

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Алиев Мамед Ахмедович

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель

Ручкина Гульнара Флюоровна,
доктор юридических наук, профессор,
член-корреспондент
Российской академии образования,
заслуженный юрист
Российской Федерации

Москва - 2026

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать ученые степени кандидата наук, ученые степени доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоятся 10 сентября 2026 г. в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.112 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 100 и на официальном сайте Финансового университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.fa.ru.

Персональный состав диссертационного совета:

председатель – Ручкина Г.Ф., д.юрид.н., профессор;
заместитель председателя – Илюшина М.Н., д.юрид.н., профессор;
ученый секретарь – Галушко Д.В., д.юрид.н., доцент;

члены диссертационного совета:

Алексеева Д.Г., д.юрид.н., профессор;
Андреева Л.В., д.юрид.н., профессор;
Арзуманова Л.Л., д.юрид.н., профессор;
Бит-Шабо И.В., д.юрид.н., доцент;
Лапина М.А., д.юрид.н., профессор;
Павликов С.Г., д.юрид.н., профессор;
Павлов В.П., д.юрид.н., профессор;
Петюкова О.Н., д.юрид.н., доцент;
Рузакова О.А., д.юрид.н., профессор;
Сиземова О.Б., д.юрид.н., доцент;
Синельникова В.Н., д.юрид.н., профессор;
Тарасенко О.А., д.юрид.н., доцент;
Тория Р.А., д.юрид.н., доцент;
Хаванова И.А., д.юрид.н.;
Чердаков О.И., д.юрид.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 3 июля 2026 года.

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.112

Д.В. Галушко

I Общая характеристика работы

Актуальность темы диссертационного исследования.

Гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства выступает ключевым способом защиты прав участников долевого строительства, обеспечивая восстановление нарушенных прав и минимизацию риска потери денежных средств граждан. Высокая социальная значимость указанной ответственности подтверждается на государственном уровне, в частности, вопрос о восстановлении прав обманутых дольщиков был включен в Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. Несмотря на совершенствование законодательства, права участников долевого строительства продолжают нарушаться, что свидетельствует о недостаточной эффективности существующих механизмов гражданско-правовой ответственности в указанной сфере.

Как отметил Президент Российской Федерации В.В. Путин в апреле 2025 года, более 2000 проектов в сфере строительства жилья реализуются с переносом сроков сдачи на шесть месяцев, что увеличивает нагрузку на судебную систему. На начало 2025 года в суды поступило 24 812 новых дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве, по 18 727 спорам не были вынесены решения с 2024 года. На заседании Совета Федерации в апреле 2025 года Генеральный прокурор Российской Федерации И.В. Краснов докладывал, что проблема обманутых дольщиков сохраняется в 22 субъектах Российской Федерации. Учет обманутых дольщиков ведется не по всем субъектам и не по всем объектам долевого строительства. В ряде регионов не решены существующие с переходного периода сложности финансирования долевого строительства.

Многочисленные изменения 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) диктуют необходимость проведения своевременной научной оценки данных поправок. Важным является и анализ того, позволили ли эти изменения, в том числе в условиях санкций недружественных государств, в полной мере решить системные проблемы реализации гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства.

На современном этапе в указанной сфере сохраняется острая потребность в преодолении пробелов в доктрине. В отечественной цивилистической доктрине и правоприменительной практике не сформированы единые подходы к определению понятий «долевое строительство» и «гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства», не решен дискуссионный вопрос о правовом статусе гражданина-участника долевого строительства. Правовая природа специальных мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства остается также неопределенной, что порождает противоречивую судебную практику и снижает эффективность правоприменения.

Таким образом, высокая социальная значимость, отсутствие научно обоснованного подхода к определению гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства и ее признаков, а также многочисленные изменения отечественного законодательства в указанной сфере свидетельствуют об актуальности избранной темы диссертационного исследования.

Степень разработанности темы исследования. Вопросы гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства затронуты в работах отечественных ученых, среди которых особо следует отметить диссертационные исследования А.С. Дурнова «Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов» (2010 г.); Д.А. Соболева «Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве» (2011 г.); А.А. Биньковской «Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости» (2020 г.); А.Ю. Хамова

«Правовая защита участников отношений долевого строительства» (2019 г.) и А.А. Иванова «Гражданско-правовое регулирование долевого строительства коммерческих объектов недвижимости» (2024 г.). При этом в проведенных исследованиях в сфере долевого строительства вопросам гражданско-правовой ответственности уделяется недостаточно внимания.

Существенный вклад в исследование вопросов правового регулирования долевого строительства внесли отечественные ученые: Ю.Н. Андреев, А.А. Биньковская, О.С. Вагина, Е.Н. Горбунова, О.Г. Ершов, А.В. Дикун, А.С. Дурнов, А.А. Иванов, А.Р. Кирсанов, А.А. Левин, Т.Ю. Майборода, Н.А. Маштакова, М.В. Петрухин, С.А. Салтанова, Д.А. Соболев, Е.Н. Фролкина, А.Ю. Хамов, И.И. Харитошин и другие.

Проанализированы труды по теории юридической ответственности и гражданско-правовой ответственности как ученых дореволюционного периода: Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, так и советских ученых: М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, С.И. Братуся, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, Г.К. Матвеева, И.Б. Новицкого, Р.О. Халфиной и других.

Значительный вклад в развитие представлений о гражданско-правовой ответственности внесли такие современные российские ученые, как М.И. Брагинский, В.А. Белов, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, Н.Д. Егоров, М.Н. Илюшина, Е.А. Крашенинников, Л.В. Андреева, В.П. Мозолин, С.Г. Павликов, О.Н. Петюкова, О.А. Рузакова, Г.Ф. Ручкина, В.Н. Синельникова, Е.А. Суханов, А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой, В.А. Хохлов, И.С. Шиткина и другие.

В настоящее время, особенно с учетом реформирования законодательства в сфере долевого строительства, практически отсутствуют исследования, посвященные всестороннему анализу гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства, что предопределило выбор темы.

Целью исследования является разработка научно обоснованных предложений по совершенствованию регулирования гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства и

правоприменительной практики в указанной сфере.

Для достижения цели поставлены следующие **задачи**:

– исследовать особенности долевого строительства как гражданско-правового института в целях определения специфики гражданско-правовой ответственности в указанной сфере;

– проанализировать признаки гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства и обосновать ее понятие;

– выявить критерии отраслевой самостоятельности субинститута гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства и обосновать его выделение в институте гражданско-правовой ответственности;

– исследовать законодательные подходы иностранных государств к регламентации гражданско-правовых санкций за нарушения при долевом строительстве с целью выявления механизмов, способствующих совершенствованию гражданско-правовой ответственности в данной сфере;

– проанализировать законодательные ограничения размера ответственности застройщика с целью оценки их соответствия принципу полного возмещения убытков в сфере долевого строительства;

– определить правовую природу механизма субсидиарной ответственности в сфере долевого строительства в целях обоснования способов повышения его эффективности;

– исследовать специфику мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства и обосновать необходимость единого подхода к их регулированию;

– проанализировать разнородную правовую природу процентов как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства и разработать предложения по совершенствованию практики их применения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при привлечении к гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства.

Предмет исследования составляют нормы отечественного и зарубежного законодательства, регламентирующие гражданско-правовую ответственность за нарушения в сфере долевого строительства, правоприменительная практика, а также научные исследования в указанной сфере.

Область исследования диссертации соответствует п. 12. «Особенности ответственности в отдельных частноправовых отношениях» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Методология и методы исследования. Методологической основой исследования служит система научных методов: общефилософские методы, включающие метафизический и диалектический подходы; общенаучные методы: анализ и синтез, индукция и дедукция; частнонаучные методы: историко-правовой, сравнительно-правовой, формально-юридический и другие.

Диалектический и метафизический методы позволили раскрыть специфику регулирования гражданско-правовой ответственности в долевом строительстве, а также проследить взаимовлияние социальных явлений и изучаемого объекта.

Общенаучные методы (аналогия, анализ, синтез, дедукция, индукция) позволили проанализировать отдельные аспекты регулирования гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, а также использовались для анализа судебной практики.

Историко-правовой метод был применен для реконструкции процесса становления и развития соответствующего законодательства в данной сфере.

Сравнительно-правовой метод обеспечил возможность анализа зарубежных правовых моделей в данной сфере, выявления их достоинств и недостатков, а также позволил выделить гражданско-правовую ответственность в долевом строительстве в качестве автономного субинститута в рамках более

широкого института гражданско-правовой ответственности.

Формально-юридический метод позволил дать характеристику понятиям «долевое строительство» и «гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства».

Теоретическую основу исследования составляют исследования отечественных и зарубежных ученых, посвященных проблемам правового регулирования долевого строительства, гражданско-правовой ответственности в указанной сфере. В исследовании также использовались научные труды по общей теории права.

Нормативную основу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, действующее и ранее действовавшее гражданское законодательство, федеральные законы и подзаконные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие долевое строительство, нормативные правовые акты зарубежных стран.

Эмпирическую основу исследования составили данные судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, материалы судебной практики и иные источники.

Научная новизна исследования заключается в обосновании специфики гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства, обусловленной применением взаимосвязанных и взаимообусловленных специфических правовых норм и средств воздействия.

Раскрыта специфика правового института «долевое строительство» в системе гражданского права. Обоснован субинститут гражданского права – «гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства».

Аргументирована правовая природа механизма привлечения к субсидиарной ответственности в сфере долевого строительства как специального упрощенного способа обхода «корпоративной вуали».

Сформулированы авторские определения ключевых понятий «гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства», «основание гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства».

На основе всестороннего анализа зарубежного опыта предложены новые для российской правовой системы механизмы, способствующие совершенствованию гражданско-правовой ответственности в данной сфере.

Положения, выносимые на защиту:

1) Обоснован гражданско-правовой институт – «Долевое строительство», включающий в себя совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных специфических норм, регулирующих обособленную группу общественных отношений, фактически возникающих при коллективном финансировании строительства объектов недвижимости, в результате которого участники строительства приобретают права требования передачи права собственности на возведенные объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в построенном объекте. Нормы, формирующие указанный институт, при их нормативной обособленности в отдельном федеральном законе, образуют единый комплекс – специфичные правовые понятия и субъекты правоотношений, особый режим регулирования, что, в свою очередь, предопределяет особенности гражданско-правовой ответственности в данной сфере.

2) Сформулировано понятие, в соответствии с которым гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства представляет собой дополнительные по отношению к основному обязательству отрицательные последствия в виде имущественных санкций, которые налагаются на нарушителя – участника правоотношений, фактически складывающихся в сфере долевого строительства, в целях восстановления нарушенных прав, компенсации нанесенного вреда и убытков и предупреждения новых правонарушений. Основанием которой является правонарушение субъекта

фактически сложившихся отношений, направленных на привлечение денежных средств для долевого строительства, выражающееся в отступлении от норм законодательства или условий договора долевого участия в строительстве.

3) Обоснована целесообразность обособления внутри общего института гражданско-правовой ответственности субинститута – «Гражданско-правовая ответственность за нарушения в сфере долевого строительства», самостоятельность которого продиктована спецификой разновидности регулируемых общественных отношений (правоотношения, возникающие в результате конфликта интересов отдельных участников долевого строительства и нарушения установленных законодательством и договором правил) и специфическим кругом норм права, синтезирующих частноправовые и публично-правовые начала, что приводит к особой субъектной структуре правоотношений (застройщик и участник долевого строительства, Фонд развития территорий, бенефициарные владельцы) и преобладанию императивных норм, направленных на защиту имущественной сферы дольщиков.

4) На основе всестороннего анализа зарубежного опыта сформулированы конкретные предложения по совершенствованию механизмов защиты прав участников долевого строительства в Российской Федерации, в том числе: а) о расширении сферы действия мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства на все договоры, направленные на привлечение средств граждан для строительства жилья, независимо от их наименования, что позволит нивелировать проблему финансирования в обход установленного законом порядка (опыт Италии); б) о внедрении внесудебного порядка рассмотрения споров (опыт Индии) через институт Уполномоченного по правам потребителей в сфере долевого строительства – сформулирован предмет правового регулирования потенциального закона.

5) Доказана теоретическая и практическая несостоятельность законодательного ограничения размера возмещаемых убытков в совокупности с иными мерами ответственности застройщика в сфере долевого строительства,

поскольку это нарушает баланс интересов, создавая условия для сверхкомпенсации недобросовестных застройщиков и умаляя права добросовестных участников строительства. Взамен предложено исходить из принципа полного возмещения убытков в сфере долевого строительства.

6) В целях повышения эффективности механизма привлечения к субсидиарной ответственности за убытки в сфере долевого строительства предложено рассматривать его как специальный упрощенный способ обхода «корпоративной вуали» застройщика, позволяющий взыскать убытки с контролирующих застройщика лиц без необходимости возбуждения процедуры банкротства.

7) Для унификации правового регулирования мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства предложено использование термина «гражданин - участник долевого строительства» без указания на потребительские цели приобретения объекта долевого строительства, поскольку граждане - участники долевого строительства не являются профессиональными инвесторами. Доказана необходимость законодательного закрепления императивного запрета на снижение судом размера неустойки ниже предела, установленного законом.

8) Доказана разнородная правовая природа процентов, уплачиваемых застройщиком: проценты, подлежащие уплате в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по требованию участника долевого строительства, квалифицированы как плата за пользование денежными средствами; а проценты, уплачиваемые в случае нарушения застройщиком сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, являются специальной мерой гражданско-правовой ответственности, выполняющей в сфере долевого строительства функцию, аналогичную процентам за неисполнение денежного обязательства. Аргументирован вывод о том, что к последнему виду процентов (как к особой мере ответственности) не подлежит применению правило о

снижении неустойки ввиду их отличной от неустойки правовой природы и специального назначения в механизме защиты прав участников долевого строительства.

Теоретическая значимость работы обусловлена тем, что ее основные положения создают предпосылки для последующей разработки проблематики долевого строительства как правового института и способны выступить фундаментом при формировании новых доктринальных подходов регламентации гражданско-правовой ответственности в исследуемой области.

Положения, содержащиеся в исследовании, могут быть использованы в преподавании таких дисциплин, как «Гражданское право», «Предпринимательское право», «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества».

Практическая значимость работы обусловлена возможностью внедрения сформулированных в исследовании выводов и прикладных предложений в правоприменительную деятельность при разрешении споров о нарушениях в долевом строительстве, а также в просветительских целях для формирования должного уровня юридической осведомленности граждан в данной сфере. Разработанные и предложенные в работе практические рекомендации могут быть реализованы при подготовке проектов нормативных правовых актов, направленных на совершенствование правового регулирования в указанной сфере.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Обоснованность сформулированных в исследовании положений обеспечена использованием широкой теоретической базы, включающей классические и новейшие разработки отечественных и зарубежных правоведов, а также применением апробированного научно-методологического инструментария. Ключевые идеи и практические предложения, выработанные в ходе исследования, прошли публичное обсуждение на ряде научных мероприятий различного уровня: на II Научно-практическом форуме с международным участием «Актуальные проблемы сравнительно-исторического правоведения и

теоретико-правовых исследований» (Москва, Высшая школа экономики, 22 марта 2024 г.); на Конференции, посвященной 105-летию Финансового университета «Научные школы Финансового университета: становление и развитие» (Москва, Финансовый университет, 28 марта 2024 г.); на XV Московской юридической неделе (Москва, МГУ имени М.В. Ломоносова, Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 27 ноября 2025 г.).

Материалы диссертации используются в практической деятельности ООО «Палюлин и партнеры» при оказании услуг по защите прав и законных интересов участников правоотношений в сфере долевого строительства. В частности, используются разработанные в диссертации доводы о недопустимости произвольного снижения такой меры гражданско-правовой ответственности как неустойка, что позволило повысить качество оказываемых гражданам юридических услуг и повысило эффективность применения мер гражданско-правовой ответственности к недобросовестным участникам рынка в сфере долевого строительства.

Материалы исследования используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в преподавании учебных дисциплин «Гражданское право», «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Публикации. Основные результаты и итоги диссертационного исследования отражены в 4 печатных работах общим объемом 2,54 п.л. (весь объем авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России

Структура и объем диссертации обусловлены целью и задачами проведенного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 311 наименований. Текст диссертации изложен на 219 страницах.

II Основное содержание работы

Первая глава «Теоретические основы гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства» состоит из трех параграфов. **В первом параграфе** «Правовая природа долевого строительства» анализируются подходы к понятию «долевое строительство», «договор долевого участия в строительстве», соотношению понятий «долевое строительство» и «участие в долевом строительстве». При исследовании различных подходов выявлено, что существует узкое понятие «долевого строительства» – которое можно сформулировать при толковании норм Закона № 214, и широкое понятие долевого строительства, сформулированное цивилистической доктриной, включающее в группу общественных отношений, регулируемых долевым строительством, инвестиционные отношения. Отдельного внимания требует проблема разграничения и взаимосвязи терминов «долевое строительство» и «участие в долевом строительстве». Последнее включает в себя одноименный особый договор, который оформляет процесс строительства на принципах долевого участия многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В ходе исследования автор пришел к выводу о несогласии с авторами, которые относят общественные отношения в сфере долевого строительства к сугубо инвестиционным. Несмотря на схожесть данного договора с инвестиционным в определенном смысле, по своей сути они представляют собой различные институты, поскольку в инвестиционном договоре в условиях рыночной экономики предполагается возможность потери денежных средств. В случае же с долевым строительством законодательство Российской Федерации исходит из того, что даже при наличии незавершенного объекта строительства у участника долевого строительства сохраняется право на получение вложенных денежных средств либо право претендовать на объект недвижимости, который был указан при заключении договора. Законодатель изначально исходил из того, что граждане - участники долевого строительства в отличие от юридических

лиц – участников долевого строительства априори не являются профессиональными инвесторами, а деньги, которые граждане вкладывают в долевое строительство, не считаются инвестициями. Выявлено, что во многих работах, посвященных долевого строительству, используются понятия «институт», «правовой институт». При этом важно отметить, что само понятие «долевое строительство» в доктрине не исследуется, а основная информация посвящена договору долевого участия в строительстве. В результате проведенного анализа обосновано, что долевое строительство представляет собой гражданско-правовой институт и сформулировано его определение.

Второй параграф «Понятие гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства». Содержание параграфа раскрывает ее понятие, признаки и видовую дифференциацию. Детальному изучению подвергнуты ее существенные признаки, классификационные характеристики и существующие в доктрине подходы к толкованию данной правовой категории. Проведенный анализ позволил выработать авторское определение исследуемого понятия. После проведенного анализа выделены основные признаки гражданской ответственности в сфере долевого строительства, такие как отрицательные последствия имущественного характера; сочетание штрафной и компенсационной функций (с приоритетом в отдельных случаях штрафной функции); особый субъектный состав правоотношений; необходимость применения равных по объему мер ответственности к различным участникам имущественного оборота за однотипные правонарушения; соответствие размера ответственности размеру причиненных убытков и вреда.

Можно утверждать, что в сфере долевого строительства представлены два классических вида гражданско-правовой ответственности: договорная и внедоговорная.

С опорой на системный метод исследования обосновывается позиция, согласно которой упорядоченная совокупность норм, регламентирующая ответственность по гражданскому праву в сфере долевого строительства, должна

быть выделена в качестве самостоятельного субинститута в рамках общего института гражданско-правовой ответственности. Специфика указанных отношений обусловлена необходимостью восстановления (компенсации) имущественной сферы потерпевшего (в большинстве случаев участников долевого строительства) и наказания правонарушителя (в большинстве случаев застройщиков) в указанной сфере.

В третьем параграфе «Основания и условия гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства» обозначена специфика основания и условий гражданско-правовой ответственности в рассматриваемой сфере. Дано определение понятия «основание гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства». Автором была рассмотрена специфика общих условий гражданско-правовой ответственности (противоправность, вред, вина, причинно-следственная связь) применительно к особенностям общественных отношений в сфере долевого строительства. Специальными условиями гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, позволяющими отграничить данный субинститут от иных видов гражданско-правовой ответственности, являются: наличие прав и обязанностей, предусмотренных законодательством о долевом участии в строительстве или договором долевого участия в строительстве (далее – ДДУ); специфичные требования к субъектному составу на стороне правонарушителя и потерпевшего. Для применения специальных мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства необходимым является условие, по которому, в качестве правонарушителя и потерпевшего должны выступать стороны по ДДУ – застройщик и участник долевого строительства по смыслу, придаваемому данным категориям законом. При этом законодатель допускает возможность дополнительного ограничения субъектного состава для отдельных форм гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства (часть 4 статьи 23.2 Закона № 214 применяется только когда потерпевшим выступает гражданин - участник долевого строительства). В связи с имеющимися

пробелами в законодательстве потенциально допустимо применение мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства в ситуации формального (но не фактического) отсутствия прав и обязанностей, предусмотренных законодательством о долевом участии в строительстве или ДДУ.

Вторая глава «Правовое регулирование гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства» состоит из трех параграфов. **В первом параграфе второй главы** «Общая характеристика правового регулирования сферы долевого строительства в отечественном законодательстве» структурирован состав источников правового регулирования гражданско-правового института долевого строительства в Российской Федерации в разные периоды. Анализ правового регулирования в сфере долевого строительства позволил выявить следующую закономерность. Изначально правоотношения в указанной сфере складывались в отсутствие специального законодательного урегулирования. Это привело к злоупотреблениям со стороны недобросовестных участников рынка долевого строительства и, как следствие, к необходимости принятия специального законодательства. Историко-правовой анализ отечественного законодательства позволяет сделать вывод, что несмотря на то, что институт проектного финансирования под контролем банков (использование счетов эскроу) существовал в нашей стране и раньше. Механизм контроля со стороны Стройбанка СССР за целевым использованием вложенных дольщиками денежных средств и выданных долгосрочных ссуд можно рассматривать в качестве одного из возможных путей совершенствования механизма долевого строительства. В качестве потенциального пути развития можно рассматривать передачу единому институту развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ») функций по контролю за целевым использованием вложенных дольщиками денежных средств. Из буквального толкования Закона № 214 было выявлено, что законодатель допускает применение Закона № 214 в случае привлечения денежных средств

граждан и юридических лиц для долевого строительства домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) не только по ДДУ, но и другим договорам. Представляется возможным распространить указанный подход законодателя и на правоотношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Во втором параграфе второй главы «Генезис отечественного законодательства, предусматривающего ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства» рассмотрена эволюция законодательства, предусматривающего ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства. Выделены потенциальные проблемные вопросы, которые могут быть развиты в дальнейших теоретических исследованиях, а именно проблемы корпоративных отношений граждан и ЖСК.

Были проанализированы дискуссионные аспекты последних изменений в отраслевом законодательстве, регулирующем гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, им дана соответствующая оценка с точки зрения теории и практики. Предложены конкретные изменения в законодательство о долевом участии в строительстве, среди которых обоснована необходимость закрепления возможности применения защитных мер, в том числе, мер гражданско-правовой ответственности застройщика, предусмотренных Законом № 214, к отношениям, возникающим между субъектами финансирования долевого строительства в обход установленного законом порядка (посредством заключения иных видов договоров, не ДДУ). В рамках концепции кодификационного приоритета видится обоснованным включение основных положений, регулирующих отношения, возникающие в связи с заключением договора участия в долевом строительстве, и мер гражданско-правовой ответственности как сфер частноправового регулирования в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Обосновано, что поддержка отрасли строительства в условиях экономических кризисов должна осуществляться, но не за счет урезания прав участников долевого строительства. Выявлено, что в судебной практике сложилась недопустимая ситуация, при которой ограничения, предусмотренные для защиты добросовестных застройщиков в условиях санкций, суды стали применять и в случае привлечения денежных средств граждан в обход установленной процедуры, в том числе, при наличии состава преступления по статье 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации. Предложено решение этой правоприменительной проблемы.

В третьем параграфе второй главы «Правовое регулирование ответственности в сфере долевого строительства по законодательству зарубежных стран» обобщены особенности правового регулирования ответственности в сфере долевого строительства в различных странах (ОАЭ, Сингапур, Германия, Франция, Италия, Великобритания, США, Кения, Индия). В ходе анализа законодательства и научных исследований выявлено, что: во-первых, законодательство ряда зарубежных стран не содержит отдельных норм относительно ответственности за правонарушения в сфере строительства, ограничиваясь ответственностью в рамках неисполнения договора с дольщиком. Это связано с тем, что защита дольщика строится в них на основе давно существующего усовершенствованного механизма привлечения денежных средств и характеризуется строгим контролем финансирования строительства со стороны банковского сектора (Франция) либо государственных органов (США, ФРГ), либо защита вкладчиков реализуется посредством обязательного участия профессиональных юристов при заключении сделок, связанных с покупкой незавершенных объектов строительства (Великобритания). Во-вторых, в странах, где проблема «обманутых дольщиков» стоит наиболее остро, регулирование строилось по аналогичному с Российской Федерацией пути ужесточения требований к застройщику и введению специальной юридической ответственности (гражданско-правовой, в ряде случаев уголовной) за

правонарушения в сфере долевого строительства (ОАЭ, Индия, Италия, Сингапур). По итогу проведенного анализа зарубежной практики предложено использовать опыт Индии и Италии, как потенциально наиболее подходящий для отечественного правового порядка, в целях совершенствования законодательства, предусматривающего ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства. Использование итальянского подхода в Российской Федерации потенциально позволит решить вопрос с «теневым финансированием» долевого строительства в обход установленной процедуры, поскольку позволит применять меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные специальным законом, и в случае, когда денежные средства граждан привлекаются не по ДДУ.

Третья глава «Меры гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства» состоит из трех параграфов. **В первом параграфе третьей главы «Убытки как универсальная мера ответственности в сфере долевого строительства»** сформулирован термин «меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства». В рамках гражданско-правового института «Долевое строительство» можно выделить следующую классификацию мер гражданско-правовой ответственности: общеотраслевые и институциональные. Относительно общеотраслевой меры ответственности в виде взыскания убытков сделаны следующие выводы применительно к долевого строительству. Обоснован тезис о том, что установление в законе положения, четко ограничивающего размер подлежащих возмещению убытков в совокупности с иными мерами гражданско-правовой ответственности, недопустимо и противоречит принципу полного возмещения убытков, нарушает права и законные интересы участников долевого строительства. В связи с чем, ч. 4 ст. 10 Закона № 214 приведет к сверхкомпенсации застройщиков, нарушающих требования к качеству передаваемого объекта ДДУ, и будет поощрять их незаконное и недобросовестное поведение. Обосновано, что поскольку Закон № 214 закрепляет меру ответственности в виде возмещения убытков, соответственно нормы Закона о

защите прав потребителей, предусматривающие взыскание убытков, могут применяться по аналогии со ссылкой на общую норму ч. 1 ст. 10 Закона № 214. Ограничение на применение мер ответственности, предусмотренное ч. 9 ст. 4 и ч. 1 ст. 10 Закона № 214 в данном случае не применяется.

Проведенный анализ позволил утверждать, что основное назначение механизма привлечения к субсидиарной ответственности за убытки по ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 состоит в том, что он представляет собой упрощенную процедуру обхода «корпоративной вуали» застройщика для граждан - участников долевого строительства по требованиям о взыскании убытков без необходимости возбуждения последними процедуры банкротства должника. Судебная практика фактически свела на нет эффективность рассматриваемого механизма, считая его лишь дополнением круга лиц в целях привлечения таких лиц к субсидиарной ответственности исключительно в рамках дела о банкротстве. Поэтому считаем, что необходимо закрепление однозначного подхода на уровне Постановления Пленума Верховного Суда о специальном характере механизма привлечения к субсидиарной ответственности по ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214.

Второй параграф третьей главы «Проценты за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства» посвящен анализу взыскания процентов как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. В ходе исследования выявлено отсутствие единого теоретического и правоприменительного подхода к правовой природе процентов в сфере долевого строительства. Обосновано, что проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214 не являются мерой гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, а представляют собой плату за пользование денежными средствами. Проценты за пользование чужими денежными средствами (ч. 6 ст. 9 Закона № 214) как мера гражданско-правовой ответственности выполняют аналогичную статье 395 ГК РФ функцию в сфере долевого строительства и являются специальными по отношению к статье 395 ГК РФ. При этом проценты за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства

не являются по своей природе неустойкой и к ним должно быть применено правило о неприменении статьи 333 ГК РФ (в силу п. 6 ст. 395 ГК РФ). В связи с чем, предложены изменения в рамках правоприменительной практики судов, а именно: пункт 33 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013) должен быть признан не подлежащим применению как противоречащий текущему подходу законодателя к общей норме статьи 395 ГК РФ. Видится оправданным включение в статью 9 Закона № 214 части 8, в следующей редакции: «8. Снижение размера процентов, предусмотренных частью 2 и 6 настоящей статьи, не допускается». Это будет способствовать единообразию судебной практики, соответствовать доктринальному подходу к правовой природе процентов за пользование чужими денежными средствами и обеспечит эффективность данной меры гражданско-правовой ответственности как способа защиты прав участников долевого строительства.

В третьем параграфе третьей главы «Характеристика неустойки как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства» исследована неустойка как самая распространенная мера гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Выявлено отсутствие единого теоретического подхода в формулировании норм, предусматривающих гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, что снижает эффективность ее применения. Предложено в контексте гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, в том числе в форме неустойки (ч. 8 ст. 7, ч. 3 ст. 10 Закона № 214), начать применять термин «гражданин - участник долевого строительства» без указания на потребительские цели приобретения объекта долевого строительства. Также важно использовать единый подход к мерам гражданско-правовой ответственности, применяемым при нарушении прав всех граждан, участвующих

в долевом строительстве, учитывая, что они не являются профессиональными инвесторами. Проведенное исследование показало, что с момента своего вступления в силу Закон № 214 фактически формировал в отношении граждан - участников долевого строительства самостоятельный правовой режим законодательно сниженной неустойки в сфере долевого строительства, исключая ряд нарушений застройщика из сферы действия Закона о защите прав потребителей. Критически оцениваются последние изменения, касающиеся снижения размера ответственности застройщика. При рассмотрении конкретных размеров неустоек сделан вывод о том, что снижение штрафа в сфере долевого строительства до 5% приводит к тому, что данная мера ответственности перестает выполнять свою основную цель – стимулирование застройщика к добровольному удовлетворению требований участника долевого строительства. Вынесен на обсуждение тезис об исключении возможности ограничения уровня ответственности застройщика без учета финансово-экономической ситуации в стране. Считаю также, что ч. 2.1 ст. 6 Закона № 214 должна быть исключена из текста закона, поскольку ее сохранение приводит к ситуации сверхкомпенсации застройщиков уникальных объектов и будет поощрять их незаконное и недобросовестное поведение в условиях уже существующего ограничения ответственности в рамках подзаконного акта.

В рамках анализа проблемы снижения судами неустойки обоснована необходимость учета следующих факторов: штрафной характер неустойки; изначальное императивное уменьшение размера неустойки за нарушения в сфере долевого строительства по сравнению с неустойкой, применяемой по Закону о защите прав потребителей; необходимость учитывать инфляционные потери истцов (повышение цен на стройматериалы, аренду и так далее); определение срока передачи объекта по ДДУ производится по инициативе застройщика (зачастую в ДДУ специально в качестве маркетингового хода указываются заниженные сроки сдачи объектов долевого строительства с целью привлечения потенциальных участников долевого строительства), соответственно, перенесение

предпринимательских рисков застройщика на дольщиков посредством снижения размера неустойки недопустимо; в финальную цену квадратного метра застройщик включает риски, связанные с привлечением к гражданско-правовой ответственности (неустойка, проценты и так далее). В целях недопущения необоснованного снижения размера неустойки автор предлагает включение в статью 10 Закона № 214 части 5: «Если подлежащая уплате исходя из условий договора участия в долевом строительстве сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренную договором неустойку но не менее чем до суммы, определенной исходя из размера неустоек (пеней), предусмотренных частями 2 и 2.1 статьи 6 настоящего Федерального закона».

III Заключение

Поставленная цель по результатам проведенного исследования достигнута, основные задачи, обусловленные целью работы, выполнены. Разработанные в ходе исследования выводы и практические рекомендации обладают потенциалом для использования в дальнейших научных изысканиях и непосредственном внедрении. Исследованы особенности долевого строительства как гражданско-правового института. Обосновано выделение субинститута гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства в рамках общего института гражданско-правовой ответственности. Предложено использование зарубежного опыта в сфере долевого строительства в целях совершенствования гражданско-правовой ответственности в данной сфере. Доказана несостоятельность законодательного ограничения совокупного размера ответственности застройщика как нарушения принципа полного возмещения убытков. Предложено рассматривать субсидиарную ответственность в сфере долевого строительства не как общее правило, а как специальный упрощенный способ «обхода корпоративной вуали», позволяющий взыскать убытки с

контролирующих лиц без сложной процедуры банкротства застройщика. Для унификации правового регулирования мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства предложено использование единой терминологии в отношении граждан - участников долевого строительства. Обоснована необходимость закрепления в законодательстве императивного запрета на снижение судом размера неустойки ниже предела, установленного законом. Доказана разнородная правовая природа процентов по законодательству о долевом участии в строительстве, что формирует четкий ориентир для судебной практики.

IV Список работ, опубликованных по теме диссертации

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,
определенных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Алиев, М.А. Гражданско-правовая ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства: актуальные проблемы / М.А. Алиев // Закон и право. – 2024. – № 3. – С. 132-136. – ISSN 2073-3313.
2. Алиев, М.А. Гражданско-правовая ответственность за нарушения в сфере долевого строительства на примере Италии и Индии / М.А. Алиев // Закон и право. – 2025. – № 1. – С. 124-127. – ISSN 2073-3313.
3. Алиев, М.А. Цель приобретения объекта недвижимости в контексте привлечения к гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства / М.А. Алиев // Юрист. – 2025. – № 10. – С. 25-32. – ISSN 1812-3929.
4. Алиев, М.А. Правовая природа процентов как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства / М.А. Алиев // Юридическая наука. – 2026. – № 1. – С. 81-83. – ISSN 2220-5500.