процессуальную проблему квалификации момента возникновения обязанности по возмещению убытков. Отсутствие единообразного подхода к применению переходных положений закона создает риск массового нарушения прав добросовестных участников долевого строительства.

В сложившейся ситуации требуется вмешательство законодателя для формирования единообразной правоприменительной практики. Такой законодательный акт, как отметил А.В. Егоров будет являться актом аутентичного толкования [6, с. 22]. В соответствующем акте необходимо разъяснить, что определяющее значение для применения новых ограничений (часть 4 статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ) имеет момент возникновения обязанности застройщика передать качественный объект, то есть дата подписания передаточного акта (или иного документа о передаче объекта долевого строительства).

Если объект передан участнику с недостатками до 1 января 2025 года, требования к застройщику подлежат рассмотрению по правилам, действовавшим до вступления в силу Федерального закона № 482-ФЗ, без применения лимита в 3%, независимо от даты обращения в суд и даты вынесения судебного решения.

Только такое толкование способно обеспечить баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, а также реализацию конституционных принципов правовой определенности, равенства и справедливости.

Список литературы:

[1] Александрова М.М. Ограничение обратной силы правовой позиции высшего суда. Доктрина *prospective overruling*: сравнительно-правовое исследование // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2025. № 2. С. 121 - 183.

[2] Апелляционное определение Московского областного суда от 09.06.2025 № 33-21138/2025 по делу № 2-1331/2025 // СПС «Консультант-Плюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=3083833> (дата обращения: 01.03.2026).

[3] Акимова И.И. Некоторые особенности действия норм частного права с обратной силой // Пробелы в российском законодательстве. 2022.

Т. 15. № 5. С. 315.

[4] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ. // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 01.03.2026).

[5] Гурьянова Н.В. Особенности правового положения застройщиков // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/osobennosti_pravovogo_polozheniya_zastrojschikov/ (дата обращения: 01.03.2026).

[6] Егоров А.В. Изменение закона как форма его аутентичного толкования // Закон. 2022. № 5. С. 14 - 36.

[7] О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494363/ (дата обращения: 01.03.2026).

[8] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: с изм. на 26.12.2024. // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 01.03.2026).

[9] Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18.12.2025 № 88-31498/2025 по делу № 2-1331/2025 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/online/lastdocs/KSOJ001/> (дата обращения: 01.03.2026).

[10] Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11.09.2025 № 88-20825/2025 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=184714> (дата обращения: 01.03.2026).

[11] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2025 № 09АП-50873/2025 по делу № А40-84917/2025 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=3007215> (дата обращения: 01.03.2026).

[12] Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // «Вестник ВАС РФ», № 9, сентябрь, 2011.

[13] Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2025 № 17АП-7609/2025-ГК по делу № А50-32978/2023 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=341934> (дата обращения: 01.03.2026).

[14] Рогожин Н.В. Договор и действие закона во времени: политико-правовые основания и

сфера применения п. 2 ст. 422 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2025. № 3. С. 78 - 101.

[15] Спор о взыскании с застройщика неустойки (пени) по договору участия в долевом строительстве (на основании судебной практики Московского городского суда). Помощник адвоката: электрон. журн. 2026. // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=111559> (дата обращения: 01.03.2026).

References:

[1] Aleksandrova M.M. Limiting the Retroactive Effect of the Legal Position of the Supreme Court. The Doctrine of Prospective Overruling: A Comparative Legal Study // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2025. No. 2. pp. 121-183.

[2] Appellate Ruling of the Moscow Regional Court of 09.06.2025 No. 33-21138/2025 in Case No. 2-1331/2025 // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=3083833> (date accessed: 01.03.2026).

[3] Akimova I.I. Some Features of the Retroactive Effect of Private Law Norms // Gaps in Russian Legislation. 2022. Vol. 15. No. 5. P. 315.

[4] Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of January 26, 1996, No. 14-FZ. // SPS «ConsultantPlus». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (accessed: March 1, 2026).

[5] Guryanova, N.V., Features of the Legal Status of Developers // SPS «ConsultantPlus». URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/osobennosti_pravovogo_polozheniya_zastrojschikov/ (accessed: March 1, 2026).

[6] Egorov, A.V., Amending the Law as a Form of Its Authentic Interpretation // Law. 2022. No. 5. pp. 14-36.

[7] On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of 26.12.2024 No. 482-FZ // SPS «ConsultantPlus». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494363/ (accessed: 01.03.2026).

[8] On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of 30.12.2004 No. 214-FZ: as amended on 26.12.2024. // SPS «ConsultantPlus». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (accessed: 01.03.2026).

[9] Determination of the First Cassation Court of General Jurisdiction dated 18.12.2025 No. 88-31498/2025 in case No. 2-1331/2025 // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/online/lastdocs/KSOJ001/> (accessed: 01.03.2026).

[10] Determination of the Second Cassation Court of General Jurisdiction dated 11.09.2025 No. 88-20825/2025 // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/online/lastdocs/KSOJ002/> (accessed: 01.03.2026).

www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=184714 (accessed: 01.03.2026).

[11] Resolution of the Ninth Arbitration Court of Appeal dated 07.11.2025 No. 09AP-50873/2025 in case No. A40-84917/2025 // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=3007215> (accessed: 01.03.2026).

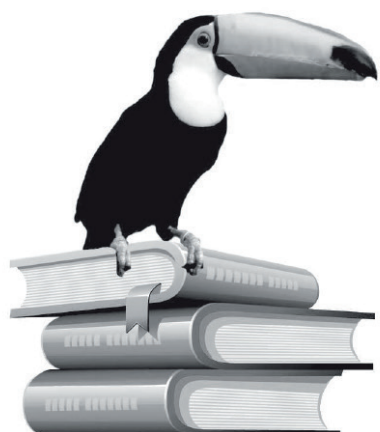
[12] Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of July 11, 2011, No. 54 «On Certain Issues of Resolving Disputes Arising from Agreements Regarding Real Estate to Be Created or Acquired in the Future» // Vestnik of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, No. 9, September 2011.

[13] Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal of October 31, 2025, No. 17AP-

7609/2025-GK in Case No. A50-32978/2023 // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=341934> (date of access: March 1, 2026).

[14] Rogozhin, N.V. Contract and the operation of the law over time: political and legal grounds and the scope of application of paragraph 2 of Article 422 of the Civil Code of the Russian Federation // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2025. No. 3. pp. 78-101.

[15] Dispute over the collection of a penalty (fine) from a developer under a shared construction participation agreement (based on the judicial practice of the Moscow City Court). Attorney's assistant: electronic journal. 2026. // SPS «ConsultantPlus». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=111559> (accessed: 01.03.2026).



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство

«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.