

Букалова Алина Юрьевна

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

Полежаева Дарья Алексеевна

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

Обзор нормативно-правового регулирования механизмов защиты прав дольщиков при нарушении сроков передачи жилья

Аннотация. В статье исследуются правовые механизмы защиты прав участников долевого строительства при нарушении застройщиком сроков передачи жилья. Анализируется действие многоуровневой системы гарантий, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, включая обязательность госрегистрации договора долевого участия, ответственность застройщика за просрочку, гарантийные сроки и финансовые механизмы защиты дольщиков. Особое внимание уделено судебной практике по взысканию неустоек, вопросам одностороннего отказа от договора, а также применению потребительского законодательства. Рассматриваются современные инструменты защиты, такие как эскроу-счета и компенсационный фонд, и их влияние на снижение рисков появления обманутых дольщиков. Отдельно анализируются антикризисные меры 2020–2025 гг., временно ограничившие имущественные права граждан, и обосновывается необходимость их корректировки. Делается вывод о необходимости совершенствования законодательных механизмов и расширения возможностей дольщиков по самостоятельному выбору способов защиты нарушенных прав.

Ключевые слова: дольщики, строительство, застройщик, механизмы защиты прав дольщиков, сроки передачи жилья, договор долевого участия.

Bukalova Alina Yurievna

Perm National Research Polytechnic University

Polezhaeva Daria Alekseevna

Perm National Research Polytechnic University

Mechanisms for protecting the rights of shareholders in the case of violation by the developer of the terms of the transfer of housing

Annotation. The article examines the legal mechanisms for protecting the rights of participants in shared construction projects when the developer violates the terms of housing delivery. It analyzes the multi-level system of guarantees provided for by Federal Law No. 214-FZ, including the mandatory state registration of the shared construction contract, the developer's responsibility for delays, the warranty periods, and the financial mechanisms for protecting shareholders. Special attention is given to the judicial practice on the recovery of penalties, the issues of unilateral termination of the contract, and the application of consumer legislation. The article examines modern protection tools, such as escrow accounts and a compensation fund, and their impact on reducing the risks of deceived shareholders. It also analyzes the anti-crisis measures of 2020-2025, which temporarily restricted the property rights of citizens, and justifies the need for their adjustment. The article concludes that it is necessary to improve legislative mechanisms and expand the opportunities for shareholders.

Keywords: equity holders, construction, developer, mechanisms for protecting the rights of equity holders, terms of housing transfer, equity participation agreement.

Действующее законодательство, а именно 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» [2], гарантирует участникам долевого строительства защиту и охрану их прав в случае их нарушения со стороны застройщика. Поэтому законодатель в указанном документе определил жесткие требования относительно правового статуса и деятельности застройщиков в части заключения и исполнения договоров в сфере долевого участия в строительстве объектов недвижимости (далее – ДДУ).

При заключении рассматриваемого договора, такой договор должен быть в обязательном порядке зарегистрирован в Росреестре, поскольку только с момента регистрации он считается заключенным. Среди требований также можно назвать качество возводимого объекта, а также срок завершения строительства, которые должны быть соблюдены застройщиком. Также стоит указать и на тот факт, что на достроенную недвижимость распространяется обязательный срок гарантии, при котором застройщик должен устранить все имеющиеся недостатки.

Законодательством предусмотрена обязанность застройщика исполнить все принятые на себя ДДУ обязательства по отношению ко всем участникам долевого строительства [11, с. 239].

Итак, застройщик обязан сдать объект строительства в сроки, указанные в договоре, и это правило является наиболее нарушаемым в рассматриваемой сфере, о чем свидетельствует и судебная практика. В этой связи представляется важным ужесточить контроль на всех без исключения стадиях строительства, ввести санкции на отставание от плана-графика работ, в особенности по договорам с применением проектного финансирования, поскольку в данном случае застройщик получает деньги только по мере выполнения строительных этапов. Указанные меры являются действенным механизмом при защите прав дольщиков.

Кроме того, важно, чтобы отчеты о проделанных строительных работах были прозрачными. Немаловажным является проведение систематических проверок и инспекций, которые в будущем будут содействовать устранению выявленных проблем. Ужесточение ответственности застройщиков за нарушения обязательств по договорам ДДУ приведет к уменьшению случаев задержки сдачи объектов строительства в срок.

Относительно способов защиты прав дольщиков по ДДУ, отметим среди способов уплату неустойки согласно положениям, указанным в ст. 330 ГК РФ [1]. Неустойка – сумма, уплачиваемая застройщиком при нарушении ДДУ, размер которой установлена договором или законом.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик уплачивает участнику неустойку в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы ДДУ. Она начисляется за каждый просроченный день. Также законом установлена двойная неустойка, если дольщиком является физическое лицо.

Исследование Обзора ВС РФ № 3 за 2018 год [5] указывает на факт проблем в сфере взыскания неустойки за просрочку передачи объекта строительства в срок. По мнению суда, если участник долевого строительства не может или не хочет принять объект строительства, то в последующем он не может требовать неустойку от застройщика. Данная позиция является жесткой и верной, по мнению многих исследователей [8, с. 159].

Односторонний отказ от договора – это способ защиты прав и законных дольщиков, который, как утверждают отдельные правоведы, применяется, когда договор был нарушен в силу разных причин одной из сторон [8, с. 160]. Такой отказ, в свою очередь, не во всех случаях требует существенности нарушения договорных обязательств, но закон № 214-ФЗ определяет особые случаи или основания для рассматриваемого способа защиты.

Часть 1.2 ст. 9 Закона запрещает односторонний отказ дольщика от исполнения договора. При этом должен соблюдаться ряд условий: застройщик действует добросовестно, исполняются все предусмотренные договором условия. Однако есть и

ограничения, когда отказ от исполнения договора невозможен, что содействует стабилизации договорных правоотношений. Статья 9 Закона в ч. 1 указывает на закрытый перечень оснований отказа от договора, в частности приведена просрочка передачи объекта, которая превышает 2 месяца сверх определенного срока, на что указывают и решения судебных органов, в частности суд Ярославской области признал законным односторонний отказ дольщика от договора из-за просрочки сдачи квартиры застройщиком [6].

При рассмотрении спорных ситуаций в сфере долевого строительства, суды принимали позицию высшего суда о признании права собственности на недостроенный объект, если в ходе рассмотрения дела выясняется, что у застройщика нет разрешения на ввод его в эксплуатацию [4]. В целом, судебная практика по рассматриваемой категории дел является единообразной, суды удовлетворяют иски о взыскании пеней по договору ДДУ, если будут доказательства, что объект строительства в установленные договором сроки не был передан дольщику.

Не менее важным проблемным вопросом в рассматриваемой сфере является проблема компенсации морального вреда по Закону о защите прав потребителей, хотя по закону достаточным является факт правонарушения со стороны застройщика, т.е. факт просрочки передачи объекта строительства. При таком положении вещей суд учитывал факт причинения дольщикам нравственных страданий. Сегодня суды нижестоящих инстанций последовательно пользуются и придерживаются именно этой позиции вышестоящего суда [7].

Постепенно вводились разного рода механизмы защиты участников долевого строительства, среди которых часто применялись банковское поручительство, страхование гражданской ответственности застройщика, формирование компенсационного фонда.

С 2017 года застройщик обязан делать отчисления в фонд защиты прав дольщиков с целью возмещения последним денежных средств из-за недостроенных и иных проблемных объектов строительства, а с 2019 г. все новые проекты долевого строительства перешли на схему эскроу-счетов. Такие счета являются гарантией для дольщиков, поскольку деньги с таких счетов поступают застройщику только после сдачи объекта недвижимости [10, с. 230].

Правительства РФ в марте 2024 г. [3] ввело запрет на взыскание неустоек с застройщиков за сдачу объектов строительства с нарушением установленных ДДУ сроков, что отрицательно сказалось на правовом положении дольщиков и их возможности и права требовать неустойку, которая была согласована сторонами на момент заключения договора. Такая мера просуществовала до середины текущего года и была исключительный, имела временный характер, дабы снизить число несостоятельности застройщиков. Из сказанного следует, что в исключительных случаях приоритет может временно смещаться от защиты гражданских прав к обеспечению устойчивости строительной отрасли, когда объекты недвижимости важно достроить, пусть и с нарушением сроков сдачи, и передать их дольщикам.

Поэтому необходимы точечные изменения законодательства в сфере защиты прав дольщиков, поскольку у дольщиков нет свободы в выборе способов и механизмов защиты своих прав.

Важно в данном направлении усилить ответственность застройщиков, если в ДДУ будут выявлены условия, противоречащие закону или умаляющие права дольщиков. В качестве примера приведем следующий важный шаг. Предлагается в статье 5 Закона № 214-ФЗ зафиксировать положение, согласно которому при обнаружении уполномоченным органом ущемляющих права дольщиков условий, договор необходимо привести согласно нормам закона, при этом интересы дольщика не должны быть затронуты. При выявлении противоречащих закону условий для застройщика должна быть предусмотрена административная ответственность, на что обращают внимание и некоторые авторы [9, с. 273].

Передача объекта строительства, который не завершен новому застройщику также является способом защиты прав дольщиков. При этом новый инвестор при реализации объекта незавершенного строительства имеет право увеличить стоимость объекта при его завершении, дабы удовлетворить выдвинутые требования прежних дольщиков.

Относительно темы исследования важным представляется также рассмотреть вопрос требования денежных средств дольщиками или передачи объектов недвижимости, которые рассматриваются конкурсным управляющим при возбуждении дела о банкротстве. Такие требования предъявляются в течении 45 дней, принимаются во внимание убытки в виде фактического ущерба.

В целях установления реальной стоимости объекта строительства нанимается независимый оценщик, но согласно правоприменительной практике вероятность возмещения фактического ущерба может быть сведена к минимуму по причине того, что дольщики стоят предпоследними в очереди реестра требований кредитора. В связи с этим возникают проблемы у последних, и они несут определенные финансовые потери. Поскольку гражданин покупает объект строительства для личных нужд, а не для предпринимательских целей, то его потери должны сводиться к минимальным значениям.

Обозначим еще одну проблемы в сфере долевого строительства – признание права на объект строительства при банкротстве застройщика. Указанная проблема сегодня является актуальной, поскольку случаи признания застройщика несостоятельным сегодня не редкость. Такое признание права необходимо в спорных ситуациях, при которых правовой статус объекта строительства неясен. Кроме того, в законодательство о банкротстве часто вносятся изменения, тем самым законодатель пытается найти решения для недостроенных объектов, которые минимально затрагивают права как застройщиков, так и дольщиков.

Процессу признания застройщика несостоятельным свойственны определенные особенности, а механизмов защиты прав и законных интересов дольщиков сегодня предусмотрено достаточно. Кроме того, многие способы защиты дольщиков можно считать действенными, которые совершенствуются исходя из экономической ситуации в мире в целом, и в сфере долевого строительства, в частности.

Таким образом, на практике в сфере защиты прав дольщиков при нарушении сроков сдачи объектов строительства сформирована действенная и разветвленная система средств защиты, но ее действенность в то же время зависит от добросовестности самого застройщиков, активных действий самих дольщиков по защите своих прав, а также единообразной правоприменительной практики.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.
3. Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (ред. от 19.06.2025) «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» // Собрание законодательства РФ. – 25.03.2024. – № 13. – Ст. 1797.

4. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // СПС «КонсультантПлюс».
5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Решение Арбитражного суда Ярославской области от 26.04.2021 по делу № А82-16834/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 08.11.2022 по делу № 33-10537/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Арифиллов М.Р. Долевое строительство и защита прав дольщиков // Научные исследования студентов и учащихся: сборник статей XVI Международной научно-практической конференции. – Пенза, 2025. – С. 159-161.
9. Ованесов Б.К. Актуальные проблемы применения неустойки при нарушении договорных обязательств // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2025. – № 4-2 (103). – С. 273-279.
10. Ойнонен В.В., Титова Л.Г. О существенных условиях договоров долевого участия в строительстве и о способах защиты прав дольщиков // Молодежная наука и образование: достижения и направления развития: материалы Международной студенческой научной конференции. – Белгород, 2023. – С. 230-236.
11. Халиева А.Р., Макиев С.А. Проблемы правовой защиты участников отношений долевого строительства // Энигма. – 2022. – № 51. – С. 239-250.

Сведения об авторах

Букалова Алина Юрьевна, кандидат технических наук, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, Пермь, Россия.

Полежаева Дарья Алексеевна, магистрант, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, Пермь, Россия.

Information about the authors

Bukalova Alina Yurievna, Candidate of Technical Sciences, Perm National Research Polytechnic University, Perm, Russia.

Polezhaeva Daria Alekseevna, Master's Student, Perm National Research Polytechnic University, Perm, Russia.