

Рецензия

на статью Букаловой А.Ю., Полежаевой Д.А. «Обзор нормативно-правового регулирования механизмов защиты прав дольщиков при нарушении сроков передачи жилья»

Введение

Статья посвящена анализу правовых механизмов защиты участников долевого строительства при нарушении застройщиком сроков передачи объекта недвижимости. Авторы рассматривают ключевые элементы многоуровневой системы гарантий, закреплённой в Федеральном законе № 214-ФЗ, и увязывают нормативную базу с практикой судебной защиты, а также с современными финансовыми инструментами (эскроу-счета, компенсационный фонд). Работа имеет выраженную прикладную направленность и ориентирована на выявление действенных способов восстановления нарушенных прав дольщиков.

Актуальность

и

новизна

Актуальность темы обусловлена устойчивой конфликтогенностью сферы долевого строительства и тем, что именно просрочка передачи жилья остаётся одним из наиболее распространённых нарушений по ДДУ. Существенным достоинством является включение в анализ антикризисных мер 2020–2025 гг., которые временно изменяли баланс интересов сторон и затрагивали имущественные права граждан, включая ограничение взыскания санкций. Новизна статьи проявляется в попытке комплексно сопоставить классические гражданско-правовые способы защиты (неустойка, односторонний отказ, потребительские механизмы) с институциональными инструментами снижения рисков (эскроу-модель, фонд защиты прав дольщиков), а также обозначить направления корректировки законодательства с точки зрения расширения возможностей дольщика выбрать способ защиты.

Содержание

и

структура

Материал изложен последовательно: вводная часть обосновывает роль 214-ФЗ и принцип обязательной госрегистрации ДДУ; далее раскрываются обязанности застройщика по срокам, качеству и гарантийному обслуживанию, а также описываются типичные нарушения. Значимое место уделено неустойке по п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ и особенностям её взыскания, включая позицию Верховного Суда РФ, а также практике по одностороннему отказу при просрочке свыше двух месяцев. Отдельный блок посвящён применению Закона о защите прав потребителей, в том числе вопросу компенсации морального вреда, что усиливает практическую ценность исследования, поскольку именно этот аспект часто вызывает разночтения у участников споров.

Сильной стороной работы является включение обзора судебной практики и нормативных источников, а также акцент на эволюции механизмов защиты (от поручительства и страхования к компенсационному фонду и проектному финансированию через эскроу). Обоснованным выглядит тезис о том, что эффективность системы во многом зависит от добросовестности застройщика, активности дольщиков и единообразия правоприменения.

Вместе с тем, отдельные положения требуют уточнения и более строгой юридико-технической выверенности. Так, при обсуждении ограничений на взыскание неустоек целесообразно точнее развести правовой режим «моратория/особенностей применения ответственности» и его пределы (по времени, по кругу договоров и по видам санкций), чтобы избежать впечатления об абсолютном запрете как универсальной конструкции. В тексте встречаются формулировки, которые нуждаются в редакционной корректировке (опечатки в названии и терминах, отдельные стилистические огрехи), что важно для правовой статьи, где точность языка является частью доказательности.

Выводы и рекомендации

Выводы статьи в целом логичны и согласуются с изложенным: действующая система защиты прав дольщиков сформирована и включает разнообразные средства, однако её эффективность подвержена влиянию экономических и регуляторных факторов, а также неоднозначности отдельных правоприменительных подходов. Практически значимым является предложение о точечных изменениях 214-ФЗ, направленных на пресечение условий, ущемляющих права дольщиков, и усиление ответственности застройщика при включении подобных условий в договор.

В качестве рекомендаций по усилению научного качества работы целесообразно: (1) более чётко структурировать материал по группам механизмов защиты (договорные/внедоговорные, судебные/несудебные, финансово-институциональные); (2) привести расчётный пример применения неустойки (с учётом ключевой ставки и статуса дольщика как физического лица), что повысит прикладную ценность; (3) расширить анализ коллизий между 214-ФЗ и потребительским законодательством на уровне типичных судебных аргументов; (4) при рассмотрении банкротства застройщика конкретизировать, какие именно процедуры и очередность удовлетворения требований наиболее критичны для дольщиков и какие инструменты реально снижают их потери.

Статья рекомендуется к печати в научном журнале.

Рецензент - Скаков Айдаркан Байдекович - д.ю.н., профессор
Евразийский национальный университет имени Л. Н. Гумилева
г. Астана, Казахстан

Reviewer - - Skakov Aydarkan Baydekovich - Doctor of Law, Professor
L. N. Gumilyov Eurasian National University
Astana, Kazakhstan