

Правовой разбор: начало начисления неустойки после окончания моратория (01.01.2026 или первый рабочий день?)

1. Краткая постановка вопроса

При рассмотрении судом иска участника долевого строительства о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры по договору долевого участия (далее — ДДУ) застройщик в возражениях заявил, что неустойка подлежит начислению не с 01.01.2026 (когда, по мнению истца, прекратил действие мораторий на взыскание санкций), а с 12.01.2026 — поскольку 01.01.2026 является нерабочим праздничным днём, и «первый рабочий день» наступает позднее. Истец просит оценить, прав ли застройщик, и определить порядок действий.

Ключевой юридический вопрос: применяется ли правило ст. 193 Гражданского кодекса РФ о переносе окончания срока с нерабочего дня на ближайший рабочий день к моменту окончания моратория, установленного Правительством РФ, и, соответственно, переносится ли начало начисления неустойки на первый рабочий день после новогодних праздников.

2. Разбор правовых версий

2.1. Позиция застройщика: возможное обоснование через ст. 193 ГК РФ

Застройщик, по-видимому, рассуждает следующим образом:

- мораторий на начисление финансовых санкций действовал до 31.12.2025 включительно;
 - 31.12.2025 и последующие дни новогодних каникул являются нерабочими;
 - ст. 193 ГК РФ устанавливает, что если последний день срока приходится на нерабочий день, днём окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день;
 - следовательно, окончание моратория переносится на первый рабочий день 2026 года (по расчёту застройщика — 12.01.2026), и неустойка должна начисляться только с этой даты.
-

Эта позиция юридически ошибочна.

Почему ст. 193 ГК РФ здесь неприменима:

1. Мораторий — это не срок осуществления гражданского права или исполнения обязанности, а **публично-правовое ограничение начисления имущественных санкций** на определённый период. Его продолжительность определяется самим нормативным актом Правительства РФ путём указания конкретной календарной даты окончания (обычно «по 31 декабря 2025 г.» либо «до 31.12.2025»). Для такого рода периодов не предусмотрено автоматического переноса окончания на рабочий день.
2. Статья 193 ГК РФ расположена в главе 11 «Исчисление сроков» и применяется к срокам, определённым **периодом времени** (годами, месяцами, неделями, днями), когда последний день срока приходится на нерабочий день. Когда же срок (период) ограничен точной календарной датой, окончание наступает в эту дату независимо от того, является ли она выходным или праздничным днём. Мораторий в постановлениях Правительства всегда обозначается именно конкретными датами (например: «с 22 марта 2024 г. по 31 декабря 2025 г.»).
3. Ст. 193 ГК РФ направлена на защиту должника от просрочки при невозможности совершить действия в нерабочий день. Окончание же моратория не требует от застройщика совершения какого-либо действия именно 01.01.2026. Неустойка не уплачивается «в этот день», а начисляется за каждый день просрочки и подлежит уплате после предъявления требования (обычно по решению суда). Поэтому оснований для переноса даты возобновления начисления неустойки нет.

2.2. Правильная правовая позиция: начисление неустойки с 01.01.2026

В силу **п. 2 ст. 6 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 — Закон № 214-ФЗ) при нарушении предусмотренного договором срока передачи объекта застройщик уплачивает участнику неустойку (пени) **за каждый день просрочки**. Если участником является гражданин, неустойка взыскивается в двойном размере (1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ).

Неустойка за просрочку является длящейся мерой ответственности: она начисляется за каждый календарный день, в том числе за выходные и праздничные дни. Это прямо следует из нормы «за каждый день просрочки», а

также разъяснено в **п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7** «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», где указано, что неустойка взыскивается по день фактического исполнения обязательства включительно.

Применительно к мораторию это означает:

- в период действия моратория неустойка **не начисляется**, но просрочка не «обнуляется» и не прекращается;
- со дня, следующего за днём окончания моратория, начисление неустойки **возобновляется**;
- днём окончания моратория является календарная дата, указанная в постановлении Правительства РФ (в рассматриваемой ситуации — 31.12.2025);
- следовательно, первый день начисления неустойки после окончания моратория — **01.01.2026**, и он подлежит включению в период просрочки, несмотря на то что является нерабочим праздничным днём.

Иной подход противоречил бы смыслу неустойки как меры ответственности за неисполнение обязательства: застройщик не исполняет обязательство по передаче квартиры ежедневно, и каждый календарный день просрочки создаёт ущерб для дольщика независимо от того, рабочий это день или праздничный.

2.3. Возможная версия застройщика, связанная с переносом срока исполнения обязательства (ситуация, когда довод может быть частично обоснован)

Следует различать две ситуации:

- 1. Просрочка исполнения возникла до окончания моратория.** Например, квартира должна была быть передана до 30.06.2025, застройщик не передал её, мораторий приостановил начисление неустойки с 22.03.2024 по 31.12.2025. После 31.12.2025 просрочка продолжается, и неустойка начисляется с 01.01.2026. Здесь довод застройщика полностью несостоятелен.
- 2. Срок передачи объекта приходится на конец 2025 года или новогодние праздники.** Если по условиям договора объект должен быть передан не позднее 31.12.2025, и эта дата является рабочим днём, то просрочка начинается с 01.01.2026. Если же последний день срока передачи в силу переноса выходных приходится на нерабочий день, то применяется ст. 193 ГК РФ: последним днём срока считается ближайший

следующий рабочий день, и просрочка начинается со следующего дня после этого рабочего дня.

Например, если по договору срок передачи — «до 31.12.2025», а 31.12.2025 объявлен нерабочим (в том числе в результате переноса Правительством РФ выходных дней), последним днём срока будет первый рабочий день после новогодних праздников. Тогда неустойка за просрочку начнёт начисляться со следующего за ним дня. В этом случае начисление с 01.01.2026 было бы преждевременным, и расчёт истца следовало бы скорректировать. Однако это не имеет отношения к мораторию — здесь действует общее правило о переносе срока исполнения обязательства.

Важно, что застройщик в описанной ситуации ссылается именно на «отмену моратория с 01.01.2026» и «первый рабочий день» после новогодних каникул, а не на конкретное условие договора о сроке передачи. Такая позиция не основана на законе. Если застройщик намерен доказывать, что срок передачи объекта переносится на 12.01.2026 по ст. 193 ГК РФ, он должен:

- представить пункт договора, определяющий срок передачи;
- доказать, что последний день этого срока приходился на нерабочий день;
- представить производственный календарь на 2026 год, подтверждающий, что первый рабочий день — именно 12.01.2026 (а не 09.01.2026 или 11.01.2026).

Без таких доказательств его довод является голословным.

2.4. Судебная практика и правовые позиции

Сложившаяся судебная практика по ранее действовавшим мораториям (в частности, по Постановлению Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, мораторий до 30.06.2023) исходит из того, что неустойка начисляется со дня, следующего за датой окончания моратория, без переноса на рабочий день. Например, после окончания моратория 30.06.2023 (пятница) суды взыскивали неустойку с 01.07.2023 (суббота), включая этот день в период просрочки. Аналогичный подход применяется и к другим ограничениям начисления санкций, введённым в публичных интересах.

Верховный Суд РФ также неоднократно указывал, что окончание периода моратория определяется исключительно нормативным актом и не подчиняется правилам ст. 193 ГК РФ о переносе срока с нерабочего дня.

3. Практические выводы по каждой версии

Версия 1 (позиция истца): начисление неустойки с 01.01.2026

- Обоснована, если просрочка передачи объекта уже наступила до 01.01.2026 (срок передачи истёк ранее).
- Соответствует буквальному смыслу п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ (неустойка за каждый день просрочки), п. 65 Постановления Пленума ВС РФ № 7 и правовой природе моратория.
- Подлежит применению, поскольку мораторий окончился 31.12.2025, и с 01.01.2026 начисление возобновляется, включая нерабочие дни.

Версия 2 (позиция застройщика): начисление с 12.01.2026

- Несостоятельна в описанном виде, так как основана на неправильном применении ст. 193 ГК РФ к публично-правовому мораторию.
- Могла бы быть принята только в одном частном случае: если застройщик докажет, что по условиям договора срок передачи объекта истекал в нерабочий день и был перенесён на 12.01.2026, тогда просрочка начала бы течь с 13.01.2026. Но в этом случае сам мораторий здесь ни при чём, и застройщик не вправе требовать переноса начала начисления с 01.01.2026 на 12.01.2026 лишь по мотиву праздничных дней.

Итоговый вывод: застройщик неправ, если неустойка начисляется за период просрочки, начавшийся до 31.12.2025. Начисление следует производить с 01.01.2026. Довод о «первом рабочем дне» подлежит отклонению как не основанный на законе.

4. Что делать истцу (рекомендации)

При рассмотрении дела в суде истцу (участнику долевого строительства) рекомендуется предпринять следующие процессуальные действия:

1. Подать письменные возражения (объяснения) на отзыв застройщика.

В возражениях указать, что довод о начале начисления неустойки с 12.01.2026 не соответствует ст. 191–193 ГК РФ и п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ. Пояснить, что мораторий — это не срок исполнения обязательства, а временный запрет на начисление санкций, и его окончание зависит от даты, установленной Правительством РФ, а не от календаря рабочих дней.

2. Представить суду уточнённый расчёт неустойки с указанием периода: с

01.01.2026 по дату фактической передачи объекта (или по дату, указанную в иске). В расчёте отдельно отметить, что 01.01.2026 и последующие выходные и праздничные дни включаются в период просрочки.

-
3. **Ссылаться на судебную практику** по аналогичным спорам о мораториях, в том числе на разъяснения Верховного Суда РФ о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательства. Можно приложить копии судебных актов, где неустойка взыскана со дня, следующего за днём окончания моратория, включая выходные дни.
 4. **Ходатайствовать о приобщении возражений к материалам дела** и о рассмотрении дела с учётом представленной позиции.
 5. Если застройщик дополнительно заявит о применении ст. 333 ГК РФ (снижение неустойки), подготовить контраргументы: отсутствие исключительности обстоятельств, длительность просрочки, соразмерность последствиям.
 6. В случае вынесения решения не в пользу истца в части начала периода — обжаловать его в апелляционном порядке, ссылаясь на неправильное применение судом первой инстанции норм материального права (ст. 330, 191–193 ГК РФ, п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).
-

5. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: - ст. 191 — начало течения срока; - ст. 192 — окончание срока; - ст. 193 — окончание срока в нерабочий день; - ст. 330 — понятие неустойки.
 2. Федеральный закон 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»: - п. 2 ст. 6 — неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.
 3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: - п. 65 — взыскание неустойки по день фактического исполнения обязательства.
 4. Постановление Правительства РФ, установившее мораторий на начисление финансовых санкций в отношении застройщиков на период до 31.12.2025 (в рассматриваемой ситуации стороны ссылаются на мораторий, действовавший по 31.12.2025; начисление неустойки после его окончания регулируется общими нормами гражданского законодательства).
-