

ОКОНЧАНИЕ МОРАТОРИЯ НА ВЗЫСКАНИЕ ФИНАНСОВЫХ САНКЦИЙ С ЗАСТРОЙЩИКОВ: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С 2026 ГОДА?

С 1 января 2026 г. **перестал действовать временный запрет на взыскание неустойки и иных финансовых санкций с застройщиков** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ. Ранее его несколько раз продлевали, а теперь по указанию Президента РФ решили отменить.

Разберем особенности исчисления и действующие ограничения ответственности застройщиков, которые могут повлиять на ваши права.

ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ

Период действия моратория: в этот период санкции не подлежат начислению.

Неустойка по окончании моратория 01.01.2026 рассчитывается по следующей формуле:

$H = Ц * 1/150 * КС * Д$ (для физических лиц)

$H = Ц * 1/300 * КС * Д$ (для юридических лиц)

Где **Ц** – цена договора, **КС** – ключевая ставка ЦБ, **Д** – кол-во дней просрочки.

Важно учитывать, что неустойка за просрочку обязательств **по ДДУ, исполненных в период с 01.07.2023 до 31.12.2025 включительно**, начисляется до 21.03.2024 включительно исходя из ключевой ставки, действующей на день исполнения, **но не выше 7,5%**.

По требованиям, возникшим до начала действия моратория, застройщикам предоставлена **отсрочка исполнения до 31.12.2026 г. включительно, в случае предъявления дольщиком требования об уплате до начала действия периода неначисления**.

Как это работает на практике?

Ситуация 1: **Требование о передаче объекта к застройщику возникло до 22.03.2024 г.** – неустойка за просрочку передачи будет начислена до 21.03.2024 включительно. Однако по требованиям, возникшим до 22.03.2024, действует отсрочка исполнения до 31.12.2026. Это значит, что неустойка будет начислена вплоть до введения моратория, но получить денежные средства станет возможно только после окончания отсрочки.

Ситуация 2: **Требование о передаче возникло в период действия моратория и в этот же период объект был передан** – неустойка не подлежит начислению, взыскать денежные средства не удастся.

Ситуация 3: **Требование о передаче объекта возникло в период действия моратория (либо по окончании), однако до настоящего момента не удовлетворено**, т.е. объект так и не был передан, либо был передан после 01.01.2026 г. На данное требование не распространяется действие отсрочки по выплате финансовых санкций. Неустойка подлежит начислению вплоть до фактического получения объекта дольщиком.

Таким образом, правильный расчёт неустойки напрямую зависит от двух ключевых факторов: даты возникновения требования к застройщику и фактического момента исполнения обязательств. Зная, к какой из трёх описанных ситуаций относится конкретный случай, можно чётко определить период начисления финансовых санкций и сроки, когда можно ожидать выплаты.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Помимо периодов, устанавливающих запрет на начисление финансовых санкций, а также верхнего потолка размера ключевой ставки ЦБ, по которой производится расчет для требований, не попавших под запрет начисления, установлен **общий лимит суммы, которую возможно взыскать с застройщика**, в частности:

В отношении ДДУ, заключённых до 01.09.2025 г., если нарушения выявлены после 01.01.2025 г., при удовлетворении судом требований дольщика:

1. в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования

2. о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков

3. об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков

Общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать 3% от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена ДДУ.

Важно: указанное ограничение **не** применяется при определении размера неустоек (пеней), предусмотренных за нарушение срока передачи объекта, а также не распространяется на денежные средства, уплаченные дольщиком в счет цены договора и подлежащие возврату в случае расторжения договора.

Как это работает на практике?

Пример:

ДДУ заключен 15.06.2023 г.

Цена договора составляет 80 млн. рублей.

Объект передан дольщику 10.12.2024 г.

14.02.2025 года дольщик обнаружил недостатки в отделочных работах, установленных дверных блоках и сантехническом оборудовании.

По результатам экспертизы, расходы на **устранение этих недостатков были оценены в 3,5 млн. рублей.**

Согласно закону, ограничение в 3% от цены договора применяется к правоотношениям из договоров, заключенных до 01.09.2025, но только в части прав и обязанностей, возникших после 01.01.2025.

Лимит ответственности: 80 млн. руб. × 3% = 2,4 млн. руб.

Итог: несмотря на то, что реальная стоимость устранения недостатков составляет 3,5 млн. рублей, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика по всем требованиям (включая неустойку за просрочку их устранения и т.д.), **не может превысить лимит в 2,4 млн. рублей.**

ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ВАМ ПОМОЧЬ

- Проверка договоров участия в долевом строительстве на наличие рисков и подготовка рекомендаций по их устранению/минимизации;
- Проверка застройщиков перед покупкой недвижимости;
- Аудит заключенных договоров для целей «сохранения» сделки или «выхода» из неё с минимальными рисками и потерями;
- Представление интересов в рамках досудебной и судебной стадий.

20.03.2026 г.

С наилучшими пожеланиями,
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Кадетов Александр,
партнер, адвокат, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»
Kadetov@y-p.ru
8 903 671 16 17

