

## **Понравился наш образец жалобы в КС РФ?**

**Составим для Вас такую же жалобу в Конституционный Суд РФ**

- выявим все несоответствия нормам Конституции РФ;
- юридически грамотно изложим в жалобе аргументы;
- строгое соблюдение сроков.

Свяжитесь с нами любым удобным способом:

**+7-992-011-39-66**

(+ WhatsApp, Viber, Telegram)

[наш сайт](#)

[dobropravo@mail.ru](mailto:dobropravo@mail.ru)

**В Конституционный Суд Российской Федерации**

Адрес: 190000, город Санкт-Петербург, Сенатская площадь, дом 1

**Заявитель: Вербеев Булат Фаридович**

Адрес: г. Москва, ул. Дальнебережная, д. 345, кв. 886

**1) Наименование и адрес государственного органа, издавшего акт, конституционность которого обжалуется:**

**принят Государственной Думой  
Федерального Собрания РФ**

Адрес: 103265, город Москва, улица Охотный ряд, дом 1

**одобрен Советом Федерации  
Федерального собрания РФ**

Адрес: 103426, город Москва, улица Б. Дмитровка, дом 26

**подписан и обнародован Президентом РФ**

Адрес: 103132, город Москва, улица Ильинка, дом 23

**Наименование обжалуемого закона:**

Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

**Обжалуемые нормы:**

Часть 1 статьи 1

Часть 2 статьи 27

**Источник опубликования:**

Часть 1 статьи 1 и часть 2 статьи 27 в исходной редакции Федерального закона опубликован в "Российской газете" от 31 декабря 2004 г. N 292, в "Парламентской газете" от 14 января 2005 г. N 5-6, в Собрании законодательства

Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1  
(часть I) ст. 40

Часть 1 статьи 1 в ред. Федерального закона от  
18.07.2006 N 111-ФЗ опубликована в  
"Российской газете" от 20 июля 2006 г. N 156,  
в "Парламентской газете" от 27 июля 2006 г. N  
122, в Собрании законодательства Российской  
Федерации от 24 июля 2006 г. N 30 ст. 3287

Часть 1 статьи 1 в ред. Федерального закона от  
17.06.2010 N 119-ФЗ опубликована в  
"Российской газете" от 21 июня 2010 г. N 133,  
в Собрании законодательства Российской  
Федерации от 21 июня 2010 г. N 25 ст. 3070, в  
"Парламентской газете" от 25 июня 2010 г. N  
33-34

Часть 1 статьи 1 в ред. Федерального закона от  
03.07.2016 N 304-ФЗ опубликована на  
"Официальном интернет-портале правовой  
информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 4 июля 2016  
г., в "Российской газете" от 12 июля 2016 г. N  
151, в Собрании законодательства Российской  
Федерации от 4 июля 2016 г. N 27 (часть II) ст.  
4237

**2) Наименование и адрес государственного  
органа, издавшего акт, конституционность  
которого обжалуется:**

**принят Государственной Думой  
Федерального Собрания РФ**  
Адрес: 103265, город Москва, улица Охотный  
ряд, дом 1

**одобрен Советом Федерации Федерального  
собрания РФ**  
Адрес: 103426, город Москва, улица Б.  
Дмитровка, дом 26

**подписан и обнародован Президентом РФ**  
Адрес: 103132, город Москва, улица Ильинка,  
дом 23

**Наименование обжалуемого закона:**

Гражданский кодекс РФ

**Обжалуемые нормы:**

Пункты 1 и 4 статьи 421 ГК РФ

**Источник опубликования:**

Текст части первой Гражданского кодекса РФ опубликован в "Российской газете" от 8 декабря 1994 г. N 238-239, в Собрании законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301

**3) Наименование и адрес государственного органа, издавшего акт, конституционность которого обжалуется:**

**Правительство Санкт-Петербурга**

Адрес: 191060, г. Санкт-Петербург, тер. Смольный

**Наименование обжалуемого акта:**

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190 «Об утверждении проекта планировки»

**Обжалуемые нормы:**

Пункты 6, 6.1, 6.2

**Источник опубликования:**

Опубликовано в Вестнике Администрации Санкт-Петербурга, N 27, 28.12.2005

Государственная пошлина: 450 рублей (пп.3, ч.1, ст.333.23 НК РФ)

**Жалоба**

В силу части 4 статьи 125 Конституции РФ, статьи 3, 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» Конституционный Суд РФ принимает к рассмотрению жалобу на нарушение конституционных прав и свобод законом, примененным в конкретном деле, рассмотрение которого завершено в суде, если придет к выводу, что оспариваемые положения затрагивают конституционные права и свободы гражданина и что имеется

неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции РФ эти законоположения.

Основанием к рассмотрению обращения в Конституционном суде РФ является обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли примененные в деле Заявителя положения части 1 статьи 1 и части 2 статьи 27 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, пункты 1 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ, пункты 6, 6.1, 6.2 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190 "Об использовании земельного участка по адресу: Выборгский район, Шувалово-Озерки, квартал 25А" положениям статей 1 (часть 1), 2, 4 (часть 2), 7 (часть 1), 15 (часть 1 и 2), 17 (часть 1 и 3), 18, 19 (части 1 и 3), 35, 55 Конституции РФ в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, нарушают баланс интересов, гарантии права собственности, создают правовую неопределенность, допуская отождествление правового основания для подготовки органом местного самоуправления разрешительной документации и непосредственно самого разрешения на строительство в понимании статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для целей разрешения вопроса о распространении действия Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

12.07.2020 между Вербеевым Булатом Фаридовичем (Заявитель) и ООО «ДК - ГРАНДСТРОЙПРОЕКТ» (далее Ответчик, Продавец) был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения (далее – Договор).

В соответствии с данным договором, стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи квартиры, в завершеном строительстве жилом доме. В соответствии с п. 5 Стороны согласовали обеспечительный платеж в качестве способа исполнения Покупателем своих обязательств по договору в размере 4 405 033 руб. В случае заключения Сторонами основного договора денежные средства, внесенные Покупателем в качестве обеспечительного платежа, засчитываются в счет исполнения обязательств (части обязательств) по оплате по основному договору с момента его подписания. Пунктом 2 договора был установлен планируемый срок завершения строительства Объекта – IV квартал 2021 года. Пунктом 4 договора установлен срок подписания основного договора купли-продажи – в период со II квартала 2022 г. по III квартал 2012 г., но не ранее 90 дней с момента государственной регистрации на продавца права собственности.

Истец оплатил Продавцу ООО «ДК - ГРАНДСТРОЙПРОЕКТ» стоимость квартиры в размере 4 405 033 рубля для личных и семейных нужд на стадии строительства дома. Однако до настоящего времени квартира Заявителю не передана, в связи с чем Заявитель обратился в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

Решением Московского районного суда города Санкт-Петербурга от 28 января 2024 года по гражданскому делу № 2-49573/2024 по иску Вербеева Булата Фаридовича к ООО «ДК - ГРАНДСТРОЙПРОЕКТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа исковые требования были удовлетворены частично, в пользу Вербеева

Булата Фаридовича взыскана неустойка в размере 300 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф в размере 251 000 рублей, в удовлетворении остальной части требований было отказано.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 30 мая 2024 года решение Московского районного суда города Санкт-Петербурга от 28 января 2024 изменено в части взыскания неустойки, компенсации морального вреда и штрафа. С ООО «ДК -ГРАНДСТРОЙПРОЕКТ» в пользу Вербева Булата Фаридовича взыскана неустойка в размере 738 005 рублей 89 копеек, компенсация морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 394 002 рублей 95 копеек. В остальной части решение Московского районного суда Санкт-Петербурга от 28 января 2024 года оставлено без изменения, апелляционная жалоба Вербева Булата Фаридовича - без удовлетворения.

Определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 07 сентября 2024 года решение Московского районного суда Санкт-Петербурга от 28 января 2024 года в неизменённой части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 30 мая 2024 года оставлены без изменения, кассационная жалоба Вербева Булата Фаридовича - без удовлетворения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 18 ноября 2024 года по материалам кассационной жалобы № 99-КФ24-8889-К9 отказано в передаче кассационной жалобы Вербева Булата Фаридовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Письмом заместителя председателя Верховного Суда Российской Федерации Ю.В.Глазова от 15 января 2021 года по материалам жалобы № 99-КФ24-8889-К9 Заявителю было сообщено о том, что оснований для отмены Определения судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 18 ноября 2024 года в соответствии с частью 3 статьи 390.7 ГПК РФ не имеется.

При разрешении настоящего дела суды, руководствуясь положениями части 1 статьи 1 и части 2 статьи 27 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190, исходили из того, что на отношения Заявителя с ООО «ДК -ГРАНДСТРОЙПРОЕКТ» в рамках заключенного Договора не распространяются положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Основанием для этого послужила ссылка судов на то, что «Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5178 выдано разрешение на осуществление градостроительной деятельности на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 156, лит. К. Протоколом подведения итогов аукциона от 02.12.2005 ООО «СтройКакБог» признано победителем торгов, с ответчиком заключен инвестиционный договор и договор аренды земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 156, лит. К. Таким образом, учитывая, что строительство дома ведется ответчиком на основании разрешительной документации, полученной до 01

апреля 2005 года, нормы 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» к спорным правоотношениям не применяются» (стр. 2-3 Решения Московского районного суда города Санкт-Петербурга от 28 января 2024 года).

Данный вывод был сделан судом несмотря на то, что Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190 не являлось разрешением на строительство объекта, которое требуется по смыслу части 2 статьи 27 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, а само разрешение на строительство было выдано 23.08.2012.

Ссылаясь на положения статьи 421 Гражданского кодекса РФ суды признали заключенный Заявителем и застройщиком предварительный договор правомерным.

Заявитель считает, что в рамках настоящего дела было использовано толкование оспариваемых норм, которое нарушает конституционные права и свободы Заявителя, при этом имеется неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции РФ эти законоположения.

### **1. Относительно нарушения принципа соблюдения баланса интересов.**

Согласно Конституции Российской Федерации, в Российской Федерации как демократическом правовом и социальном государстве человек, его права и свободы являются высшей ценностью, а их признание, соблюдение и защита — обязанностью государства, которое осуществляет политику, направленную в том числе на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (статья 1, часть 1; статья 2, статья 7, часть 1).

Права и свободы человека и гражданина, которые признаются и гарантируются согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией Российской Федерации и осуществление которых не должно нарушать права и свободы других лиц, являются непосредственно действующими, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (статья 17, части 1 и 3; статья 18).

Конституционный принцип необходимости соблюдения баланса интересов участников гражданских правоотношений основывается на требовании части 3 статьи 17 Конституции РФ, устанавливающей запрет на осуществление прав и свобод в нарушение прав и свобод других лиц, а также на положениях ч.1 и ч. 2 ст. 19 Конституции РФ, устанавливающих гарантии равенства независимо от каких-либо обстоятельств.

Принцип необходимости соблюдения баланса интересов имеет общеправовой характер и распространяется в полной мере на имущественные правоотношения, в том числе, на отношения застройщика и покупателя жилого помещения, независимо от того, как оформлены отношения между ними. Кроме того, данный принцип должен соблюдаться между общественными интересами и частными.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд РФ, в силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре должна осуществляться на основе

соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - собственников, сторон в договоре, третьих лиц. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, т.е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (см. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П).

Согласно части 2 статьи 27 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Данным положением закона федеральный законодатель ограничил свободу договора застройщика на возможность заключения с потребителем иных договоров, кроме договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, но при этом такое ограничение в полной мере отвечает требованиям справедливости, адекватности ограничения права, пропорциональности, соразмерности и направлено на защиту прав потребителя как более слабой стороны соответствующих отношений, не имеющей реальной возможности влиять на определение условий договоров с застройщиком, а также не имеющей специальных познаний в соответствующей области (что презюмируется в п. 4 статьи 12 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

Такое ограничение свободы договора, распространяемое на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости гарантирует реализацию принципа баланса интересов сторон в спорных отношениях.

Использованное судами истолкование, в результате которого действия застройщика, направленные на обход закона с целью избежать заключения договора участия в долевом строительстве, противоречит конституционному принципу необходимости соблюдения баланса интересов участников соответствующих отношений.

## **2. Относительно нарушения принципа правовой определенности.**

Исходя из части 2 статьи 4 Конституции РФ Конституция Российской Федерации и федеральные законы имеют верховенство на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 15 Конституции РФ Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории



Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации.

Исходя из части 3 статьи 55 Конституции РФ 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.

Необходимым условием достижения баланса интересов выступает соблюдение общеправовых требований определенности, ясности и недвусмысленности правового регулирования, вытекающих, как отмечал Конституционный Суд РФ, из принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства, закрепленных в ч. 1 ст. 1, ч. 2 ст. 4, ч. 1 и 2 ст. 15, ст. 1 ч. 1 и 2 ст. 19 Конституции РФ (постановления от 17 июня 2004 года N 12-П, от 21 января 2010 года N 1-П, от 13 января 2020 года N 1-П и др.).

Из требований правовой определенности, следует, что нормы, регулирующие отношения собственности и иные имущественные отношения, должны быть ясными, точными и непротиворечивыми, а механизм их действия - предсказуемым и понятным субъектам правоотношений, которые должны иметь возможность в разумных пределах предвидеть правовые последствия своего поведения.

Суды по настоящему делу фактически исходили из того, что правовое основания для подготовки органом местного самоуправления разрешительной документации (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190) и непосредственно само разрешение на строительство в понимании статьи 51 Градостроительного кодекса РФ являются тождественными документами для целей применения части 2 статьи 27 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Такое толкование свидетельствует о правовой неопределенности оспариваемых норм относительно используемого в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ понятия «разрешение на строительство», в связи с чем оспариваемые нормы могут быть признаны не соответствующими Конституции РФ.

### **3. Относительно нарушения конституционных гарантий права собственности.**

Как следует из правовых позиций, выраженных Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 23 декабря 2013 года N 29-П на основе ранее принятых решений, суд общей юрисдикции или арбитражный суд в силу статьи 120 Конституции Российской Федерации самостоятельно решает вопрос, подлежит ли та или иная норма применению в рассматриваемом им деле. Как подчеркивал Конституционный Суд РФ, в судебной практике должно обеспечиваться конституционное истолкование нормативных положений, что обязывает суд следовать такому варианту понимания и применения норм, при котором исключается возможность ущемления гарантируемых Конституцией РФ прав и свобод человека и гражданина (постановления от 8 ноября 2012 года N 25-П, от 8 ноября 2016 года N 22-П, от 21 января 2019 года N 6-П и др.). Таким образом, полномочия по толкованию норм судами не являются безграничным и не осуществляются произвольно.

В числе гарантируемых Конституцией РФ прав и свобод человека и гражданина Конституция Российской Федерации обозначено и право собственности (статья 35 Конституции РФ).

В свою очередь, в результате использованного судами толкования примененных норм Заявитель был лишен гарантий защиты прав, установленных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", включая гарантии, касающиеся защиты права собственности.

Спорный объект недвижимости – квартира до сих пор не передан застройщиком Заявителю, он не может реализовывать свои правомочия владения, пользования, распоряжения в качестве собственника объекта недвижимости, в связи с чем гарантируемое статьей 35 Конституции РФ право собственности при таком толковании было ущемлено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 4 статьи 125 Конституции РФ, статьями 36, 37, 38, 39, 96, 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном суде Российской Федерации»,

#### **ПРОШУ:**

Признать положения части 1 статьи 1 и части 2 статьи 27 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, пункты 1 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ, пункты 6, 6.1, 6.2 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 января 2005 г. № 5190 не соответствующими положениям статей 1 (часть 1), 2, 4 (часть 2), 7 (часть 1), 15 (часть 1 и 2), 17 (часть 1 и 3), 18, 19 (части 1 и 3), 35, 55 Конституции РФ в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, нарушают баланс интересов, гарантии права собственности, создают правовую неопределенность, допуская отождествление правового основания для подготовки органом местного самоуправления разрешительной документации и непосредственно самого разрешения на строительство в понимании статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для целей разрешения вопроса о распространении действия Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

#### **Приложения:**

1. Решение Московского районного суда города Санкт-Петербурга от 28 января 2024 года по гражданскому делу № 2-49573/2024 (заверенная копия);
2. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 мая 2024 года (заверенная копия);
3. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 07 сентября 2024 года (заверенная копия);

4. Определение судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 18 ноября 2024 года по материалам кассационной жалобы № 99-КФ24-8889-К9 (заверенная копия);

5. Письмо заместителя председателя Верховного Суда Российской Федерации Ю.В.Глазова от 15 января 2021 года по материалам жалобы № 99-КФ24-8889-К9 (копия);

6. Копия жалобы в 1 экз. с приложением;

7. Текст оспариваемых норм (распечатка);

8. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины (оригинал).

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_