

Букалова Алина Юрьевна

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

Полежаева Дарья Алексеевна

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

Судебная защита прав дольщиков: проблемы и тенденции правоприменения

Аннотация. В статье исследуются ключевые проблемы судебной защиты прав участников долевого строительства в современных российских реалиях. Анализируются практики взыскания неустойки и тенденции судейского снижения или приостановления её начисления с учётом финансового состояния застройщиков, а также последствия для реальной компенсации потерь дольщиков. Отдельное внимание уделено процедурам банкротства застройщиков: показано, как включение компании в конкурсную массу переводит требования дольщиков в разряд обычных денежных требований и существенно снижает их шансы на возмещение средств, в том числе вследствие приоритета залоговых кредиторов и сложностей оформления требований в реестр кредиторов. Сделан вывод о необходимости корректировки правоприменительной практики и нормативных механизмов для обеспечения более справедливого баланса интересов дольщиков и строительных организаций.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, защита прав дольщиков, банкротство застройщика, неустойка.

Bukalova Alina Yurievna

Perm National Research Polytechnic University

Polezhaeva Daria Alekseevna

Perm National Research Polytechnic University

Judicial Protection of Shareholders' Rights: Problems and Trends in Law Enforcement

Abstract. The article explores the key issues of judicial protection of the rights of participants in shared construction in the current Russian realities. It analyzes the practices of collecting penalties and the trends of judicial reduction or suspension of their accrual, taking into account the financial condition of developers, as well as the consequences for the real compensation of losses of shareholders. Special attention is paid to the bankruptcy procedures of developers: it is shown how the inclusion of the company in the bankruptcy estate transforms the shareholders' claims into ordinary monetary claims and significantly reduces their chances of receiving funds, including due to the priority of collateral creditors and the difficulties of registering claims in the creditors' register. The conclusion is that it is necessary to adjust law enforcement practices and regulatory mechanisms to ensure a more equitable balance between the interests of shareholders and construction organizations.

Keywords: shared construction contract, protection of participants' rights, bankruptcy of the developer, and penalty.

Сфера строительства жилья в России уже долгое время остается одной из самых проблемных с точки зрения защиты интересов граждан. Основным инструментом оформления таких отношений выступает договор участия в долевом строительстве, который формально должен гарантировать человеку получение квартиры в срок и надлежащего качества. Однако на практике люди постоянно сталкиваются с тем, что строительные компании нарушают графики работ или пытаются сдать объект, который не

соответствует заявленным характеристикам. Когда дело доходит до суда, защита прав участника долевого строительства превращается в затяжной процесс, где исход далеко не всегда очевиден [4].

Центральное место в спорах между дольщиками и компаниями занимает взыскание неустойки. Многие годы суды массово вставали на сторону граждан, взыскивая с застройщиков значительные суммы за просрочку сдачи домов. Логика была проста: компания взяла деньги, не построила вовремя — плати штраф. Но ситуация изменилась после того, как правительство начало вводить моратории на начисление штрафных санкций, аргументируя это сложной экономической обстановкой. В итоге, право дольщика на получение компенсации стало ограничено: суды получили право снижать суммы неустойки, а в некоторых случаях и вовсе приостанавливать их начисление. Получается ситуация, когда договор участия в долевом строительстве формально действует, но реальный рычаг давления на застройщика в руках дольщика слабеет. Это вынуждает граждан искать новые способы защиты своих денег, ведь в условиях инфляции сумма, которую удастся «отсудить» спустя год-полтора, зачастую не покрывает даже расходов на съём жилья.

Вторая серьезная проблема правоприменения проявляется, когда застройщик перестает выполнять финансовые обязательства и приближается к стадии несостоятельности. Банкротство застройщика в российских реалиях становится для дольщика критической точкой, так как стандартные методы защиты прав участника долевого строительства в таких условиях теряют свою результативность. После включения строительной компании в процедуру банкротства все требования граждан переходят в разряд денежных, а исполнительные производства по взысканию неустойки приостанавливаются. На практике это означает, что дольщик, который ранее мог рассчитывать на получение штрафных санкций и возмещение убытков, оказывается в очереди кредиторов, где шансы на возврат средств крайне малы [5].

При этом суды при рассмотрении таких дел сталкиваются с противоречивой задачей. С одной стороны, необходимо соблюсти права дольщиков как социально уязвимой стороны договора участия в долевом строительстве. С другой стороны, законодательство о банкротстве требует пропорционального распределения активов между всеми кредиторами, включая банки и налоговые органы. В результате возникает перекос: граждане, вложившие последние сбережения в покупку жилья, зачастую получают лишь малую часть номинальной стоимости квартиры, тогда как требования залоговых кредиторов, которыми чаще всего выступают банки, удовлетворяются в приоритетном порядке. Такая судебная практика ставит под сомнение эффективность правовых механизмов, которые были созданы для защиты людей, а не финансовых организаций. Кроме того, сам процесс включения требований в реестр кредиторов требует от дольщика значительных временных и материальных затрат на юристов, что еще больше снижает итоговую сумму, которую удастся вернуть.

Действующее законодательство, в частности Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», устанавливает четкие требования к ответственности застройщика [3]. Согласно статье 10 данного закона, застройщик обязан возместить убытки и уплатить неустойку при нарушении срока передачи объекта долевого строительства. Тем не менее, правоприменительная практика по статье 333 Гражданского кодекса РФ существенно снижает эффективность этой нормы. Суды наделены правом уменьшать размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств. На практике это привело к тому, что строительные компании рассматривают неустойку не как карательную меру, а как несущественные дополнительные расходы, которые не стимулируют их к соблюдению графиков строительства. Зачастую суды применяют снижение размера взысканий даже при отсутствии ходатайства со стороны ответчика, что противоречит

позиции Верховного Суда РФ, настаивающего на необходимости активного участия застройщика в обосновании своей позиции.

Ситуация осложняется положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [2]. Параграф 7 главы IX указанного закона выделяет особую категорию требований участников строительства, однако их реализация остается труднодоступной. Применение процедур банкротства фактически замораживает начисление неустойки, так как в соответствии со статьей 126 Закона о банкротстве, требования о взыскании штрафных санкций, возникшие после открытия конкурсного производства, не подлежат удовлетворению в общем порядке. В результате защита прав участника долевого строительства в рамках банкротных дел сводится к борьбе за включение требований в реестр, где требования дольщиков часто конкурируют с притязаниями более профессиональных участников рынка. Таким образом, договор участия в долевом строительстве в случае финансовой несостоятельности застройщика теряет свое правовое наполнение, превращаясь в инструмент подтверждения долговых обязательств, исполнение которых остается под вопросом.

Особого внимания заслуживает проблема обеспечения исполнения обязательств застройщика. Согласно нормам Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик обязан использовать эскроу-счета, что, по замыслу законодателя, должно было минимизировать риски банкротства. Однако на практике возникает коллизия, связанная с качеством строительства. Если объект сдан с существенными недостатками, дольщик вынужден инициировать отдельный судебный процесс по взысканию стоимости устранения дефектов. При этом суды, опираясь на сложившуюся практику, часто назначают дорогостоящие строительно-технические экспертизы. Затраты на такие экспертизы в большинстве случаев ложатся на истца-дольщика, что становится непреодолимым барьером для граждан с ограниченным бюджетом. Право на защиту прав участника долевого строительства в данном контексте де-факто ограничивается доступностью квалифицированной правовой помощи и финансовой обеспеченностью истца [3].

Также необходимо затронуть вопрос неустойки как основного механизма дисциплинирования строительных компаний. В течение 2022–2024 годов Правительством РФ неоднократно вводились моратории на начисление штрафных санкций. С правовой точки зрения это решение имело целью поддержать строительную отрасль в условиях экономической нестабильности. Однако с позиции защиты прав гражданина произошло нарушение принципа правовой определенности. Судебная практика была вынуждена подстраиваться под временные административные ограничения, что привело к тому, что договор участия в долевом строительстве в части ответственности застройщика перестал быть обязательным для исполнения в оговоренные сроки. Гражданин, рассчитывавший на компенсацию за просрочку, фактически оказался лишен права на полное возмещение своих имущественных потерь. Подобные временные меры, принимаемые на подзаконном уровне, создают прецедент, когда законные интересы дольщика приносятся в жертву интересам макроэкономической стабильности строительного сектора.

Отдельной проблемой выступает вопрос об исполнимости судебных актов. Даже при получении положительного решения суда и исполнительного листа, дольщик сталкивается с проблемой отсутствия ликвидных активов на счетах компании-застройщика. Взыскание по договору участия в долевом строительстве в условиях, когда у фирмы осталось только право аренды земельного участка, часто оказывается невозможным. Приставы-исполнители, ссылаясь на статью 46 Федерального закона «Об исполнительном производстве», возвращают исполнительные листы из-за отсутствия имущества. Это порождает чувство правового нигилизма среди дольщиков. Они видят, что закон работает на бумаге, но в реальности механизмы принудительного исполнения не обеспечивают защиты нарушенных прав. В итоге, банкротство застройщика становится финальным этапом, после которого большинство требований граждан по неустойкам так и остаются нереализованными [5].

Серьезным барьером для эффективной судебной защиты остается вопрос оценки качества жилого помещения. Зачастую требования о взыскании неустойки дополняются требованиями об уменьшении цены договора или о возмещении расходов на устранение недостатков. Согласно ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, застройщик обязан передать объект, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов [3]. Тем не менее, суды часто занимают выжидательную позицию при оценке «незначительных» дефектов, которые не делают квартиру непригодной для проживания, но существенно снижают ее рыночную стоимость. В этой связи защита прав участника долевого строительства превращается в борьбу с оценочными категориями, где судья, не обладая специальными познаниями, вынужден всецело полагаться на выводы экспертов. Зачастую возникает конфликт интересов, когда экспертные организации, аккредитованные при судах, склонны занижать стоимость восстановительного ремонта, чтобы не создавать прецедент массовых выплат по аналогичным искам.

Кроме того, требует осмысления проблема «потребительского экстремизма». Застройщики в судебных спорах часто апеллируют к тому, что дольщики используют механизм взыскания неустойки как способ неосновательного обогащения. В ответ на это суды начали массово применять положения ст. 333 ГК РФ, снижая суммы взысканий до минимально допустимых уровней [1]. Такая практика, хотя и направлена на предотвращение злоупотреблений, фактически нивелирует предупредительную функцию ответственности. Договор участия в долевом строительстве в восприятии многих компаний становится документом, обязательства по которому можно нарушать без существенных финансовых потерь. Для гражданина же, который планировал въехать в квартиру в определенный срок, мораторий на неустойку или ее необоснованное снижение судом означает не просто временные неудобства, а часто — необходимость продолжать выплаты по ипотечному кредиту при отсутствии возможности полноценного использования жилья.

Не менее актуальной является проблема правовой неопределенности в вопросе банкротства застройщика при использовании эскроу-счетов. Несмотря на то, что ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ гарантирует возврат средств при расторжении договора, механизм взаимодействия дольщика, банка-эскроу-агента и конкурсного управляющего в суде до сих пор проработан недостаточно. Если дом не достроен, а застройщик признан банкротом, дольщик нередко попадает в «правовой вакуум»: банк готов вернуть номинал средств, но не готов возместить убытки, возникшие из-за невозможности приобрести аналогичную квартиру по текущим рыночным ценам. Таким образом, даже при наличии современной системы эскроу-счетов, защита прав участника долевого строительства остается формальной и не обеспечивает полного имущественного восстановления гражданина в случае краха строительной компании [3].

Таким образом, современная система судебной защиты интересов дольщиков демонстрирует ряд системных противоречий, требующих разрешения. Анализ практики применения норм ФЗ № 214-ФЗ и ФЗ № 127-ФЗ показывает, что действующие механизмы, призванные обеспечивать безопасность вложений граждан, зачастую оказываются неспособными компенсировать реальные имущественные потери. Массовое снижение судами размеров неустойки на основании статьи 333 ГК РФ, часто без должной аргументации со стороны застройщиков, девальвирует гражданско-правовую ответственность строительных компаний и формирует у них модель поведения, при которой несоблюдение сроков строительства становится экономически выгодным или допустимым.

Банкротство застройщика остается наиболее болезненным аспектом правоприменения, где права участников строительства вступают в жесткую конкуренцию с требованиями иных кредиторов. Несмотря на наличие механизмов эскроу-счетов, дольщики сталкиваются с проблемами при взыскании убытков и реальной стоимости восстановления жилья, что свидетельствует о недостаточности текущего законодательного регулирования. Процессуальные трудности, такие как высокая стоимость строительно-

технических экспертиз и проблемы принудительного исполнения судебных актов, де-факто ограничивают доступ граждан к эффективному правосудию [4].

В заключение можно констатировать, что защита прав участника долевого строительства требует более взвешенного подхода со стороны судов, ориентированного не только на экономическую стабильность строительного сектора, но и на полное восстановление имущественного положения граждан. Для решения выявленных проблем представляется необходимым законодательное ограничение судейского усмотрения при снижении неустоек, а также разработка упрощенных процедур возмещения расходов дольщиков на устранение строительных дефектов. Только комплексное обновление правоприменительной практики позволит трансформировать договор участия в долевом строительстве из формального документа в реальный инструмент гарантии прав граждан на получение жилья.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025. с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу от 01.08.2025)
2. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 09.04.2026) "О несостоятельности (банкротстве)"
3. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 09.04.2026) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
4. Богданова Е. А. Проблемы защиты прав участников долевого строительства при банкротстве застройщиков / Е. А. Богданова // Державинские чтения: XVII Международная научно-практическая конференция : сборник статей : в 2 т., Москва, 21–23 ноября 2023 года. – Москва: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2023. – С. 520-523.
5. Логинова Е. С. Механизмы правовой защиты прав участников долевого строительства / Е. С. Логинова // Молодой ученый. – 2024. – № 5(504). – С. 277-279

Сведения об авторе

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 author

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.