

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

ДИССЕРТАЦИЯ  
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

## Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Теоретические основы гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства .....	15
1.1 Правовая природа долевого строительства.....	15
1.2 Понятие гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства .....	29
1.3 Основания и условия гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства .....	44
Глава 2 Правовое регулирование гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства .....	62
2.1 Общая характеристика правового регулирования сферы долевого строительства в отечественном законодательстве .....	62
2.2 Генезис отечественного законодательства, предусматривающего ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства .....	72
2.3 Правовое регулирование ответственности в сфере долевого строительства по законодательству зарубежных стран .....	88
Глава 3 Меры гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства .....	110
3.1 Убытки как универсальная мера ответственности в сфере долевого строительства.....	110
3.2 Проценты за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства .....	127
3.3 Характеристика неустойки как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства.....	135
Заключение .....	153
Список литературы .....	163

## Введение

### **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 [26]. 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 [298]. 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 [295]. 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 [299]. 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 [300].

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) [7] 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, 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 метафизические 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 понятий «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 и 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.

Научная новизна также содержится **в положениях исследования, выносимых 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 гражданских 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 содержания 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 его 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» и др.

**Практическая значимость работы** обусловлена возможностью внедрения сформулированных в нем 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 осведомлённости 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 — от всероссийских до международных форумов и конференций: 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.).

Результаты и научные выводы диссертации нашли практическое применение в деятельности ООО «Палюлин и партнеры». Компания использует разработанные подходы при оказании юридических услуг по защите прав граждан - участников долевого строительства.

Материалы исследования используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в учебном процессе 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 работы** обусловлены целью и задачами проведенного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 311 наименований. Текст диссертации изложен на 219 страницах.

## Глава 1

# Теоретические основы гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства

### 1.1 Правовая природа долевого строительства

Переход в 90-х годах прошлого столетия к рыночной системе экономики и соответственно отход от идеи государственного финансирования строительства многоквартирных домов, предопределили необходимость поиска нового способа финансирования строительства крупных объектов недвижимости, но уже с привлечением частных инвестиций [282; 283].

Одним из путей решения данного вопроса стало введение института долевого строительства, который предполагал привлечение денежных средств граждан для финансирования строительства. «После реформирования строительной отрасли России путем ее разгосударствления и перехода в частные руки произошли не только замена административно-планового метода ведения строительного хозяйства рыночным, но и развитие такого негосударственного сектора экономики, как строительство» [242]. Общая выручка организаций строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства - 25,6 трлн рублей (20,7 процента общего объема выручки организаций по всем видам экономической деятельности) [26].

Переходный период характеризовался стихийностью и отсутствием правовой регламентации процесса привлечения денежных средств участников долевого строительства для финансирования строительства объектов недвижимости. Все это привело к возрастанию числа злоупотреблений со стороны застройщиков и иных участников рынка долевого строительства. В связи с чем, трудно не согласиться с позицией Г.Ф. Ручкиной, которая отмечает, что «рыночные отношения предполагают самостоятельность и инициативность субъектов предпринимательской деятельности,

использование механизмов саморегулирования. Однако надо иметь в виду, что абсолютной свободы не бывает. История нашей страны показывает, что отказ от государственного управления может привести к катастрофическим последствиям» [204; 264].

Для начала определимся с понятиями. Что представляет из себя «долевое строительство»?

В работе А.Ю. Хамова, посвященной правовой защите участников долевого строительства, сделан вывод о том, что долевое строительства формировалось впоследствии эволюции договора подряда и развитии кооперативного строительства жилья [265].

А.А. Биньковская рассматривает долевое строительство как «опосредованную правом систему отношений по организации, осуществлению и государственному регулированию экономической деятельности с участием субъектов предпринимательства по созданию недвижимого имущества, относящегося к объектам капитального строительства, на основе объединения вкладов нескольких лиц (дольщиков), обуславливающего возникновение у них прав на создаваемые объекты, предполагающих распределение рисков и защиту прав субъектов данных отношений» [266]. А.Е. Шерстобитов отмечает, что «отношения по долевному участию в строительстве экономически представляют собой распределение расходов на создание объекта недвижимости между будущими собственниками или собственниками жилых помещений в строящихся многоквартирных домах» [168].

Нельзя не согласиться с позицией О.С. Вагиной, которая в рамках диссертационного исследования предлагает рассматривать долевое строительство «не только как сферу исключительно частного правового регулирования, но и как сферу отношений, в которых присутствуют публично-правовые элементы их регулирования» [267].

В Законе № 214 отсутствует самостоятельное понятие « долевого строительства». Считаем, что исходя из толкования статьи 1 Закона № 214

можно сформулировать следующее понятие: «долевое строительство» - это строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем привлечения денежных средств граждан и юридических лиц (далее – участники долевого строительства), в результате которого у участников долевого строительства возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

При этом необходимо выделить следующую закономерность. Во многих работах, посвященных долевого строительству, используется понятие институт [243; 254; 263; 266; 271; 272], правовой институт [265; 271; 276]. В учебнике Гражданского права МГУ 2023 года под редакцией Е.А. Суханова представлен отдельный пункт «Договор долевого участия в строительстве» в §1 «Обязательства из договора строительного подряда» главы 38 «Обязательства из подрядных договоров в строительстве» [168]. В других учебниках информация о долевого строительстве отражена в рамках разделов о Договоре строительного подряда [174]. В частности, в учебнике Финансового университета при Правительстве Российской Федерации в теме 10.1. «Понятие предпринимательской деятельности в сфере строительства. Нормативные правовые акты, регулирующие предпринимательскую деятельность в сфере строительства» [205]. Можно отметить, что в данных учебниках само понятие долевого строительства не исследуется, а основная информация посвящена договору участия в долевого строительстве (далее - ДДУ).

Таким образом, для дальнейшего исследования следует обосновать, что долевого строительство является самостоятельным правовым институтом. Для этого потребуются обозначить общетеоретические признаки правового института. Правовой институт, по мнению Л.А. Морозовой, представляет собой «группу норм права, связанных между собой предметно-функциональными связями, регулирующими конкретный вид общественных отношений и приобретающих в силу этого относительную

устойчивость и самостоятельность функционирования» [193]. О.С. Иоффе рассматривал институт права в качестве «группы норм, объединяемых специфическим способом применения общетраслевого метода к регулируемому ими виду общественных отношений» [239]. С.С. Алексеев понимает под правовым институтом «законодательно обособленный комплекс юридических норм, обеспечивающий цельное регулирование данной разновидности отношений или ее стороны.» [155]. В «Общей теории права и государства» под редакцией В.В. Лазарева выделены признаки правового института: «однородность фактического содержания (институт предназначен для регулирования самостоятельной, относительно обособленной группы отношений), юридическое единство правовых норм, нормативная обособленность (образующих правовой институт норм в главах, разделах, частях, иных структурных частях закона либо иного нормативно-правового акта), полнота регулируемых отношений» [195].

Соответственно для того, чтобы подтвердить, что долевое строительство является самостоятельным правовым институтом, нам необходимо выделить признак однородности фактического содержания данного института.

А.А. Биньковской в диссертации предложена следующая классификация общественных отношений в сфере долевого строительства, подлежащих правовому регулированию: «1) отношения, предполагающие привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, основанные на договоре участия в долевом строительстве (потребительско-предпринимательские отношения) и 2) отношения, связанные с инвестиционной деятельностью по созданию объектов недвижимости (инвестиционные предпринимательские отношения)» [266].

В вопросе определения обособленной группы отношений, урегулированной институтом долевого строительства, интересен подход О.С. Вагиной. Она обращает внимание на то, что необходимо «отличать

отношения долевого строительства (как сферу отношений, в которых присутствуют публично правовые элементы) от отношений, возникающих в связи с заключением договора участия в долевом строительстве (как сферу исключительно частноправового регулирования, поскольку основанием возникновения таких отношений является договор)» [267]. При этом следует отметить не прямое, а косвенное участие публично-правовых образований в отношениях долевого строительства (в целях регулирования и контроля), особенно когда в качестве участника долевого строительства выступают граждане. Это приводит к большому количеству императивных норм и запретов, не характерных для отрасли гражданского права, но необходимых для защиты слабой стороны ДДУ. В целом долевому строительству как правовому институту характерен специфический способ применения общеотраслевого метода правового регулирования. Взаимообусловленные нормы, образующие данный правовой институт, являются как диспозитивными (условия ДДУ, иных соглашений, когда финансирование осуществляется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для предпринимательских целей), так и императивными (установление требований к застройщику в федеральном законе).

Соответственно, нормы данного института образуют единый комплекс – специфичные правовые понятия, особый режим регулирования, что предопределяет особые черты гражданско-правовой ответственности в данной сфере. Последнее будет рассмотрено подробнее в следующих параграфах. Указанный тезис подтверждает, что долевое строительство отличает такой признак правового института как однородность фактического содержания. В этом аспекте можно рассматривать обособленную группу общественных отношений, фактически возникающих при привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для строительства объектов недвижимости, при котором имеется множественность лиц на стороне вкладчиков. Последнее обуславливает возникновение у участников долевого строительства, в том

числе, права общей долевой собственности на общее имущество в объекте недвижимости.

Специфика института проявляется и в особом субъектном составе правоотношений (застройщики, фактически привлекающие денежные средства для долевого строительства, участники долевого строительства, Фонд развития территорий; бенефициарные владельцы, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика и так далее). Важно отметить, что фактически отношения в сфере долевого строительства могут складываться и тогда, когда застройщики не отвечают требованиям, предусмотренным Законом № 214. А.А. Биньковская в положениях, вынесенных на защиту, предлагает следующую «классификацию субъектов отношений долевого строительства, деятельность которых подвергается правовому регулированию»: «1) дольщики - потребители и иные дольщики, не признаваемые инвесторами, специализированные застройщики, уполномоченные банки; 2) дольщики - инвесторы, застройщики, заказчики-застройщики, технические заказчики, девелоперы; саморегулируемые организации, пользователи объектов капитальных вложений; 3) субъекты, обеспечивающие и контролирующие процесс долевого строительства в рамках указанных двух групп отношений, в том числе государственные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере строительства объектов недвижимости» [261].

Законодатель устанавливает, что к инвестиционным правоотношениям в сфере долевого строительства могут быть отнесены исключительно те, которые вытекают из ДДУ (часть 3 статьи 1 Закона № 214), тогда они фактически включаются в первую группу отношений. Поэтому можно утверждать, что существует узкое понятие «долевого строительства», которое можно сформулировать при толковании норм Закона № 214, и широкое понятие, сформулированное цивилистической доктриной, включающее в группу общественных отношений, регулируемых долевым строительством, инвестиционные отношения. Однако, несмотря на то что «регулирование

отношений, связанных с инвестиционной деятельностью по созданию объектов недвижимости (инвестиционные предпринимательские отношения)» в целом оставлено законодателем на усмотрение самих субъектов данных отношений, законодатель устанавливает ряд запретов и для данной группы общественных отношений. Так, часть 3 статьи 1 Закона № 214 запрещает передачу «гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме».

С.С. Алексеев, развивая идеи О.С. Иоффе о субинститутах [239], отмечает, что «между институтами внутри отрасли могут существовать отношения субординации, соподчинения». Он также допускает существование генерального правового института, который объединяет группу институтов и субинститутов [155]. А.А. Ивановым в рамках диссертационного исследования предложено рассматривать инвестиционные предпринимательские отношения в качестве комплексного российского правового института долевого строительства коммерческих объектов с закреплением в Законе № 214 понятия «Долевое коммерческое строительство» [271]. В целом можно согласиться с идеей необходимости урегулирования отношений, связанных с долевым строительством исключительно для коммерческих целей, однако в данном случае исходя из общетеоретического подхода, более предпочтительным кажется выделение субинститута долевого строительства коммерческих объектов в рамках генерального института долевого строительства. При этом для указанного субинститута в настоящее время не характерна законодательная обособленность, поскольку указанные отношения, за исключением некоторых запретов, фактически остаются за пределами действия Закона № 214 (часть 3 статьи 1 Закона № 214).

Долевому строительству как генеральному правовому институту, очевидно, характерна нормативная обособленность. В настоящее время она реализована в рамках специального Закона № 214. Далее в работе рассмотрим возможность переноса регулирования данного института в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) [2; 3].

Конкретизировав признаки правового института применительно к долевого строительству, можем предположить, что долевое строительство представляет собой гражданско-правовой институт, регулирующий обособленную группу общественных отношений, фактически возникающих при привлечении денежных средств участников долевого строительства (граждан и юридических лиц) для строительства объектов недвижимости, в результате которого у участников долевого строительства возникает право требования передачи им права собственности на возведенные объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости. Нормы, формирующие указанный институт, образуют единый комплекс – специфичные правовые понятия и субъекты правоотношений, особый режим регулирования, что, в свою очередь, предопределяет особенности гражданско-правовой ответственности в данной сфере.

Основополагающей целью данного правового института выступает защита прав участников долевого строительства, упорядочение финансирования строительства и минимизации рисков, связанных с недобросовестными застройщиками.

При этом в настоящей работе не будем углубляться в исследование отношений, связанных с инвестиционной деятельностью по созданию объектов недвижимости, а затронем в основном долевое строительство, не связанное с инвестиционной деятельностью.

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.В. Витрянский отмечает, что «при совместном строительстве зданий, сооружений, иных объектов недвижимости заинтересованные в их возведении организации во многих случаях не вступают в отношения с подрядчиками на основе договора строительного подряда, а используют иные договорные формы, называемые ими договорами о совместной деятельности; о сотрудничестве в строительстве и эксплуатации объекта; об участии в долевом строительстве; договорами долевого участия и так далее. В судебной-арбитражной практике указанные договоры обычно объединяются термином «договоры на участие в строительстве»» [168].

В комплексном исследовании А.А. Биньковской сделан вывод о том, что «долевое строительство, не связанное с инвестиционной деятельностью, обеспечивается специальными договорами: долевого участия в строительстве. уступкой права требования по договору долевого участия, договором счета эскроу, кредитным договором застройщика с банком» [266].

И.И. Харитошин предлагает считать ДДУ смешанным договором, сочетающим в себе элементы подряда, договора купли продажи, договора комиссии и договора инвестиционного пая [281].

Ряд исследователей относят ДДУ к договорам подрядного типа. Так А.В. Дикун, ссылаясь на смешанный характер договора, отмечал, что ДДУ является договором, опосредующим выполнение работ [269]. А.В. Дикун предлагал также включение в ГК РФ Главы «Договор участия в долевом строительстве» в качестве вида «подрядоподобного договора» [269]. Т.Ю. Майборода в своей диссертации делает вывод о том, что ДДУ «является сформировавшейся разновидностью договора строительного подряда, который имеет свои четко выраженные и сформулированные в законе признаки, позволяющие его отличать от иных видов гражданско-правовых договоров, имеющих сходство с ним» [274].

Позволим себе не согласиться с данным утверждением. В отличие от договора строительного подряда дольщики не имеют прав и обязанностей, которые предоставляются заказчику. Как отмечает Р.С. Бевзенко ДДУ не может быть квалифицирован и как договор простого товарищества, поскольку «дольщик не участвует в общем деле - строительстве объекта» [230].

Распространенным является подход о том, что данный «договор представляет собой куплю-продажу будущей недвижимости» [158; 168; 230]. В основе данного подхода лежит квалификация Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 54 [82]. Но «в отличие от договора купли-продажи» в нем отсутствует индивидуализированный предмет, поскольку объект недвижимости еще не построен, а также не оформлено право собственности продавца, так как, согласно требованию законодательства, оно возникает только с момента государственной регистрации объекта, что требует введение объекта в эксплуатацию. Как отмечает Р.С. Бевзенко, «серьезным препятствием для квалификации договора участия в долевом строительстве как купли-продажи заключается в том, что в соответствии с положениями ст. 16 Закона № 214 государственная регистрация права собственности продавца (застройщика) на объекты, которые были им возведены и передаются дольщикам, не требуется» [230]. Исходя из части 7.1. статьи 18 Закона № 214 следует, что законодатель связывает прекращение возможности вступления в правоотношения в рамках института долевого строительства с датой государственного кадастрового учета многоквартирного дома. С этого момента вместо ДДУ должен заключаться классический договор-купли продажи недвижимости.

Заслуживает также внимания подход Ю.Н. Андреева. Он считает, что «ДДУ является организационным договором, нацеленным на удовлетворение жилищных, бытовых потребностей (интересов) граждан (участников) путем аккумулирования и привлечения их собственных и заемных денежных средств в предварительном порядке для последующего приобретения квартиры в многоквартирном доме и/или иных объектов долевого строительства в

собственность, возведенных застройщиком за счет денежных средств, полученных от участников» [158]. Однако, подводя итог, Ю.Н. Андреев приходит к выводу о том, что ДДУ является разновидностью договора продажи недвижимости и предлагает включить его в качестве отдельного вида в параграф 7 «Продажа недвижимости» главы 30 ГК РФ [158]. При этом не совсем обоснованным видится рассмотрение в качестве участника долевого строительства как стороны ДДУ только «покупателей-потребителей». Закон № 214 допускает привлечение денежных средств граждан и юридических лиц на основании ДДУ, в том числе и когда цель приобретения объекта недвижимости не связана с удовлетворением для личных, семейных, домашних и иных нужд.

Также ряд авторов диссертационных исследований прошлых лет [275], в частности Е.Н. Фролкина, рассматривают ДДУ в «качестве специальной разновидности инвестиционного договора» [280]. О.В. Макаров допускает «введение в кодифицированное гражданское законодательство конструкции инвестиционного договора и применение его отдельных элементов в других договорных правоотношениях, например, в области долевого строительства» [245]. Аналогичной позиции придерживаются авторы диссертаций по схожим с настоящим диссертационным исследованием темам - А.С. Дурнов, Д.А. Соболев. А именно А.С. Дурнов в своей диссертации обосновывает необходимость установления одинакового размера неустойки для юридических и физических лиц, выводом о том, что «деятельность граждан и юридических лиц, вкладывающих денежные средства в строительство жилья для личных, домашних и семейных нужд, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, следует признать инвестиционной» [263]. Д.А. Соболев «предлагает классификацию правоотношений в сфере долевого строительства на потребительские и предпринимательские, при этом рассматривая ДДУ с позиции разновидности инвестиционного договора» [278].

Позволим себе также не согласиться с подходом тех авторов, которые относят рассматриваемый договор и общественные отношения в сфере долевого строительства к только инвестиционным, в связи со следующим.

Согласно части 1 статьи 4 Закон № 214 договор долевого участия в строительстве - это договор, в силу которого «одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости» [7]. Действие Закона № 214 «не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве» (часть 3 статьи 1 Закона № 214).

В свое время Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (далее – ВАС РФ) обратил внимание на то, что «отличием договора инвестирования от договора участия в долевом строительстве является то, что цель первого договора - получение или достижение полезного эффекта, цель второго - возникновение у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме» [84].

Как отмечает А.А. Биньковская, «Закон № 214 в строительстве фактически создал специальный правовой режим регулирования общественных отношений, исключив их из сферы регулирования инвестиционного законодательства» [261].

Таким образом, несмотря на то, что выяснение правовой природы ДДУ не является основной целью настоящей диссертации, склонны согласиться с позицией авторов, признающих, что ДДУ представляет собой «самостоятельный двусторонний и возмездный договор, отличающийся от иных гражданско-правовых договоров»» [171; 182; 267; 273; 275; 279]. 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 [228]. 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 [228]. Аналогичные выводы можно встретить в судебной практике даже при ином наименовании договора, используемом для привлечения денежных средств для строительства. Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 25.01.2024 № Ф10-6707/2023 по делу № А84-4582/2022 оставлены в силе решения нижестоящих судов, которыми установлено, хотя «Кострикова Р.Е. заключила договор соинвестирования строительства Яхт-клуба от 25.08.2018 как физическое лицо, которое в результате его исполнения должно получить в свою собственность объект недвижимости (апартаменты)»,... «в данном случае указанный договор не относится к инвестиционной деятельности, а заявитель, не являясь застройщиком в понимании абзаца 2 пункта 1 статьи 2 Закона о долевом участии в строительстве, в нарушение части 1 статьи 3 Закона о долевом участии в строительстве привлекал денежные средства Костриковой Р.Е. для строительства объекта капитального строительства» [109].

Проведенный анализ юридической сущности долевого строительства позволяет выделить его узкую трактовку— которую можно сформулировать

при толковании норм Закона № 214, а именно «долевое строительство» - это строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем привлечения денежных средств граждан и юридических лиц *способами, которые предусмотрены законодательством* и в результате которого участники долевого строительства приобретают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости. И широкое понятие долевого строительства, сформулированное цивилистической доктриной, включающее в группу общественных отношений, регулируемых долевым строительством, отношения, связанные с инвестиционной деятельностью по созданию объектов недвижимости.

Предложена следующая характеристика долевого строительства как правового явления. Долевое строительство представляет собой гражданско-правовой институт, регулирующий 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. Цель долевого строительства как правового института состоит в обеспечении защиты прав участников долевого строительства, упорядочении финансирования строительства и минимизации рисков, связанных с недобросовестными застройщиками. Конструкция ДДУ, лежащая в основе привлечения денежных средств в долевое строительство, несмотря на схожесть с инвестиционным, предусматривает, 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. Эта особенность определяет защитный механизм, заложенный в

данном договоре. В связи с чем его заключение рассматривается законодателем как обязательное условие для привлечения денежных средств граждан - участников долевого строительства.

## **1.2 Понятие гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства**

Перед тем как перейти к изучению гражданско-правовой ответственности конкретно в сфере долевого строительства, необходимо определиться с основной терминологией. Несмотря на то, что понятие гражданско-правовой ответственности является достаточно подробно разработанным, в науке существуют разные подходы к его содержанию. Рассмотрим некоторые из них.

В доктрине гражданского права представлены по меньшей мере три разных подхода (некоторые ученые выделяют только два [169]):

Одни ученые полагают, что «гражданско-правовая ответственность – это, прежде всего, санкция в виде дополнительных отрицательных последствий для должника» [159; 160]. В частности, О.С. Иоффе отмечал, что «гражданско-правовая ответственность есть санкция за правонарушение, вызывающая для нарушителя отрицательные последствия в виде лишения субъективных гражданских прав либо возложения новых или дополнительных гражданско-правовых обязанностей» [239].

Данная позиция является отчасти общепризнанной, большинство ученых так или иначе, подводя итог своим размышлениям, подчеркивают ее объединяющий характер [163; 214].

Представлено и некоторое сужение содержания данного понятия в позиции М.И. Брагинского, а именно «ответственностью за нарушение обязательства называют установленные законом меры имущественного воздействия на должника, нарушившего обязательство. Существуют две формы ответственности за нарушение обязательства...во-первых, возмещение причиненных убытков и, во-вторых, уплата неустойки» [176]. Другие ученые

рассматривают гражданско-правовую ответственность как форму государственного принуждения [200]. В данном подходе также существует определенное разделение. А именно, С.Н. Братусь рассматривал ответственность в гражданском праве как «всякое государственное принуждение лица к исполнению лежащей на нем обязанности» [165].

Е.А. Крашенинников дает определение через признаки гражданско-правовой ответственности как «обладающую способностью быть исполненной под воздействием государственного принуждения охранительную гражданскую обязанность правонарушителя, реализация которой влечет для него лишения имущественного характера» [244].

В то же время, В.П. Грибанов определял гражданско-правовую ответственность как «одну из форм государственного принуждения, связанную с применением санкций имущественного характера, направленных на восстановление нарушенных прав и стимулирование нормальных экономических отношений юридически равноправных участников гражданского оборота» [172]. А.А. Ягельницкий, в развитие идеи В.П. Грибанова, формулирует определение гражданско-правовой ответственности как «форму возложения на правонарушителя дополнительных имущественных обязанностей, подлежащих принудительному исполнению и направленных на восстановление нарушенной имущественной сферы потерпевшего» [169]. По мнению Б.М. Гонгалю, «гражданско-правовая ответственность – это обеспеченное государственным принуждением возложение предусмотренных законом или договором лишений имущественного характера на лицо, совершившее неправомерное действие» [166]. Вместе с тем данное определение оставляет без внимания правонарушения в форме бездействия [180; 196].

Сторонники третьего подхода рассматривают гражданско-правовую ответственность через призму правоотношений [208; 219; 268] (гражданско-правовая ответственность в данном подходе рассматривается через охранительное правоотношение [203]). В частности, В.А. Хохлов

отмечает, что «ответственность в гражданском праве есть определенное состояние нарушенных правовых связей, возникшее в результате правонарушения и характеризующееся того или иного рода недостатками, умалением благ, искажением сложившегося порядка дел и т.п.» [215]. В.П. Мозолин и М.Н. Малеина предлагают в качестве содержания гражданско-правовой ответственности рассматривать «правоотношение, выражающееся в виде неблагоприятных для правонарушителя (должника) последствий имущественного (иногда неимущественного) характера, обеспеченных государственным принуждением и осуждением правонарушителя» [192]. С критикой указанного подхода выступает А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой, которые отмечают, что «юридическая ответственность не сводится к правоотношению и сама по себе правоотношением не является» [175].

В.А. Хохлов выделяет в своей работе [216] в отдельную категорию сторонников разделения ответственности на проспективную и ретроспективную [178; 210; 214]. Тем не менее он отмечает, что представителям данного подхода не удалось сформировать единый подход в разграничении данных типов ответственности. Так, В.А. Тархов указывает на существование юридической ответственности в перспективном аспекте, которая обеспечивает «предупредительно-воспитательное значение для хозяйственной дисциплины» [210].

При рассмотрении указанных подходов становится очевидным, что каждый из них сходится к выводу о том, что гражданско-правовая ответственность предполагает претерпевание нарушителем определенных лишений имущественного характера. Поэтому будем придерживаться, уже ставшего классическим, понимания ответственности в гражданском праве в подходе О.С. Иоффе [184].

Для гражданского права традиционно деление гражданско-правовой ответственности «в зависимости от основания возникновения на договорную и внедоговорную» [169; 180]. «Гражданско-правовая ответственность также

различается по институтам отдельных отраслей права» [210]. В.П. Грибанов отмечает, что «гражданско-правовая ответственность может быть классифицирована, в том числе, в зависимости от характера тех общественных отношений, которые регулируются тем или иным институтом гражданского права» [180].

Развивая данную мысль, мы можем говорить о субинституте гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства в рамках общего института гражданско-правовой ответственности. Л.А. Морозова отмечает, что «правовой институт может иметь в своем составе субинституты, которые отличаются от правового института объемом регулирования и кругом норм права» [193]. О. С. Иоффе считал, что «институт не только не последнее после нормы подразделение отрасли права (имеются ещё и подотрасли), но и не всегда первое подразделение, следующее за ней, так как самостоятельные органические образования встречаются иногда и внутри института. Такие образования можно назвать субинститутами» [239]. Как уже отмечалось, идею выделения категории «субинститут» поддержал и С.С. Алексеев [155].

Аналогичной позиции придерживается В.И. Гойман, который отмечает, что в сложном правовом институте выделяются субинституты, которые могут быть также охранительными и регулятивными [189].

Объем правового регулирования данного субинститута ограничен правоотношениями, возникающими в результате столкновения интересов отдельных сторон в процессе долевого строительства (застройщика и участников долевого строительства), и нарушения установленных специальным законодательством и ДДУ правил. 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. Круг норм права, закрепляющих гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства,

представлен специальным законодательством и ДДУ. Спецификой правового регулирования указанного субинститута является большое количество императивных норм и запретов, не характерных для отрасли гражданского права, а также в особом субъектном составе правоотношений (застройщики по смыслу Закона № 214, участники долевого строительства, Фонд развития территорий; бенефициарные владельцы, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика).

С точки зрения «гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства в подавляющем большинстве случаев речь идет об ответственности за нарушение договорных обязательств - договорном виде гражданско-правовой ответственности» [265]. В связи с чем будем исходить из позиции Е.А. Суханова, который рассматривает данный вид ответственности как разновидность гражданско-правовой ответственности, основное содержание которой — «применение к должнику, нарушившему обязательство, дополнительных по отношению к первоначальному обязательству неблагоприятных имущественных последствий» [166; 169; 170]. Как можно заметить, данная позиция соотносится с ранее озвученным узким пониманием гражданско-правовой ответственности М.И. Брагинского и В.В. Витрянского [163]. Аналогичный подход отражен в Законе № 214, статья 10 которого имеет наименование «Ответственность за нарушение обязательств по договору».

В сфере долевого строительства имеет место и внедоговорная ответственность. В частности, деликтная ответственность может наступить, по мнению О.Г. Ершова, в случае причинения вреда уже собственнику объекта долевого строительства за пределами гарантийных сроков, который выражается в конструктивных недостатках объекта долевого строительства [236]. Следует отметить, что вопрос деликтной ответственности в сфере долевого строительства в доктрине не получил достаточного внимания и является спорным. Во многом это связано с тем, что истечение гарантийных сроков по ДДУ не позволяют нам с точки зрения теории гражданского права

рассматривать дальнейшие взаимоотношения бывшего участника-долевого строительства с застройщиком в контексте долевого строительства. Тем не менее, пункт 11 статьи 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [4] устанавливает возможность солидарной ответственности на стороне застройщика в случае возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома. Применительно к случаям, когда ответственность в сфере долевого строительства наступает в виде возмещения морального вреда, согласимся с позицией М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, что ее также следует признать «разновидностью внедоговорной ответственности» [163]. Считаем также, что гражданско-правовую ответственность, предусмотренную частью 3 статьи 3 Закона № 214, можно рассматривать в качестве частного случая неосновательного обогащения в рамках внедоговорной ответственности. Отдельного внимания заслуживает правовая природа субсидиарной ответственности контролирующих лиц застройщика. Существуют различные точки зрения (часть 4 статьи 23.2 Закона о долевом участии в строительстве). В аспекте дел о банкротстве, по мнению В.Ф. Попондопуло, Е.В. Силиной (Слепченко), субсидиарная ответственность имеет договорной характер, так как основанием для привлечения к субсидиарной ответственности служит нарушение обязательств [249]. В то же время, Р.Т. Мифтахутдинов придерживается мнения о субсидиарной ответственности как об ответственности за деликт, правонарушение [251]. К.И. Демишева отмечает, что «понимание субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц как деликтной преобладает в судебной практике» [235]. Исходя из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ), в Постановлении от 21.12.2017 № 53 допускается применение главы 59 ГК РФ к институту контролирующего должника лиц. Конституционный Суд Российской Федерации (далее – КС РФ) со ссылкой на практику ВС РФ указал, что «долг, возникший из субсидиарной ответственности, подчинен тому же правовому режиму, что и иные долги,

связанные с возмещением вреда имуществу участников оборота (статья 1064 ГК РФ)» [63], а субсидиарная ответственность контролирующих организацию лиц, является по своей природе деликтной [64]. Аналогичный подход воспринят судебной практикой по части 4 статьи 23.2 Закона № 214 [124]. В этой связи считаем, что субсидиарная ответственность контролирующих лиц застройщика по своей правовой природе носит деликтный характер.

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

Ответственность в гражданском праве обладает специфическими чертами, которые, позволяют отличать ее от иных средств защиты гражданских прав, а также от иных видов юридической ответственности (административной, уголовной и так далее). Используем же основные фундаментальные научные позиции и дадим им оценку с точки зрения правоотношений в сфере долевого строительства.

В связи с особенностью регулируемых общественных отношений гражданско-правовая ответственность предполагает претерпевание нарушителем определенных лишений имущественного характера. В долевом строительстве указанный признак наиболее полно отражен в ст. 10 Закона № 214, где отражены имущественные последствия в виде взыскания убытков, неустойки (штрафы, пени). Оценка морального вреда в указанной статье также выражена в денежном эквиваленте.

Б.М. Гонгало среди признаков гражданско-правовой ответственности выделяет принуждение в контексте того, что «в гражданском праве в одних случаях к правонарушителю применяются меры принуждения, а в других случаях существует лишь угроза применения таких мер» [166]. В то же время, не всякое принуждение можно рассматривать в качестве гражданско-правовой ответственности. Так принудительное расторжение договора по требованию участника долевого строительства в предусмотренных законом случаях с точки зрения доктрины [180; 270] не относится к мерам гражданско-правовой

ответственности. Соответственно, придерживаясь общепринятого в науке подхода, будем рассматривать в контексте гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства только меры, возлагающие на правонарушителя дополнительные по отношению к изначальному обязательству имущественные санкции.

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский выделяют «признак ответственности одного участника гражданско-правового отношения (правонарушителя) перед другим (потерпевшим)» [163]. Как отмечал Д.И. Мейер, «гражданское наказание производится в пользу того лица, чье право нарушено, так что гражданское наказание составляет для него прямую выгоду, чем также отличается оно от наказания уголовного» [191]. Рассматривая данный признак, проф. Б.М. Гонгало переходит к рассмотрению функций гражданско-правовой ответственности. Поскольку санкция всегда «направлена на возмещение затрат (потерь) потерпевшего» [166], «среди основных функций следует назвать компенсационную» [187; 196; 201; 218; 220]. Применительно к долевого строительству данный признак имеет свои особенности. Поскольку в данной сфере широкое распространение получила штрафная (превентивная) функция гражданско-правовой ответственности. Штрафная функция ответственности в сфере долевого строительства является важнейшей [257]. Это особенность ответственности в рассматриваемой сфере соотносится с позицией доктрины в отношении института гражданско-правовой ответственности. А.А. Ягельницкий отмечает, что штрафная направленность мер ответственности «оправдана превентивными устремлениями законодателя, подобными тем, в соответствии с которыми еще римское право давало потерпевшему иски с кратными штрафами, имея цель не допустить кровной мести» [169]. Применяемые меры гражданско-правовой ответственности не в последнюю очередь должны были по замыслу законодателя оказывать превентивное воздействие по предупреждению правонарушений в сфере долевого строительства наряду с уголовной (статья 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее - УК РФ)) [6] и

административной (статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ)) [5] и дисциплинировать деятельность застройщика по отношению к участникам долевого строительства. Некоторые ученые выделяют ее в качестве воспитательной функции [173]. Следовательно, отличительная черта ответственности в долевом строительстве — это синтез компенсационной и штрафной функций, причём штрафная (предупредительно-воспитательная) функция нередко приобретает доминирующее значение. Тем не менее полагаем, что последние изменения в Закон № 214 уменьшают эффективность указанной функции. По ряду нарушений со стороны застройщика ответственность снижена в некоторых случаях дважды. В частности, введенная Федеральным законом от 26.12.2024 № 482 [23] часть 4 статьи 10 Закона № 214 фактически повторно сократила ответственность за нарушение застройщиком требований к качеству результата производства отделочных работ, тем самым фактически нивелировав ответственность за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 8 статьи 7 указанного закона.

Следующим важным признаком гражданско-правовой ответственности является соответствие размера ответственности размеру причиненных убытков и вреда [163]. Данный признак в контексте ответственности в сфере долевого строительства является одним из самых дискуссионных. Так, высказываются мнения о «потребительском экстремизме» в сфере долевого строительства [213; 240; 255; 285]. В Закон № 214 предлагалось ввести нормы о злоупотреблении правом со стороны дольщиков [40]. Неоднократно предпринимались попытки приравнивания граждан - участников долевого строительства к инвесторам, путем выведения общественных отношений в сфере долевого строительства из-под действия норм Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) [8] (наибольшие вопросы вызывал размер штрафа, который не взыскивается в случае досудебного

урегулирования) [41]. Более подробно указанную проблему рассмотрим в третьей главе настоящей диссертации. Здесь обозначим вкратце, что в вопросе «потребительского экстремизма» склонны согласиться с позицией В.А. Белова о том, что «предъявление законом предусмотренных требований о восстановлении нарушенного права за совершенное правонарушение не может рассматриваться в качестве неправомерного поведения» [231]. Как уже отмечалось, основная цель гражданско-правовой ответственности - восстановление имущественного положения потерпевшей стороны, посредством эквивалентного возмещения. В ряде случаев меры ответственности за правонарушения в сфере долевого строительства действительно носят заведомо штрафной, неэквивалентный характер (в частности, часть 3 статьи 3 Закона № 214). Однако нельзя утверждать, что в сфере долевого строительства гражданско-правовая ответственность противоречит рассматриваемому признаку. Во - первых, эти исключения из общего правила направлены на защиту слабой стороны гражданско-правового отношения [163] – граждан - участников долевого строительства, которых с точки зрения закона нельзя приравнивать к квалифицированным инвесторам. Аналогичной позиции придерживается ВС РФ, который обратил внимание на то, что даже наименование «заключенного между сторонами договора как инвестиционного само по себе не свидетельствует о том, что при заключении названной сделки действительная общая воля сторон была направлена на возникновение правоотношений по профессиональному инвестированию» [73]. В связи с чем полагаем, что не совсем обоснованным с точки зрения теории гражданского права представляется подход А.С. Дурнова [270], предлагающего уравнивать ответственность застройщика перед двумя разными категориями участников долевого строительства – гражданами и юридическими лицами. Во-вторых, если обратиться к названной статье закона, то гражданско-правовая ответственность в данном случае очевидно призвана предупредить незаконное привлечение денежных средств граждан в обход установленной законом процедуры. Подводя итог рассмотрению

указанного признака, можно сделать вывод, что гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства соответствует общеинституциональному признаку гражданско-правовой ответственности «соответствия размера ответственности размеру причиненных убытков и вреда».

Следующей особенностью гражданско-правовой ответственности является «применение равных по объему мер ответственности к различным участникам имущественного оборота за однотипные правонарушения» [163], продиктованная необходимостью обеспечения принципа равноправия участников гражданских правоотношений. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, рассматривая указанную особенность отмечают, что в «80-х–начале 90-х годов союзным и российским правительствами широко практиковалось освобождение предприятий целых отраслей народного хозяйства от уплаты неустоек за срыв договорных обязательств» [163]. В настоящее время аналогичная ситуация сложилась в сфере долевого строительства. Налицо явная тенденция на снижение размера мер ответственности, применяемых к застройщику по ДДУ. Как отмечает Г. Мирковский, это связано с тем, что «законодатель относит строительную сферу и ее участников к одной из отраслей наиболее пострадавших от санкций и иных ограничений, которые были введены в 2022 году и продолжают вводиться до настоящего времени в разных отраслях» [246]. Аналогичное обоснование содержится в пояснительной записке [42] к поправкам в Закон № 214 – адаптация размеров неустоек с учетом сложившейся социально-экономической ситуации. Указанные поправки декларируют «усиление роли компенсации как основного принципа применения норм об ответственности», что по мнению инициаторов законопроекта «упростит для участника долевого строительства взыскание убытков, обеспечит надлежащее восстановление его имущественной сферы» [42]. Возникает закономерный вопрос каким образом снижение размера штрафа, предусмотренного на случай отсутствия добровольного исполнения требований дольщика, и снижение

срока гарантии качества объекта, передаваемого по ДДУ, позволит усилить роль компенсации. Вернемся подробнее к данной проблеме при рассмотрении конкретных мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства в рамках 3 главы настоящей диссертации. На наш взгляд, текущая ситуация в законодательстве, устанавливающем гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, противоречит подходу к ответственности в цивилистической доктрине. В частности, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский обращают внимание на то, что «если же из существа правоотношений следует необходимость ограничения ответственности, Кодекс вводит такие ограничения применительно к отдельным видам обязательств в равной степени в отношении обеих сторон соответствующего обязательства, а не применительно к отдельным категориям субъектов, как это имело место ранее» [163]. Сложилась парадоксальная ситуация: застройщики, привлекающие денежные средства юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (профессиональных участников рынка) не по ДДУ и не подпадающие под действие норм Закона № 214, несут ответственность за нарушение обязательства по общим правилам ГК РФ без каких-либо ограничений и мораториев. В то же время участники долевого строительства по ДДУ, а это в первую очередь граждане – «слабая сторона» в договоре, не могут реализовать в полном объеме предусмотренных отраслевым законодательством мер гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств. Несмотря на то, что законодатель считает необходимым поддерживать строительную отрасль в непростой политико-экономической ситуации, без внимания остались застройщики, осуществляющие строительство в сфере индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и не подпадающие под действие норм Закона № 214. При этом зачастую основные правонарушения застройщиков в ИЖС также связаны с просрочкой сдачи объекта. На наш взгляд, рассматриваемое состояние отрасли демонстрирует отсутствие системности в подходе законодателя к

вводимым ограничениям гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства и противоречие доктринальному подходу к институту гражданско-правовой ответственности. Данная проблема находит свое отражение также и в судебной практике. В Определении Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.10.2024 по делу № 88-17823/2024 [127] указано на недопустимость одновременного ограничения ответственности застройщика «уникального объекта» по ч. 2.1 ст. 6 Закона № 214 и Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326, в противном случае, по мнению суда, это может привести к сверхкомпенсации застройщиков уникальных объектов и будет поощрять их незаконное и недобросовестное поведение. Но законодатель решил иначе и в декабре 2024 года распространил ограничения указанного Постановления Правительства и в отношении ч. 2.1. ст. 6 Закона № 214 [34]. В данном случае указанные изменения представляется излишней защитой интересов крупных застройщиков.

Б.М. Гонгало выделяет среди особенностей гражданско-правовой ответственности принцип диспозитивности [166]. В сфере долевого строительства данный признак имеет свои особенности. Исходя из толкования статьи 10 Закона № 14 допустимо установление мер гражданско-правовой ответственности в ДДУ, не предусмотренных законом. Однако в условиях повышенного спроса на объекты долевого строительства граждане - участники долевого строительства зачастую практически лишены возможности участвовать на равных в согласовании итоговых условий ДДУ. Общепринятой практикой в такого рода отношениях является алгоритм «бери и уходи» [232]. В связи с чем в случаях, когда стороной ДДУ является потребитель, особое значение имеет исключение из принципа диспозитивности в виде недопустимости включения в договор условий, ущемляющих права потребителя согласно пункту 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей.

При этом среди самостоятельных особенностей гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства также следует выделить

специальный субъектный состав правоотношений – застройщик и участник долевого строительства. Помимо уже упомянутых требований к застройщику, Закон № 214 устанавливает особую субсидиарную ответственность за убытки для лиц, в том числе бенефициарных владельцев, имеющих фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика. Более подробно об этом будет сказано в третьей главе настоящей диссертации. В связи с последними изменениями в законодательстве в качестве особого субъекта можно выделить уже упомянутых застройщиков «уникальных объектов». В ряде случаев закон допускает применение мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства к лицам, не отвечающим требованиям к застройщику по Закону № 214 (часть 3 статьи 3 Закона № 214). На стороне участников долевого строительства имеет место дифференциация размера ответственности в тех случаях, когда договор, заключен с гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В случае, когда участниками долевого строительства выступают юридические лица и ИП в рамках инвестиционной деятельности по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов), не основанной на ДДУ, меры ответственности носят общеотраслевой характер.

С учетом изученных подходов к дефиниции и рассмотренных особенностей гражданско-правовой ответственности, сформулируем 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.

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; обязательность 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.

Применение системного метода позволило нам сделать вывод о существовании в институте гражданско-правовой ответственности отдельного субинститута в виде упорядоченной совокупности норм, регулирующих гражданско-правовую ответственность за нарушения в сфере долевого строительства. Объем правового регулирования данного субинститута ограничен правоотношениями, возникающими в результате столкновения интересов отдельных сторон в процессе долевого строительства (застройщика и участников долевого строительства), и нарушения установленных специальным законодательством и ДДУ правил. 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. Круг норм права, закрепляющих гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, представлен специальным законодательством и ДДУ. Самостоятельность субинститута гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства обусловлена специфическим кругом норм,

включающих в себя большое количество императивных норм публично-правового характера, не характерных для отрасли гражданского права, а также в особом субъектном составе правоотношений (застройщики; участники долевого строительства, Фонд развития территорий; бенефициарные владельцы, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика).

### **1.3 Основания и условия гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства**

В отношении понятия основания гражданско-правовой ответственности как общеправового института существуют разные подходы. Рассмотрим некоторые из них для формирования понятия – «основания гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства».

Известный отечественный цивилист И.А. Покровский обращал внимание на то, что основная задача гражданского права - «устранить вредные последствия, причиненные правонарушением, и для него важно только одно - установить, есть ли налицо то, что называется правонарушением и что дает основание возложить ответственность на его виновника» [196]. В этом определении можно выделить два аспекта: формальный (правовой, юридический) – то, что закон считает правонарушением; фактический – те обстоятельства, которые позволяют применить меры ответственности к нарушителю. С.С. Алексеев при изучении института юридической ответственности в целом, связывает «возникновение особого правоохранительного отношения между лицом и компетентными государственными органами» с противоправным поведением лица – как основанием для применения к нему санкций [156].

Применительно к гражданско-правовой ответственности О.С. Иоффе отмечает, что ее основанием выступает правонарушение, которое «вызывает правоохранительные отношения между лицом, его совершившим, и тем, перед кем нарушитель должен нести ответственность» [184]. В.П. Грибанов также называет в качестве основания «для применения к нарушителю гражданских прав и обязанностей мер гражданско-правовой ответственности совершение этим лицом правонарушения» [180]. Е.А. Крашенинников расширяет понятие «основание» гражданско-правовой ответственности и рассматривает его в таких трех аспектах, как: «1) охранительную гражданско-правовую норму, гипотеза которой указывает на гражданское правонарушение, а санкция — на охранительные гражданские права и обязанности, возникающие при наличии указанного в гипотезе юридического факта; 2) гражданскую правоспособность правонарушителя; 3) гражданское правонарушение» [179]. Последнее рассматривается ученым «как предусмотренное гипотезой охранительной нормы гражданского права виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение регулятивной гражданско-правовой обязанности или противоправное вторжение в принадлежность субъективного гражданского права определенному лицу, с наличием которого санкция этой нормы связывает возникновение охранительных гражданских прав и обязанностей» [179]. В данном определении речь идет о формальном (наличие правовой нормы, устанавливающей ответственность) и фактическом (правонарушение) основаниях гражданско-правовой ответственности. Вместе с тем, мы согласны с позицией В.А. Хохлова о том, что выделение в качестве основания ответственности гражданской правоспособности правонарушителя излишне, поскольку «лица, не обладающие правоспособностью, вообще находятся вне системы гражданско-правового регулирования» [215].

В цивилистической доктрине также по-разному соотносят «основание и условия гражданско-правовой ответственности». В частности, уже упомянутый О.С. Иоффе указывает, что основание гражданско-правовой ответственности образует «состав гражданского правонарушения в единстве

его объективных и субъективных элементов» [184]. В качестве оснований (элементов) ученый называет: противоправность, причинную связь, вину. В.А. Тархов в своей работе критикует указанный подход и выступает за разделение понятий «основание» и «условие», отмечая, что нарушение права всегда является «юридическим основанием привлечения к ответственности» [210].

По мнению С.Г. Павликова, «основанием гражданско-правовой ответственности является нарушение различных (включая деликтные) норм гражданского законодательства, договорных условий фактическими и юридическими действиями (бездействием) правонарушителя, ведущее к возникновению имущественного вреда (имуществу гражданина или юридического лица) и (или) неимущественного вреда (личности гражданина или юридического лица), нарушению первоначального положения потерпевшего» [235].

В.П. Грибанов выделяет, помимо основания (правонарушения), «общие, типичные условия наступления гражданско-правовой ответственности, которые свойственны всем или подавляющему большинству случаев, и специальные условия ответственности, свойственные лишь отдельным случаям или отдельным видам гражданских правонарушений» [180]. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский называют единственным основанием гражданско-правовой ответственности нарушение субъективного гражданского права. Условиями ответственности, по их мнению, выступают установленные законом требования ее применения [163]. Б.М. Гонгало в качестве основания «гражданско-правовой ответственности выделяет правонарушение как юридический факт, при этом, называя в качестве условий наступления гражданско-правовой ответственности, противоправность поведения должника (причинителя вреда), наличие отрицательных последствий в имущественной сфере кредитора (потерпевшего), причинную связь между противоправным поведением и отрицательными имущественными последствиями, вину должника (причинителя вреда)» [166].

В.А. Хохлов под условиями понимает «определенные фактические обстоятельства, предусмотренные законодательством или договором для применения конкретной меры ответственности» [215].

А.А. Ягельницкий в качестве оснований гражданско-правовой ответственности называет обстоятельства, при которых она наступает. По общему правилу это «правонарушения в виде нарушений предписаний закона или условий договора». Ученый отмечает, что в отдельных случаях закон или договор могут допускать гражданско-правовую ответственность и при отсутствии правонарушения со стороны лица, на которого она возлагается [169]. Он также выделяет типичные для правонарушений условия (обстоятельства), образующие состав гражданского правонарушения.

Отметим, что в условиях обхода закона и пробелами в законодательстве считаем потенциально допустимым говорить о гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства в ситуации формального (но не фактического) отсутствия нарушения субъективных прав, предусмотренных договором. Например, когда лицо привлекает денежные средства на строительство многоквартирного дома в обход предусмотренной законом процедуры. В данном случае нарушение договора как таковое может отсутствовать, но имеет место нарушение законодательства о долевом строительстве.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что под основанием гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства следует понимать правонарушение субъекта фактически сложившихся отношений, направленных на привлечение денежных средств для долевого строительства, в виде нарушения предписаний законодательства о долевом участии в строительстве или условий ДДУ, влекущее за собой гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства.

Общепринятой является позиция о том, что «условия гражданско-правовой ответственности могут отличаться в зависимости от особенностей отдельных институтов гражданского права» [180].

Попытаемся конкретизировать общие условия гражданско-правовой ответственности – «1) противоправность; 2) вина; 3) вред (убытки); 4) причинно-следственная связь между поведением и вредными последствиями» [215] - применительно к особенностям общественных отношений в сфере долевого строительства. Выделяемые нами особенности, по сути, будут представлять собой специальные условия гражданско-правовой ответственности.

Особого внимания заслуживает позиция В.П. Грибанова, который выделяет «в качестве условия гражданско-правовой ответственности наличие прав и обязанностей, нарушение которых влечет за собой возложение на их нарушителя гражданско-правовой ответственности» [180]. Несомненно, что данное условие тесно связано с правовым основанием гражданско-правовой ответственности.

В контексте субинститута гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства указанное условие предполагает наличие прав и обязанностей, предусмотренных законодательством о долевом участии в строительстве или специальным договором (ДДУ). Именно оно позволяет нам отграничивать случаи привлечения к гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства от общеотраслевой. По мнению В.П. Грибанова, данное условие может быть также важно, когда решение вопроса о возложении ответственности связано именно с наличием определенных прав и обязанностей [180]. Например, в деле №5-КГ19-186, рассмотренном Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, коллегия посчитала неверным вывод нижестоящих судов о потенциальной возможности привлечения к гражданско-правовой ответственности застройщика (ООО «РАСТ») в рамках Закона № 214, поскольку между истцом (членом ЖСК) и застройщиком отсутствовали взаимные права и обязанности [91].

Однако большинство авторов не выделяют данное условие, а включают его в «противоправность». Д.И. Мейер рассматривал противоправность как

юридическое действие, противоречащие закону (в том числе обычному праву), «направленное со стороны автора на стеснение другого лица в осуществлении права» [191]. В этом определении можно выделить два аспекта – нарушение норм объективного права и нарушение субъективного права потерпевшего. Аналогичной позиции придерживается В.А. Хохлов, который считает, что помимо нарушения норм объективного права в виде норм закона, иного правового акта и договора, необходимым условием гражданско-правовой ответственности является нарушение субъективных прав [215]. Немного иную трактовку понятия «противоправность» дает В.А. Белов. Он считает, что правонарушение нарушает не право, а фактические отношения, регулируемые правом [162]. По мнению ученого, признак противоправности находит свое отражение в несоответствии конкретного деяния императивно установленным характеристикам деяний данного рода и вида [162]. Б.М. Гонгало определяет противоправность как «действия, противоречащие закону, иным правовым актам» [167]. О.С. Иоффе раскрывал понятие противоправность через совершение запрещенных или несовершении предписанных действий [184]. В.П. Грибанов связывает противоправное поведение с нарушением норм или принципов права посредством несоблюдения лицом юридических обязанностей [180]. Указанная позиция схожа с трактовкой И.А. Покровского, который отмечал, что «бездействие будет правонарушением только тогда, когда существовала для лица известная, положительным законом установленная обязанность действовать» [196].

Распространенным противоправным поведением в сфере долевого строительства является именно бездействие, выраженное в невыполнении участниками долевого строительства возложенных на них законом или договором обязанностей. Особенно это касается невыполнением обязанностей со стороны застройщика (непередача объекта ДДУ, нарушение требований к качеству объекта и так далее). А.А. Ягельницкий отмечает, что в договорных отношениях вместо понятия противоправность используется понятие «нарушение обязательства» в виде нарушения установленной договором,

диспозитивной нормой закона или подразумеваемой обязанности [169]. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский напротив считают, что противоправность как необходимое условие относится к нарушению субъективных гражданских прав, а не к действиям (бездействию) нарушителя [163]. Склонны согласиться с выводом ученых о том, что «закон интересуется сам факт нарушения обязательства, а не то, результатом каких действий должника явилось это нарушение» [163]. При этом ученые обосновывают это тем, что «должник отвечает за противоправное нарушение субъективных гражданских прав (применительно к обязательствам - за их неисполнение или ненадлежащее исполнение), а не за гипотетические противоправные действия (бездействия), являющиеся причиной такого нарушения» [163]. Если исходить из буквального прочтения данного вывода, получается, что противоправность в контексте обязательств – это «их неисполнение или ненадлежащее исполнение», которое в свою очередь является деянием в форме бездействия. По своей сути рассматриваемый подход предлагает рассмотрение противоправности с другого ракурса - нарушение субъективного права, а не нарушение обязанности. При этом так или иначе оба указанных подхода к противоправности имеют место быть в контексте договорных правоотношений, поскольку при невыполнении установленной договором, диспозитивной нормой закона или подразумеваемой обязанности всегда нарушается корреспондирующее ему субъективное право. Соответственно, приведенные позиции, по нашему мнению, не противостоят друг другу, а, скорее, дополняют друг друга. В определенной мере, объединяющей представляется позиция Б.М. Гонгало, который считает, что противоправным является любое нарушение субъективных прав, в тех случаях, когда нарушитель не управомочен на такое поведение [166].

Применительно к гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства противоправность как условие является необходимым. Специфика общественных отношений в данной сфере предопределила, что, как правило, противоправность поведения нарушителя

выражена в виде нарушения обязательств, установленных ДДУ. В данном случае любое неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренной ДДУ обязанности следует расценивать как противоправное. При этом традиционное рассмотрение противоправности как нарушение объективного права, а именно норма Закона № 214, также характерно для субинститута гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Например, привлечение денежных средств для строительства лицом, не имеющим в соответствии с Законом № 214 на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 указанного закона, нарушает императивные нормы права. Следует учитывать, что реализация данной меры гражданско-правовой ответственности возможна исключительно по заявлению пострадавшего лица. Однако нарушитель может быть также привлечен к административной (часть 1 статьи 14.28 КоАП РФ) или уголовной ответственности (статья 200.3 УК РФ), поскольку указанное деяние считается противоправным и с точки зрения указанных отраслей права.

Следующим необходимым условием гражданско-правовой ответственности является вина правонарушителя. По мнению В.А. Хохлова, «в цивилистике, в том числе с учетом сегодняшней формулировки п. 1 ст. 401 ГК РФ, понятие вины раскрывается прежде всего как непринятие мер, требуемых для предотвращения, исключения вредных последствий» [215]. В гражданском праве в отличие от отраслей публичного права в аспекте вины рассматривается не субъективный критерий (психическое отношение лица к своему поведению), а скорее объективная характеристика [174]. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский выступают с резкой критикой включения в рамках гражданского права понятий вины и форм вины из уголовного права, что в определенной мере характерно для советского периода [163], и встречается в некоторых современных учебниках [167]. А.А. Ягельницкий отмечает, что «гражданское право также воспроизводит градацию вины на умышленную и неосторожную, выделяя затем внутри последней обычную

неосторожность и грубую небрежность» [169]. Однако общепризнанным является тот факт, что такое разграничение имеет значение лишь в случаях, прямо установленных законом (ст.ст. 169, 578, 693, 720, 901 ГК РФ и другие) [167; 169; 215]. При этом в гражданском праве действует общая презумпция вины. Правонарушитель предполагается виновным, пока им не будет доказано отсутствие своей вины. Аналогичный подход содержится в разъяснениях ВС РФ (в абзаце 4 пункта 5 Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7) [80]. Особенностью вины как условия в гражданском праве является возможность привлечения к ответственности и при отсутствии вины (пункт 3 статьи 401 ГК РФ). Как отметил КС РФ, эта норма непосредственно закрепляет исключение из общего и общепризнанного принципа наличия вины как принципа юридической ответственности во всех отраслях права. Основная цель указанной нормы, по мнению КС РФ, - обеспечение прав и законных интересов лиц, потерпевших от нарушения обязательств при осуществлении предпринимательской деятельности, возлагающей на предпринимателя риск негативных последствий ее осуществления (Определение КС РФ от 19.02.2003 № 79-О) [65]. По мнению В.А. Белова, в данном случае начало вины заменяется началом риска несения последствий занятия определенной деятельностью (например, предпринимательской) [162]. Аналогичная позиция озвучена В.Ф. Попондопуло, который рассматривает риск в качестве особого условия гражданско-правовой ответственности за нарушение договорных обязательств в сфере предпринимательства [199]. Склонны согласиться с позицией В.А. Хохлова о том, что риск свойственен человеческой деятельности и рассматривать его как особое условие ответственности не совсем обоснованно [215].

В общественных отношениях, возникающих между участником долевого строительства и застройщиком, последний всегда выступает как сторона, занимающаяся предпринимательской деятельностью, и к которой, соответственно, применяются более жесткие требования. Поэтому особенностью гражданско-правовой ответственности застройщика в сфере

долевого строительства является отсутствие необходимости наличия вины. В отличие от гражданско-правовой ответственности уголовная ответственность в сфере долевого строительства исходя из диспозиции статьи 200.3 УК РФ совершается с прямым умыслом (в частности, может отсутствовать разрешительная документация либо не выполнены действия по регистрации прав на земельный участок, используемый под застройку и другое), соответственно лицо предвидит возможность или неизбежность наступления общественно опасных последствий и желает их наступления. Общие положения пункта 3 статьи 401 ГК РФ устанавливают правило, согласно которому «если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств» [2]. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский при этом обращают внимание, что освобождение от ответственности по данной норме возможно только если «невозможность исполнения обязательств возникла исключительно в силу действия непреодолимой силы» [163]. В связи с чем, в ситуации, когда застройщик ссылается на принятие международных санкций [37] в качестве обстоятельств непреодолимой силы по пропуску срока сдачи объектов, необходимо установить действительно ли только международные санкции привели к невозможности своевременного выполнения застройщиком своих обязательств. Особо следует отнестись к случаям, когда просрочка имело место быть и до введения соответствующих санкций в связи с действиями самого застройщика. В такой ситуации правонарушитель не может быть освобожден от ответственности. При этом Закон № 214, учитывая специфику обязательств в указанной сфере, устанавливает в определенных случаях более снисходительные по отношению к пункту 3 статьи 401 ГК РФ правила ответственности. Например, часть 2 статьи 6 Закона № 214 содержит условие, при котором застройщик

освобождается от ответственности «вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства» при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору. В отдельных случаях законодатель установил вину в качестве необходимого условия гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, а именно: ответственности в виде компенсации морального вреда, причиненного участнику долевого строительства (гражданину-потребителю) (часть 2 статьи 10 Закона № 214) и субсидиарной ответственности контролирующих лиц и бенефициарного владельца (часть 4 статьи 23.2 Закона № 214). Остановимся подробнее на последнем случае. Указанная норма устанавливает ответственность в форме убытков, причиненных по вине контролирующих лиц (в том числе бенефициарного владельца (застройщика гражданам - участникам долевого строительства. Мы согласны с позицией С.А. Можиляна о том, что «диспозиция ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 с учетом буквального толкования ст. 399 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что вина указанной категории лиц, в отличие от законодательства о банкротстве, не презюмируется» [247]. Данный подход законодателя противоречит позиции КС РФ о том, что «предъявление к истцу-кредитору (особенно когда им выступает физическое лицо - потребитель, хотя и не ограничиваясь лишь этим случаем) требований, связанных с доказыванием обусловленности причиненного вреда поведением контролировавших должника лиц, заведомо влечет неравенство процессуальных возможностей истца и ответчика, так как от истца требуется предоставление доказательств, о самом наличии которых ему может быть неизвестно в силу его невовлеченности в корпоративные правоотношения» [63]. На практике это приводит к случаям, когда гражданам – участникам долевого строительства отказывают в удовлетворении исков по привлечению к субсидиарной ответственности по части 4 статьи 23.2 Закона № 214 по мотиву непредставления истцами доказательств вины [110; 120; 129]. Полагаем возможным согласиться с

мнением С.В. Петухова, о необходимости распространения указанной позиции КС РФ на все случаи субсидиарной ответственности с участием потребителя [248]. В связи с этим, обоснованным представляется вывод «о необходимости установления применения опровержимой презумпции вины в деятельности контролирующих лиц застройщика по аналогии с законодательством о банкротстве и практикой его применения» [247].

По общему правилу, в гражданском праве именно вред (убытки), а не степень вины причинителя определяют размер гражданско-правовой ответственности [174]. Существуют разные подходы к трактовке данного условия гражданско-правовой ответственности. Первой группой ученых традиционно вред рассматривается в цивилистической доктрине как умаление личных или имущественных благ потерпевшего [162; 169]. В.П. Грибанов выделял моральный и материальный вред [180]. Если противоправному воздействию подверглось имущественное благо, то речь идет об имущественном вреде (ущербе). Как отмечает В.А. Белов, под убытками понимается «денежная оценка имущественного вреда (ущерба)» [162]. По мнению Г.Н. Шевченко, в «гражданском праве убытки, как правило, выступают и как объективное условие ответственности, и как мера ответственности» [174]. Вторая группа ученых выделяет в качестве условия не понятие «вред», а отрицательные последствия. В.М. Гонгало называет в качестве необходимого условия гражданско-правовой ответственности «наличие отрицательных последствий в имущественной сфере кредитора, потерпевшего» [167]. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский критикуют подход о рассмотрении вреда «как одного из необходимых оснований гражданско-правовой ответственности (либо элементов) состава правонарушения» и рассматривают его в качестве искусственного и идеологизированного (заимствующего конструкции уголовного права) [163]. Ученые называют «наличие негативных последствий в имущественной сфере лица, чьи права нарушены в качестве необходимого (когда речь идет о мере ответственности в виде взыскания убытков) либо факультативного условия

гражданско-правовой ответственности» [163]. Как факультативное условие негативные последствия имущественной сферы потерпевшего будут выступать в таких формах ответственности, которые по закону не требуют доказательства убытков (неустойка, ответственность за нарушение денежных обязательств и так далее). При рассмотрении указанных подходов становится очевидным, что так или иначе все размышления сводятся к понятию «убытков». В учебнике А.П. Сергеева данное условие кратко обозначено «убытки» [174]. В то же время в контексте настоящего исследования отдадим предпочтение позиции М.И. Брагинского и В.В. Витрянского в вопросе рассмотрения негативных последствий в качестве обязательного или факультативного условия гражданско-правовой ответственности.

Для гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства характерен именно факультативный характер условия наличия негативных последствий в имущественной сфере потерпевшего. Это обосновано тем, что большинство мер ответственности (неустойка) не требует доказательства причинения убытков, но они учитываются судами при определении итогового размера гражданско-правовой ответственности.

Напрямую с условием наличия негативных последствий в имущественной сфере потерпевшего связано понятие «причинной связи». Традиционно в гражданском праве под ней понимается объективная связь между противоправным поведением (действием или бездействием) и неблагоприятными имущественными последствиями в имущественной сфере потерпевшего. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, выступая с критикой позиции Г.К. Матвеева, который считал установление причинной связи обязательным условием привлечения к гражданско-правовой ответственности [190], напротив отмечают, что данное условие носит как обязательный (в случае возмещения убытков), так и факультативный характер [163]. Можно отметить, что данная позиция является общепризнанной [169; 180]. Целью настоящей работы не является рассмотрение всех теорий причинной связи, их подробный анализ можно рассмотреть в работе О.С. Иоффе [184].

Ограничимся упоминанием того, что ни одна из них не получила статуса общепризнанной. В доктрине выделяют несколько этапов установления причинной связи: 1) «устанавливается, возникли бы у потерпевшего убытки, если бы нарушитель не совершил атрибутируемых ему действий»; «2) производится оценка действий нарушителя для определения юридически значимой причины вреда (убытков)» [219]. Этот подход отражает принцип необходимого условия (*conditio sine qua non*). В.А. Белов предлагает определять причинно-следственную связь по следующим признакам (параметрам): 1) деяние предшествует по времени факту возникновения убытков; 2) деяние связано непосредственно (прямо) с имущественным вредом без дополнительных обстоятельств; 3) объективность – деяние соответствующего вида порождает определенные последствия в типичных условиях; 4) конкретность - объективность проявляет себя в конкретном случае возникновения вреда [162]. В определенной мере дискуссионным является признание бездействия причиной. Согласимся с позицией тех авторов, которые рассматривают неправомерное бездействие в качестве возможной причины возникновения неблагоприятных последствий [180; 184]. В частности, А.А. Ягельницкий отмечает, что с точки зрения права бездействие будет считаться юридически значимой причиной, если при «дотраивании» реальности и замене неправомерное бездействие правомерным действием негативные последствия не наступили бы [169]. Как отмечает Г.Н. Шевченко, «причинная связь, в отличие от вины, не презюмируется и поэтому должна быть доказана истцом» [174]. Однако в отдельных случаях возможно существование презумпций причинной связи. Согласно разъяснениям ВС РФ при нарушении обязательств причинно-следственная связь презюмируется, когда доказанные потерпевшим убытки являются обычным последствием допущенного нарушения обязательства [80]. В определенной мере в указанной позиции ВС РФ нашли свое отражение положения теории адекватной (типичной) причинности, суть которой состоит в том, что причиной результата является поведение, которое

всегда, во всех случаях вызывает аналогичные последствия [174]. В контексте долевого строительства причинно-следственная связь приобретает значение при применении гражданско-правовой ответственности в форме взыскания убытков. В связи с чем обоснованным представляется необходимость распространения абз. 2 пункта 5 Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 на все случаи нарушения обязательств по ДДУ. Так, именно застройщик должен доказывать отсутствие причинно-следственной связи при взыскании убытков с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока (ч. 7 ст. 7 Закона № 214). Важное значение причинная связь имеет также при привлечении контролирующих лиц застройщика к субсидиарной ответственности (часть 4 ст.23.2 Закона № 214). Как уже было отмечено, существующая формулировка указанной нормы вынуждает участника долевого строительства доказывать наличие причинно-следственной связи между причиненными застройщиком убытками и деятельностью данных лиц, что приводит к нивелированию эффективности применения указанной нормы.

Среди специальных условий гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства можно выделить наличие особого субъектного состава на стороне правонарушителя и потерпевшего. Можно сделать вывод о том, что 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. В отдельных случаях закон допускает применение мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства к лицам, не отвечающим требованиям к застройщику по Закону № 214 (часть 3 статьи 3 Закона № 214). Наряду с этим, для некоторых форм ответственности в данной сфере законом предусмотрены специальные субъектные ограничения. В частности, сфера действия части 4

статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ ограничена случаями, когда нарушены права гражданина - участника долевого строительства.

В рамках настоящего параграфа рассмотрены основания и условия гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Обозначена специфика основания гражданско-правовой ответственности в сфере. Именно оно позволяет нам отграничивать случаи привлечения к гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства от общеотраслевой. Дано определение понятие «основание» гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Под основанием гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства следует понимать правонарушение субъекта фактически сложившихся отношений, направленных на привлечение денежных средств для долевого строительства, в виде нарушения предписаний законодательства о долевом участии в строительстве или договора долевого участия в строительстве, влекущее за собой гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства.

Рассмотрены общие условия гражданско-правовой ответственности и проведена конкретизация общих условий гражданско-правовой ответственности (противоправность, вред, вина, причинно-следственная связь) применительно к особенностям общественных отношений в сфере долевого строительства. Проведенное исследование позволяет следующие выводы:

- 1) применительно к гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства противоправность как условие является необходимым. Специфика общественных отношений в данной сфере предопределила, что, как правило, противоправность поведения нарушителя выражена в виде нарушения обязательств, установленных ДДУ. В данном случае любое неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренной ДДУ обязанности следует расценивать как противоправное. При этом традиционное рассмотрение противоправности как нарушение объективного

права в виде императивных норм закона также характерно для субинститута гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства;

2) для гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства характерен именно факультативный характер условия наличия негативных последствий в имущественной сфере потерпевшего. Это обосновано тем, что большинство мер ответственности (неустойка) не требует доказательства причинения убытков, но они учитываются судами при определении итогового размера гражданско-правовой ответственности;

3) в контексте долевого строительства причинно-следственная связь приобретает значение при применении гражданско-правовой ответственности в форме взыскания убытков. В связи с чем обоснованным представляется необходимость распространения абз. 2 пункта 5 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 на все случаи нарушения обязательств по ДДУ;

4) характерной особенностью отличающей данный субинститут от уголовной ответственности в указанной сфере является также отсутствие необходимости наличия вины при привлечении к гражданско-правовой ответственности застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Специальными условиями гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, позволяющими отграничить данный субинститут от иных видов гражданско-правовой ответственности, является: наличие прав и обязанностей, предусмотренных законодательством о долевом участии в строительстве или 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. Как уже отмечалось, в отдельных

случаях закон допускает применение мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства к лицам, не отвечающим требованиям к застройщику по Закону № 214 (часть 3 статьи 3 Закона № 214). Наряду с этим, для некоторых форм ответственности в данной сфере законом предусмотрены специальные субъектные ограничения. В частности, сфера действия части 4 статьи 23.2 Закона № 214 ограничена случаями, когда нарушены права гражданина - участника 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 специальным договором (ДДУ).

## Глава 2

### Правовое регулирование гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства

#### 2.1 Общая характеристика правового регулирования сферы долевого строительства в отечественном законодательстве

Считается, что исторически долевое строительство в современном виде возникло в Аргентине в 80-х годах прошлого столетия посредством реализации программы «Строительство по справедливости» [281]. Основной причиной введения данного института был поиск путей выхода из экономического кризиса и решение вопроса с обеспечением населения жильем.

В ходе указанной программы было создано специальное акционерное общество (исп. SA, sociedad anónima), в основную задачу которого входил прием взносов граждан и дальнейшее финансирование строительства многоквартирных домов. Итоговая площадь объекта недвижимости, получаемого дольщиком, была эквивалентна вносимой сумме, переводимой в акции. Передача квартиры происходила путем обмена акций на квартиру в завершенном объекте и подлежала обязательной регистрации [221].

В дальнейшем институт долевого строительства получил свое развитие в ряде стран Ближнего Востока (Египте, Кувейте, ОАЭ) под влиянием английских застройщиков и экономистов, действующих в регионе. В отличие от Аргентины «английская схема» не предполагала создание специальных организаций или кооперативных обществ. Привлечение денежных средств в рамках «английской схемы» осуществлялось путем продажи определенной площади помещений в будущем объекте недвижимости. Это позволяло осуществлять финансирование масштабного строительства в больших

объемах без необходимости привлечения кредитных средств в больших объемах. «Английская схема» была воспринята российским рынком строительства и получила широкое распространение в связи с постоянной необходимостью решения жилищного вопроса.

«Несмотря на то что институт долевого строительства является относительно новым для нашего законодательства, отдельные аспекты долевых отношений в сфере строительства можно встретить в более ранние этапы истории нашей страны» [227].

«В период новой экономической политики (НЭП) данный институт был возрождён. Последствия революции и гражданской войны привели, в том числе, к проблеме острого жилищного кризиса. В данных обстоятельствах руководство страны приняло решение о предоставлении гражданам и кооперативным объединениям права застраивать земельные участки. Указанное решение было оформлено Декретом СНК РСФСР от 08.08.1921 «О предоставлении кооперативным объединениям и отдельным гражданам права застройки городских участков»» [227]. При этом особо подчеркивалось, что «преимущественное право застройки принадлежит кооперативным объединениям» [52].

«Следующим шагом стало принятие Декрета ВЦИК и СНК РСФСР от 10.08.1922 г. «О праве застройки земельных участков» [53], который учредил специальный нотариальный договор в качестве нового способа оформления этого права. Сторонами такого договора выступали, с одной стороны, застройщик (в лице кооператива, иного юридического лица или гражданина), а с другой — коммунальный отдел» [227]. Помимо установления этой процедуры, декрет возлагал на застройщика обязанность соблюдать строительные, санитарные и противопожарные нормы, а также в обязательном порядке страховать от пожара все возведённые на участке объекты [53].

В рассматриваемый период законодательно на всесоюзном уровне устанавливались «три вида кооперативов в сфере строительства:

- 1) жилищно-арендные кооперативные товарищества;

- 2) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества;
- 3) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества» [47].

Особенностью первого типа кооперативов было то, что они занимались арендой муниципализированных жилых помещений и дальнейшим их предоставлением своим членам в постоянное возмездное пользование.

«Особой формой строительной кооперации было личное трудовое участие работников, так называемый метод «народной стройки», провозглашенный Постановлением от 31.07.1957 № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР» [48]. Основное отличие в данном случае, как видно из названия, состояло в том, что граждане получали жилое помещение не в связи с внесением паев в кооператив, а посредством своего личного участия в строительстве» [227].

Историческое развитие институтов долевого участия привело к возникновению в советский период формы жилищно-строительных коллективов индивидуальных застройщиков. Правовую основу для их деятельности заложило Постановление Совета Министров РСФСР № 1184 от 09.07.1959 [50], которое позволило рабочим и служащим консолидироваться в целях кооперированного строительства многоквартирных домов. Финансирование таких проектов осуществлялось через предоставление коллективам ссуд в рамках кредитного механизма, предназначенного для индивидуальной жилищной застройки.

Особого внимания заслуживает введение обязательных требований к таким застройщикам. Они должны были хранить денежные средства, вносимые членами коллектива на счета, открываемые «в учреждениях Госбанка или Стройбанка СССР, а там, где их нет - в сберегательных кассах» [50]. При этом одной из основных задач Стройбанка СССР было осуществление контроля за правильным и эффективным использованием капитальных вложений [49]. Так, абз. 2 п. 29 Устава Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений (Стройбанка СССР) закреплял

контроль Стройбанка СССР за соблюдением действующего законодательства за соблюдением стройками, предприятиями, организациями и учреждениями платежной и договорной дисциплины. При этом Стройбанк СССР наделялся правом досрочно взыскивать ссуды в случаях использования выданных средств не по целевому назначению или уклонения от банковского контроля (пп. «е» п. 34 Устава Стройбанка СССР) [49].

«Можно отметить, что отдельные аспекты развития института долевого строительства, которые позиционируются как «новые», ранее неизвестные отечественному законодательству, можно встретить в более ранние этапы истории нашей страны» [227]. В частности, требование к застройщикам хранить привлекаемые денежные средства на специальных счетах под контролем Стройбанка СССР можно рассматривать в качестве предшествующего аналога в проектного финансирования (использования механизма счетов эскроу) и эффективного механизма контроля за целевым использованием вложенных дольщиками денежных средств. В настоящее время в России создан единый институт развития в жилищной сфере [15] на базе АО «ДОМ.РФ». Представляется перспективной передача функции по контролю за правильным и эффективным использованием вложений в сфере долевого строительства указанному институту на основе опыта Стройбанка СССР.

Т.Ю. Майборода, отмечая характерные черты кооперации советского периода, указывает: «Отличия долевого строительства от жилищно-строительной кооперации выражались в том, что лица, оплачивающие строительство своими средствами, не имели самоуправляемости, какая существовала в рамках кооператива. Фактически производя те же самые действия, что и при жилищной кооперации, т.е. постепенно внося суммы, требуемые для возведения дома и ввода в эксплуатацию, дольщики учитывали какой бы то ни было контроль над общей ситуацией» [274].

Начальный (переходный) этап становления рынка долевого строительства в Российской Федерации проходил в условиях правового вакуума, при полном отсутствии профильного законодательного регулирования. Правовой основой для возникающих отношений служили общие нормы ГК РФ и Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», что изначально предопределило их спекулятивный и высокорисковый характер. «Сбор средств с населения осуществлялся через юридически разнородные конструкции — от классических инвестиционных соглашений и договоров купли-продажи до не урегулированных законом «предварительных» договоров» [227]. Как констатировал ВС РФ в 2002 году, в период 1999-2001 гг. граждане для приобретения жилья были вынуждены заключать с застройщиками как предусмотренные, так и полностью «безымянные» договоры [83].

Правовая незащищённость дольщиков привела к всплеску мошеннических схем. Застройщики массово действовали без необходимой разрешительной документации, требовали полную предоплату без гарантий сроков, практиковали продажу прав на одну квартиру нескольким лицам. Широко распространено было также нецелевое использование вкладываемых денежных средств и банкротство недобросовестных застройщиков. Этот опыт наглядно продемонстрировал, что общие гражданско-правовые конструкции оказались абсолютно неэффективными для защиты интересов потребителя в сфере долевого строительства, что впоследствии и обусловило необходимость принятия специального закона.

Данной проблеме уделялось особое внимание и в судебной практике. В указанном обзоре судебной практики ВС РФ указывалось на то, что «экономическая реформа, переход к рыночной экономике, широкая приватизация привнесли в повседневную жизнь наряду с положительными результатами и новые негативные явления, среди которых отмечается нарушение прав граждан на приобретение жилых помещений в строящихся

многоквартирных домах при исполнении договоров, в связи с чем увеличилось число обращений граждан в суды» [83].

Рассматриваемые обстоятельства получили свое отражение в «Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе» 2003 года (далее – «Концепция») [36]. «Концепция содержала обоснование необходимости разработки и принятия специального Закона о договорах долевого участия в строительстве» [227]. В качестве основного инструмента защиты прав дольщика предлагалось «ввести обязательную государственную регистрацию обременения прав застройщика на земельный участок и строящееся здание правами дольщика, вытекающими из договора долевого участия в строительстве» [36]. Данный механизм был призван предотвратить возможность повторного отчуждения объекта и закрепить приоритет участника долевого строительства в получении жилого помещения.

Результатом этой работы стало законодательное закрепление идей Концепции в Законе № 214. «В данном законе были впервые закреплены понятие договора участия в долевом строительстве и его существенные условия» [227].

Несмотря на то что по замыслу разработчиков Закон № 214 должен был установить ««единые правила игры» для всех участников рынка недвижимости на рынке строящегося жилья, вопрос, связанный с привлечением денежных средств юридических лиц, остался не до конца урегулированным». В частности, «разрешительный порядок деятельности (регистрация проектной декларации, отчеты, контроль со стороны регистрирующего органа и тому подобное), не распространяется на застройщиков, привлекающих средства юридических лиц» [253].

Тем не менее, как отмечает Г.Ф. Ручкина, преимущества указанного закона состояло в том, что он закреплял «принадлежность застройщику перед началом строительства земельного участка на определенном праве, получение разрешения на строительство, государственную регистрацию договора, возможность для участников долевого строительства финансировать проект

на начальной стадии строительства (что существенно снижало стоимость приобретаемого объекта), получение застройщиком денежных средств напрямую от участников долевого строительства и другое» [252].

Инициированная в 2018 году по поручению главы государства [286] реформа была призвана устранить главный риск долевого строительства – прямые расчёты с застройщиком. С 1 июля 2019 года был законодательно утверждён [19] и стал обязательным защитный механизм эскроу-счетов. Теперь, согласно ст. 15.4 Закона № 214, все средства дольщиков по ДДУ аккумулируются на «специальном банковском счёте (эскроу-счет)». «Банк, выступая контролирующим оператором, переводит деньги застройщику только по факту завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию», что обеспечивает переход к модели защищённого проектного финансирования под надзором финансового сектора.

Несмотря на очевидный защитный эффект для участников долевого строительства, ключевым финансовым бенефициаром новой модели стали банковские организации [226]. Поскольку доступ к средствам дольщиков на эскроу-счетах открывается лишь после полного выполнения застройщиком своих обязательств, последний лишается основного источника финансирования на этапе строительства. Экономически данные обстоятельства приводят к тому, что застройщик переносит свои издержки на выплату процентов банку в цену квартиры. При этом для дольщика существуют риски существенного обесценивания денежных средств, внесенных на счета эскроу. Как отмечает Г.Ф. Ручкина, «на денежные средства, депонированные на счете эскроу, банком не начисляются проценты», а это приводит к тому, что при расторжении дольщиком ДДУ «ему вернут ту сумму, которую он заплатил по договору, т.е. денежные средства, которые существенно обесценятся» [252].

В доктрине высказывались предположения о том, что «чрезмерные бюрократические ограничения могут вынудить часть застройщиков уйти с

рынка либо использовать такие схемы привлечения денежных средств, которые формально не будут подпадать под действие данного закона» [253].

Этот прогноз, к сожалению, отчасти оказался верным. Ужесточение порядка привлечения денежных средств дольщиков привело к тому, что на сегодняшний день большинство застройщиков ищут способ привлечения денежных средств в обход установленного федеральным законом порядка. С каждым годом схемы все более усложняются для придания им вида законной деятельности. Реализуются схемы финансирования посредством паевых инвестиционных фондов (далее - ПИФ), как инструментов приобретения недвижимости, сохранился механизм заключения «предварительного договора купли-продажи строящегося жилья», претерпевший изменения до схемы покупки векселей, «пожертвований застройщику» и так далее [226]. В ряде субъектов Российской Федерации не применяется установленный федеральным законодательством порядок финансирования строительства многоквартирных домов [225]. Согласно официальному заявлению главы Республики Дагестан С.А. Меликова из «469 строящихся в республике домов только 11 возводятся с использованием эскроу-счетов» [300]. Минстрой Республики Дагестан пытается решить проблему обхода Закона № 214 посредством выкладки в открытом доступе ««Светофора» многоквартирных домов». В настоящее время в данном реестре 227 объектов строятся в нарушение Закона № 214 [301].

Нормы Закона № 214 распространили свое действие в 2016 году на правоотношения при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) (часть 2.3 статьи 1 Закона № 214), а также в 2021 году на правоотношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (часть 2.1-1 статьи 1 Закона № 214), если «на финансирование строительства данных объектов привлекаются денежные средства граждан и юридических лиц». Однако указанные нормы демонстрируют некоторую непоследовательность в подходе

законодателя. Так, часть 2.1-1 статьи 1 Закона № 214 содержит следующую формулировку «по договору участия в долевом строительстве». В то же время часть 2.3. указанной статьи, исходя из буквального толкования, допускает применение Закона № 214 к иным договорам при строительстве (создании) домов блокированной застройки или привлечению денежных средств жилищно-строительными кооперативами (далее - ЖСК) (что противоречит общему подходу законодателя, обозначенному в части 2 указанной статьи). При этом мы считаем абсолютно оправданным применение Закона № 214 к иным договорам при строительстве (создании) домов блокированной застройки, поскольку привлечение средств для строительства таких домов часто оформляется иными договорами. Представляется возможным распространить указанный подход законодателя и на правоотношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, устранив из части 2.1-1 статьи 1 Закона № 214 формулировку «*по договору участия в долевом строительстве*». Далее рассмотрим перспективы такого подхода применительно к многоквартирным домам (далее- МКД).

Таким образом, правовое регулирование в рассматриваемой сфере в настоящее время строится на основе положений Закона № 214, Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ГК РФ, ГрК РФ, Жилищного кодекса Российской Федерации. А также на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика», Постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 г. № 673 [30], Постановления Правительства Российской Федерации от

26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», Постановления Правительства Российской Федерации от 1 августа 2018 года № 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика», Постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 «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».

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. В частности, его аналогом по своей сути служили счета, открываемые в учреждениях Госбанка или Стройбанка СССР, на которых аккумулировались денежные средства, вносимые членами жилищно-строительных коллективов. 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» [287]) функций по контролю за целевым использованием вложенных дольщиками денежных средств.

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 в сфере долевого строительства – Закона № 214, Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ

«О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [14].

Из буквального толкования части 2.3 статьи 1 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, устранив из части 2.1-1 статьи 1 Закона № 214 формулировку *«по договору участия в долевом строительстве»*.

## **2.2 Генезис отечественного законодательства, предусматривающего ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства**

До принятия в 2004 году Закона № 214 основными правовыми источниками, закрепляющими нормы о гражданско-правовой ответственности в указанной сфере, являлись ГК РФ, Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», Федеральный закон от 25.02.1999 № 39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В частности, среди общих норм ГК РФ ответственность в данной сфере устанавливалась статьей 330 ГК РФ (неустойка), ст. 15 ГК РФ (возмещение убытков), статьей 395 ГК РФ.

К правоотношениям в сфере долевого строительства при покупке квартиры исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суды применяли нормы Закона о защите прав потребителей, в том числе, положения о компенсации морального вреда, штрафа.

Однако, по мнению К.И. Скловского, защита по Закону о защите прав потребителей в сфере долевого участия в строительстве в указанный период была «ослаблена тем, что граждане имеют договоры не со строительной организацией, выполняющей работы, а с разного рода финансовыми посредниками. Следовательно, дольщики лишены защиты по закону о защите прав потребителей в случае просрочки строительства, если такая просрочка не вызвана нарушением договора лицом, «предоставляющим услуги» дольщикам» [209].

Закон № 214 закрепляет нормы гражданско-правовой ответственности, которая носит договорной и внедоговорной характер.

Общие нормы о деликтной (внедоговорной) ответственности застройщика при строительстве объектов недвижимости также были введены в 2004 году в рамках статьи 60 ГрК РФ.

Согласно части 2 статьи 1 Закона № 214 привлечение денежных средств граждан, которое связано с возникновением у граждан права собственности на помещения в объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности.

Вопрос, связанный с ответственностью за нарушение договоров (помимо ДДУ) по привлечению денежных средств юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей в сфере долевого строительства, остался неурегулированным.

В доктрине высказывались предложения по закреплению «на законодательном уровне ответственности в форме неустойки (пени) в отношении самых распространенных нарушений инвестиционного обязательства, а именно: для инвестора - за нарушение сроков внесения инвестиций, для заказчика - за нарушение срока передачи инвестору введенного в эксплуатацию объекта недвижимости» [257]. Однако до сих пор эти рекомендации не были учтены в законодательстве. По мнению А.А. Иванова, такое положение «представляется некорректным, отчасти дискриминирующим бездействием в силу нарушения принципа равноправия всех участников гражданских правоотношений» [237]. В связи с чем, исходя из толкования части 3 статьи 1 Закона № 214, можно сделать вывод, что гражданско-правовая ответственность в сфере долевого строительства по привлечению денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере долевого строительства урегулирована, как и на начальном этапе, общими нормами ГК РФ.

Спорным является вопрос о применении положений Закона № 214 в случаях привлечения денежных средств ЖСК. Как отметил ВС РФ, «несмотря на то что законом допускается привлечение денежных средств граждан ЖСК, сами отношения между ЖСК и гражданами не подпадают под действие Закона №214» [72]. Однако судебная практика в указанном вопросе неоднозначна. Так Судебная коллегия по административным делам ВС РФ по делу № 44-КА19-6 посчитала, что заключенный гражданкой Кобелевой Л.М. с ЖСК договор паенакопления, посредством которого были привлечены денежные средства, фактически отвечает всем требованиям ДДУ в связи с чем к нему применимы положения Закона № 214 [85]. На основании чего коллегией был сделан вывод о том, что гражданка Кобелева Л.М. должна быть включена в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, так, как если бы она заключила ДДУ. В то же время Судебная

коллегия по гражданским делам ВС РФ по делу № 5-КГ19-186 по иску Давыдова Г.А. к ЖСК «Новое Аристово» отменила решения нижестоящих инстанций, которые посчитали допустимым распространение на взаимоотношения сторон по настоящему делу положений Закона № 214 [91]. ВС РФ в указанном деле напомнил, что на отношения граждан и ЖСК не распространяется действие Закона № 214. Проблемы корпоративных отношений граждан и ЖСК в сфере долевого строительства не является предметом исследования настоящей работы, но могут быть развиты в дальнейших теоретических исследованиях. Поэтому ограничимся выводом о том, что, на основании изложенного, гражданско-правовая ответственность в долевым строительстве при привлечении денежных средств ЖСК урегулирована общими нормами ГК РФ.

В соответствии с частью 2.2. статьи 1 Закона № 214, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований статьи 1, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Необходимо определить, как менялась позиция законодателя в вопросе юридической ответственности в сфере долевого строительства.

Изначально рассматриваемая часть 2.2. статьи 1 была введена в 2010 году и отсылала к нормам, закрепляющим административную ответственность [16]. В статье 25 Закона № 214 предусматривалось введение в КоАП РФ специальной статьи 14.28, устанавливающей административную ответственность недобросовестного застройщика. С 2004 года данная статья подвергалась неоднократным изменениям [16; 17; 18]. Если в 2004 году она состояла из 3 частей, то в последней редакции она содержит уже 6 частей, предусматривающих различные составы административных правонарушений в сфере долевого строительства. Также особенностью указанного правонарушения является позиция ВС РФ о том, что «ввиду особой значимости охраняемых законом общественных отношений, выступающих

объектом посягательства этого административного правонарушения, не могут быть признаны малозначительными» [74].

С момента своего возникновения наряду с административной ответственностью общественные отношения в сфере долевого строительства охранялись, в том числе, нормами УК РФ, в частности, статьей 159 УК РФ, предусматривающей ответственность за мошенничество.

Позднее законодатель решил идти по пути ужесточения наказания за правонарушения в сфере долевого строительства, и в 2016 году в рамках статьи 200.3 УК РФ уголовная ответственность «для лиц, привлекающих средства граждан в целях финансирования строительства, в нарушение установленного законодательством об участии в долевом строительстве порядка» [13].

Данное решение вызвало неоднозначную реакцию, тем не менее оно наглядно демонстрирует всю остроту проблемы «обманутых дольщиков». Криминализация деяния в рассматриваемой сфере явилась своеобразным ответом на имеющийся в обществе запрос.

В 2017 году на основании Федерального закона от 29.07.2017 № 218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» начал свою работу Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, переименованный с 1 января 2022 года в «Фонд развития территорий». Одновременно с учреждением Фонда, законодатель ввёл дополнительные финансовые обременения для застройщиков. В соответствии с новыми требованиями, компании обязаны перечислять в компенсационный фонд взнос, составляющий 1,2% от цены каждого оформляемого ДДУ. Данные меры были направлены на формирование компенсационного резерва на случай банкротства застройщика, что является достаточно распространенной проблемой в Российской Федерации.

Важным дополнением специального законодательства стало включение в 2018 году положения [20] об ответственности «конечного выгодоприобретателя» (часть 4 статьи 23.2 Закона № 214), вначале солидарной, а затем замененной на субсидиарную [19]. Это было обосновано тем, что «введение солидарной ответственности указанных лиц увеличивало риски криминализации отрасли, появления номинальных (фиктивных) руководителей, акционеров, бенефициаров» [39], в связи с чем была произведена замена на субсидиарную.

Исходя из анализа судебной практики, вопрос об использовании данного института являлся предметом рассмотрения в приблизительно 30% всех случаев, что вдвое больше, чем в случаях применения субсидиарной ответственности контролирующих лиц в общем порядке [288]. Данное положение имеет особое значение, поскольку одной из основных проблем в сфере долевого строительства является банкротство застройщиков в связи с недобросовестными действиями лиц, имеющих управленческие полномочия и использующих привлекаемые денежные средства в своих личных интересах.

Отдельного внимания заслуживают ограничения, вводимые в законодательство, предусматривающее гражданско-правовую ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства. Так, Правительством Российской Федерации были продлены [34; 35] особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ [33]. В частности, за период с 1 января до 31 декабря 2025 г. включительно нельзя начислить неустойку (пени), проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства, потребовать возместить убытки. С 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пеней), других финансовых санкций по ДДУ, которые предусмотрены Законом № 214, «а также подлежат уплате с учетом отдельных его положений и к которым не применяются установленные особенности, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Банка России», действующей на день исполнения

обязательств, но не выше ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г. С точки зрения необходимости защиты отрасли в условиях санкционного давления (уход с рынков иностранных контрагентов, необходимость поиска новых поставщиков и так далее) данные временные меры, выглядит оправданно. В то же время в августе 2023 года была введена новая редакция статьи 6 Закона № 214 [21], которая ограничила ответственность застройщика «уникального объекта» (по смыслу части 2 статьи 48.1 ГрК РФ [4]) недвижимости за просрочку передачи объекта участнику долевого строительства. Последнее ограничение обосновывается тем, что «при строительстве уникальных объектов в первую очередь были задействованы иностранные контрагенты, которые предоставляли технологии и оборудование, производство которого на территории Российской Федерации не осуществлялось, а импортозамещение еще не налажено» [38]. Однако авторы законопроекта фактически забыли обосновать необходимость исключения из указанной нормы условия о двойном размере неустойки в отношении граждан, которое действует по части 2 указанной статьи. Не совсем обоснованным и системным представляется также включение данной, временной с точки зрения заявленной, цели принятия нормы в рамках федерального закона, в то время как в отношении остальных застройщиков в данной отрасли ограничение ответственности происходит в рамках подзаконного нормативного акта.

Возникают вопросы в оправданности такого рода ограничений, поскольку действовавший до 1 июля 2023 года особый порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства [31] привел к ситуации, при которой граждане - участники долевого строительства, принимавшие квартиры в период действия моратория, оказались ограничены в своих правах [225].

На практике возникли ситуации, когда в отношении участников долевого строительства в пределах одного многоквартирного дома, действовали ограничения, поскольку на подъезд, где находится их квартира,

разрешение на строительство было выдано раньше. В то же время дольщики из соседнего подъезда принимали квартиры по «домораторным» правилам.

В этой связи считаем, что поддержка отрасли строительства в условиях экономических кризисов естественно должна осуществляться, но не за счет урезания прав граждан - участников долевого строительства. Более того видится неверным распространение мораторных ограничений на ДДУ, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления. Поскольку на практике это приводит к ситуациям, когда мораторные ограничения применяются к фактам нарушения обязательств по ДДУ, возникшим по причинам, не связанным с ковидными или санкционными ограничениями.

По мнению В.В. Путина, текущая ситуация «уже не требует ограничения ответственности застройщиков» и гражданско-правовая ответственность в данной сфере снова будет «укреплять гарантии защиты их прав, если получение квартир затягивается» [302]. Соответственно, с 1 января 2026 года отменены мораторные ограничения. Однако при этом Правительством Российской Федерации посредством принятия Постановления Правительства РФ от 30.12.2025 № 2227 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326» сохранена отсрочка для застройщиков по исполнению отдельных санкций до 31 декабря 2026 года. Аналогичная норма в отношении ответственности участников долевого строительства отсутствует.

Сложилась противоречивая судебная практика, в рамках которой ограничительные нормы, введённые для поддержки добросовестных застройщиков в контексте санкционных ограничений, стали распространяться судами на случаи привлечения средств граждан в обход установленной процедуры, в том числе, при наличии состава преступления по статье 200.3 УК РФ [154].

Так, в Решении Абаканского городского суда Республики Хакасия от 09.10.2024 № 2-4591/2024~М-3417/2024 [130] и Апелляционном определении Верховного суда Республики Хакасия от 25.02.2025 № 33-421/2025 [130]

мораторий и ограничения на применение мер гражданско-правовой ответственности по Постановлению Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 (в редакции постановления от 26.12.2024 № 1916) применены к застройщику, который привлекал денежные средства граждан по предварительным договорам купли-продажи в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 Закона № 214. Суды фактически ограничили обманутого дольщика в праве на взыскание убытков и штрафных санкций.

Считаем такой подход судебной практики недопустимым, поскольку в Постановлении Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 четко указано, что особенности применения гражданско-правовой ответственности применяются только к неисполнению или ненадлежащему исполнению обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Решить эту проблему может включение в указанное Постановление следующего абзаца: «Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, не применяются в случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 настоящего Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»».

Часть 9 статьи 4 Закона № 214 допускает применение к общественным отношениям в сфере долевого строительства Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214. Однако с 1 сентября 2024 года в связи с внесенными изменениями [22] в Закон № 214 было ограничено применение Закона о защите прав потребителей в части мер гражданско-правовой ответственности застройщиков. В качестве основной цели включения данных поправок значилось «установление единообразного подхода к определению размера финансовой ответственности застройщика

путем исключения двойной ответственности» [42; 43]. Однако одновременно с этим были серьезно снижены размеры гражданско-правовых санкций при нарушении застройщиком обязательств по договору, которые ранее дисциплинировали застройщика и побуждали его своевременно выполнять обязательства по договору. Более того, было полностью проигнорировано Заключение ПУ Аппарата Государственной думы Федерального собрания Российской Федерации (далее - ГД ФС РФ), где обращалось внимание на то, что «предлагаемые изменения, снижающие уровень ответственности застройщика, не соответствуют целям положений части 8 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, направленным, как отметил Конституционный суд Российской Федерации, на защиту прав потребителя как менее защищенной стороны договора и побуждение застройщика как профессионального участника рынка надлежащим образом исполнять свои обязательства перед гражданами - участниками долевого строительства (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 года № 2901-О)» [44]. В связи с чем, пояснения относительно того, что «реализация изменений позволит придать реальный характер обязательствам застройщика по передаче объекта надлежащего качества и гарантийным обязательствам» [45], вызывают обоснованные сомнения в оправданности такого рода поправок. В декабрьских изменениях 2024 года [23] в Законе № 214 существенно урезаны гарантии на результаты отделочных работ (ч. 5.2 ст. 7 Закона № 214), отменено правило о том, что качество передаваемого дольщику объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов (ч. 1 ст. 7 Закона № 214), введенная часть 4 статьи 10 Закона № 214 фактически повторно сократила ответственность за нарушение застройщиком требований к качеству результата производства отделочных работ, тем самым фактически нивелировав ответственность за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 8 статьи 7 указанного закона.

В этом аспекте скорее речь идет о нарушении принципа полного возмещения убытков в интересах застройщиков, а не о декларируемом желании «придать реальный характер обязательствам застройщика по передаче объекта надлежащего качества и гарантийным обязательствам». Это привело, как обоснованно отмечает Г.Ф. Ручкина, к тому, что Закон № 214 «на протяжении более чем 10 лет существования регулярно подвергается острой критике и даже откровенному саботажу. Внесение в него поправок лишь частично сглаживало «острые углы», а строительные компании по-прежнему выражали свое недовольство из-за целого ряда невыгодных им финансовых и технических моментов Закона» [205].

Исходя из вышеизложенного, представляется очевидным, что правки в Закон № 214 зачастую вносятся в отсутствие комплексной и долгосрочной проработки законопроекта. Обычно даже в рамках других законопроектов, изначально не предполагавших внесение изменений в Закон № 214. Это в свою очередь приводит к появлению коллизий и пробелов в специальном законодательстве. В связи с чем представляется обоснованным кардинальное изменение регулирования долевого строительства. Ранее в доктрине уже высказывались предложения о включении в ГК РФ отдельной главы о ДДУ, но с учетом инвестиционной природы данного договора и без учета последних изменений в законодательстве [275]. В настоящее время необходимость этого очевидна в целях сохранения стабильности гражданского оборота в сфере долевого строительства. Так, согласно пункту 2.1 статьи 3 ГК РФ закреплен запрет на изменение норм ГК РФ «текстами законов, изменяющих (приостанавливающих действие или признающих утратившими силу) другие законодательные акты Российской Федерации или содержащих самостоятельный предмет правового регулирования». Это гарантирует определенную стабильность регулирования гражданских правоотношений и необходимость системного подхода при внесении изменений. Поэтому для обеспечения стабильности и системности регулирования общественных отношений в сфере долевого строительства необходимо включение основных

положений, регулирующих отношения, возникающих в связи с заключением договора участия в долевом строительстве, и мер гражданско-правовой ответственности как сфер частноправового регулирования в ГК РФ. С учетом достижения определенного консенсуса в научной литературе [158; 168; 182; 230] и судебной практике [82] о юридической квалификации договора, оформляющего отношения застройщиков и дольщиков в качестве специального договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, целесообразно включение положения о ДДУ в отдельный параграф 9 «Договор долевого участия в строительстве» (наименование возможно сохранить с учетом сохранения определенной стабильности гражданского оборота) Главы 30 Купля-продажа части 2 ГК РФ. При этом публично-правовые элементы регулирования отношений в сфере долевого строительства (установление требований к застройщику, привлекающему денежные средства граждан; особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по ДДУ; требования к органам управления застройщика и его участникам и так далее) возможно оформить в следующем порядке: Вступившим в силу 1 марта 2025 года Федеральным законом от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» [10] были закреплены требования к застройщику в сфере ИЖС имеющему право на привлечение денежных средств граждан посредством счетов эскроу. По аналогии нормы Закона № 214, регулирующие публично-правовой аспект долевого строительства, могут быть выделены в отдельный федеральный закон либо сохранены в текущем законе, дополняющем ГК РФ в части установления обязательного порядка оплаты по ДДУ, заключенного с гражданами, посредством счетов эскроу. Таким образом будет обеспечена стабильность регулирования частноправовых аспектов долевого строительства, в том числе гражданско-правовой ответственности, нивелирован негативный эффект лоббизма интересов отдельных сторон ДДУ и решен вопрос с сохранением обязательного порядка оплаты по ДДУ с участием граждан в рамках

отдельного федерального закона. Указанное предложение соотносится также с концепцией кодификационного приоритета [181; 185; 208], которая обеспечивает авторитетность, стабильность, долговременность действия кодексов [164]. Более того, указанное изменение позволит последовательно реализовать системности защиты прав дольщиков, на необходимость которой обратил внимание Президент Российской Федерации В.В. Путин [303].

По мнению О.В. Макарова, в сфере долевого строительства «один и тот же гражданско-правовой результат - договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости - порождается как при соблюдении требований и условий Закона № 214, так и при их нарушении. Поскольку само по себе нарушение требований и условий действительности договора участия в долевом строительстве влечет не ничтожность, а оспоримость совершенного договора, то договор действителен, а для признания его недействительным требуются активные действия со стороны управомоченных лиц, направленные именно на его аннулирование» [245].

Следует также отметить, что в условиях «теневого» финансирования строительства многоквартирных домов в обход установленного порядка большое количество граждан оказываются за пределами действия охранительных норм, принимаемых, в том числе, для решения проблемы «обманутых дольщиков» [225]. Несмотря на то что имеются многочисленные разъяснения ВС РФ [71] (последнее определение по данному вопросу, в котором ВС РФ, отменив решения нижестоящих судов, в очередной раз напомнил судам о «необходимости исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон», датируется 2022 годом [101]) относительно возможности распространения норм Закона № 214 к сделкам, заключенным с 01.04.2005, содержащим существенные условия ДДУ, практика в данной сфере неоднородна. К примеру, Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18.06.2024 по делу № 88-17641/2024 были отменены решения нижестоящих инстанций, не применивших к застройщику, привлекающему финансирование строительства многоквартирного дома в

обход закона, положения Закона № 214. Как верно отметила кассационная инстанция, нельзя принять в обоснование отказа в удовлетворении исковых требований дольщика довод о том, что ответчик (физическое лицо) не является застройщиком по смыслу п. 1 ст. 2 Закона № 214 и предварительный договор не содержит всех обязательных условий ДДУ, определенных в ч. 4 ст. 4 Закона № 214, так как ответчик, в случае установления факта привлечения денежных средств с нарушением положений указанного закона, и не будет соблюдать положения закона, в том числе по указанию всех условий в договоре и соблюдению требований, налагаемых законом на Застройщиков. В связи с чем считаем необходимым закрепить возможность 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. А именно предлагаем ввести часть 5 в статью 1 Закона № 214 в следующей редакции: *«Действие части 2 статьи 6, статьи 10 настоящего Федерального закона распространяется также на отношения, возникающие при совершении, начиная с 1 апреля 2005 г., сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которым в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, когда с учетом существа и содержания сделки стороны имели в виду договор участия в долевом строительстве».* Указанное изменение не навредит стабильности гражданского оборота, напротив, оно будет соответствовать последовательно продвигаемому подходу ВС РФ к

толкованию Закона № 214 и обеспечит единообразие судебной практики в указанной сфере.

Подводя итог вышеизложенному, можно сделать вывод, что с момента возникновения института долевого строительства законодательство, предусматривающее ответственность за правонарушения в сфере долевого строительства, претерпевало ряд изменений. Первоначально, помимо общих норм гражданского права, специальное регулирование ответственности за противоправные действия в сфере долевого строительства существовало лишь в рамках КоАП РФ. Позднее вводится специальная уголовная ответственность. Особенностью российского подхода является также то, что параллельно с введением охранительных норм, защита участников долевого строительства осуществлялась путем ужесточения требований к застройщику, планирующему начать строительство объекта путем привлечения денежных средств участников долевого строительства. В настоящее время обязательными условиями является уплата отчислений в компенсационный фонд и размещение денежных средств на эскроу-счетах. Выделены потенциальные проблемные вопросы, которые могут быть развиты в дальнейших теоретических исследованиях, а именно проблемы корпоративных отношений граждан и ЖСК в сфере долевого строительства. В рамках указанного параграфа также 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).

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.

Представляется обоснованным кардинальное изменение правового регулирования долевого строительства. Для обеспечения стабильности и системности регулирования общественных отношений в сфере долевого строительства необходимо 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 ГК РФ. С учетом достижения определенного консенсуса в научной литературе [158; 168; 182; 230] и судебной практике [82] о юридической квалификации договора, оформляющего отношения застройщиков и дольщиков в качестве специального договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, целесообразно включение положения о ДДУ и гражданско-правовой ответственности за его нарушения в отдельный параграф 9 «Договор долевого участия в строительстве» (наименование возможно сохранить с учетом необходимости сохранения определенной стабильности гражданского оборота) Главы 30 Купля-продажа части 2 ГК РФ. При этом публично-правовые элементы регулирования отношений в сфере долевого строительства (установление требований к застройщику, привлекающему денежные средства граждан; особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по ДДУ; требования к органам управления застройщика и его участникам и так далее) могут сохранены федеральном законе, дополняющем ГК РФ в части установления обязательного порядка оплаты по ДДУ, заключенного с гражданами посредством счетов эскроу, и требований к застройщику. Таким образом будет обеспечена стабильность правового регулирования частноправовых аспектов долевого строительства, в том числе гражданско-правовой ответственности, нивелирован негативный эффект лоббизма интересов отдельных сторон ДДУ и решен вопрос с сохранением обязательного порядка оплаты по ДДУ с участием граждан в рамках отдельного федерального закона.

Выявлено, что сложилась противоречивая судебная практика, в рамках которой ограничительные нормы, введённые для поддержки добросовестных застройщиков в контексте санкционных ограничений, стали распространяться судами на случаи привлечения средств граждан в обход установленной процедуры, в том числе, при наличии состава преступления по статье 200.3 УК РФ. Считаем такой подход судебной практики недопустимым, поскольку в Постановлении Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 четко указано, что особенности применения гражданско-правовой ответственности применяются только к неисполнению или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Решить эту проблему может включение в данное Постановление Правительства Российской Федерации следующего абзаца: «Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, не применяются в случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 настоящего Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **2.3 Правовое регулирование ответственности в сфере долевого строительства по законодательству зарубежных стран**

«Проводя сравнительно-правовое исследование развития института долевого строительства, можно отметить, что схожие процессы существовали и в других странах. Поскольку основные причины, которые порождают необходимость существования института долевого строительства, по сути идентичны. Во-первых, это необходимость обеспечить большое количество

людей жильем. Во-вторых, необходимость альтернативного финансирования строительства многоквартирных домов в условиях высоких ставок по кредитам и сложности их получения» [227].

Возьмем в качестве иллюстрации государство с формирующейся правовой базой в сфере долевого участия в строительстве. Ярким примером служит Республика Кения, где данная модель привлечения средств граждан рассматривается как перспективная замена традиционным механизмам финансирования жилищного строительства [310]. Анализ текущей ситуации в этой африканской стране выявляет комплекс трудностей, повторяющих российские реалии периода становления отрасли. Речь идет о таких характерных негативных явлениях, как присвоение привлеченных средств застройщиками, реализация мошеннических схем, систематические срывы сроков ввода объектов, а также передача дольщикам жилья с существенными строительными дефектами [310].

Таким образом, рассмотренный пример демонстрирует, что трудности, возникавшие в России при становлении института долевого строительства, характерны и для других правовых систем.

Так, в Объединенных Арабских Эмиратах (далее – ОАЭ) институт долевого строительства был первоначально сформирован по схожей с Российской Федерацией «английской» модели, что позволяет выделить ряд общих черт [223]. Строящаяся недвижимость в ОАЭ реализуется по сделкам «off-plan». В 2008-2009 годах после кризиса в ОАЭ также возникла проблема обманутых дольщиков, многие объекты «заморозились» в стадии строительства [289]. Это привело к ужесточению законодательства в рассматриваемой сфере. Указом № 21 от 2013 г. в ОАЭ был создан Специальный комитет по незавершенным и отмененным проектам [54].

В 2020 году Указом № 33 вице-президента и премьер-министра ОАЭ и правителя Дубая Специальный комитет был преобразован в Специальный трибунал по ликвидации аннулированных проектов недвижимости в эмирате Дубай и урегулированию смежных прав, как особый орган в сфере

строительства, уполномоченный в том числе разрешать в судебном порядке любые споры, связанные с незавершенными объектами строительства [290].

В настоящее время особенностью долевого строительства в ОАЭ является публичность, которая состоит в установлении определенных требований к застройщику: получение разрешительной документации, экспертиза проекта и его согласование, обязательная публикация плана и строительных смет будущего объекта недвижимости [223]. Согласно статье 3 Закона №13 от 2008 г. «О временном реестре недвижимого имущества в эмирате Дубай» в Дубае действует Временный реестр, который используется для регистрации сделок (off-plan) по отчуждению незавершенных объектов строительства [55]. Ведение Реестра осуществляется Земельным департаментом Дубая. Любые сделки, не зарегистрированные в данном реестре, признаются недействительными.

В соответствии со статьей 13 Закона №13 от 2008 года в случае, «если земельный Департамент обнаружит, что застройщик или брокер совершили действие или упущение, которые представляют собой правонарушение согласно настоящему Закону или действующему законодательству, Генеральный Директор Департамента обязан подготовить отчет и направить дело в соответствующий следственный орган» [55].

Модель привлечения денежных средств в ОАЭ аналогична современной российской. Она была сформирована на основе Закона № 8 от 2007 года «О гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай» [56]. Деньги дольщиков поступают на специальные счета (целевые счета эскроу, или счета условного депонирования) в банке, под надзором которого осуществляется поэтапное финансирование долевого строительства. Срок на формирование суммы необходимой для строительства ограничен законом, что приводит к минимальной наценке на этапе начала строительства.

Особенностью Закона №8 от 2007 года «О гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай» также является закрепление в главе 4 указанного акта особой уголовной ответственности за правонарушения в

сфере долевого строительства. В частности, в соответствии со статьей 16 Закона № 8:

1) осуществление деятельности застройщика в Эмирате без лицензии;

2) предоставление фальшивых документов или дача ложных заявлений компетентным органам с целью получить лицензию на осуществление деятельности застройщика;

3) сознательное предложение к продаже «единицы» (выделенная часть недвижимости, продаваемая застройщиком третьим сторонам) в фиктивных строительных проектах;

4) присваивание, использование или растрата платежей, полученных на строительство проектов и незаконное завладение ими;

5) сознательная подготовка любым аудитором фальшивых отчетов о результатах проводимой им проверки финансового состояния Застройщика, или намеренное умалчивание важных фактов в своем отчете;

6) сознательное утверждение любым консультантом фальшивых документов о строительном проекте;

7) ведение любым застройщиком дел с брокером, не зарегистрированным в Реестре брокеров в Департаменте в соответствии с подзаконным актом № 85 от 2006 г. «О реестре брокеров по недвижимости в эмирате Дубай» - наказывается тюремным заключением и(или) выплатой штрафа в размере не менее 100 000 дирхамов.

Отличительная черта уголовной ответственности по законодательству ОАЭ состоит в том, что санкция назначается независимо от штрафных санкций, предусмотренных другими законами.

В статье 17 рассматриваемого закона предусмотрена гражданско-правовая ответственность застройщика. Так, застройщик должен быть исключен из Реестра зарегистрированных застройщиков в любом из следующих случаев:

«1. Если он объявил свое банкротство;

2. Если он не начал строительство в течение шести месяцев с даты получения разрешения на продажу еще не построенной недвижимости без уважительной причины;

3. Если его лицензия отозвана лицензирующими органами;

4. Если им допущены деяния, предусмотренные пп. 2, 3, 4, 5 статьи 16;

5. Если он нарушает любой из законов или подзаконных актов, регулирующих деятельность застройщика» [56].

Как можно заметить, в ОАЭ действует специальный орган уполномоченный, в том числе, разрешать в судебном порядке любые споры, связанные с незавершенными объектами строительства. В текущих реалиях загруженности отечественной судебной системы представляется перспективным исследование возможности применения аналогичного опыта в нашей стране. Рассмотрим пример еще одной страны, где действует внесудебный механизм рассмотрения споров в сфере долевого строительства.

Сфера недвижимости в Индии, в том числе, доленое строительство, до 2016 года были крайне неурегулированными [311]. В марте 2016 года парламент Индии принял закон под названием Закон «О недвижимости (регулирование и развитие)», (далее - Закон от 25 марта 2016 года) [61], в соответствии с которым в обязанности органа входит надзор за строящимися проектами. Цель Закона, посредством уделения особого внимания «стадии незавершенного строительства», состояла в том, чтобы пресечь мошенническую деятельность, которая в основном распространена на этом этапе. Раздел 3 Закона от 25 марта 2016 года закрепил обязательную предварительную регистрацию в RERA проектов, площадь застройки земельных участков которых превышает 500 квадратных метров. Застройщикам также предписано вести отдельный счет, на который перечисляются 50% денежных средств, привлекаемых от дольщиков. Согласно разделу 13 Закона от 25 марта 2016 застройщик не вправе «принимать сумму, превышающую десять процентов стоимости квартиры, без предварительного заключения письменного соглашения о продаже с

дольщиком и регистрации указанного соглашения о продаже в соответствии с любым действующим законодательством» [61] (речь идет о региональном законодательстве штатов в Индии). Пункт 2 данной статьи закрепляет ряд обязательных требований, среди которых детали разработки проекта, включая строительство здания и квартир, наряду со спецификациями и внутренними и внешними строительными работами, даты и порядок, с помощью которых дольщики должны произвести платежи в счет стоимости квартиры, участка или здания, в зависимости от обстоятельств, и дату, с которой должны быть переданы владение квартирой, участком или зданием, процентные ставки, подлежащие уплате застройщиком дольщику и дольщиком застройщикам в случае неисполнения обязательств».

Глава 7 Закона «О надзорном органе в сфере недвижимости (RERA)» устанавливает широкий перечень мер публично-правовой ответственности на случай невыполнения застройщиком (а в ряде случаев и дольщиком) обязательных требований и предписаний уполномоченных органов. К примеру, раздел 59 закрепляет ответственность за отсутствие регистрации проекта в виде штрафа, который может достигать десяти процентов от сметной стоимости проекта недвижимости. «Если какой-либо застройщик не выполняет приказы, решения или указания, изданные в соответствии с подразделом (1) данной статьи или продолжает нарушать положения раздела 3, он подлежит наказанию в виде тюремного заключения на срок до трех лет и (или) штрафа в размере еще десяти процентов от предполагаемой стоимости проекта недвижимости» [61].

В соответствии с разделом 18 (1), если застройщик не завершит строительство или не сможет передать во владение квартиру, участок или здание:

(а) в соответствии с условиями договора купли-продажи или, в зависимости от обстоятельств, надлежащим образом заверенным к указанной в нем дате; либо

(b) в связи с прекращением его деятельности в качестве застройщика в связи с приостановлением или отзывом регистрации в соответствии с настоящим Законом или по любой другой причине,

он обязан по требованию дольщика, если дольщик желает выйти из проекта, без ущерба для любого иного доступного средства правовой защиты, вернуть полученную им за соответствующую квартиру, участок, здание сумму с процентами по такой ставке, которая может быть установлена для этих целей, включая компенсацию в порядке, предусмотренном настоящим Законом» [61].

Если дольщик решает не расторгать договор с застройщиком в силу абзаца 3 пункта 1 данной статьи, застройщик выплачивает ему проценты за каждый месяц задержки до передачи владения.

Закон от 25 марта 2016 года также устанавливает ответственность дольщика в случае невыполнения им обязательств по внесению цены, установленной в договоре купле-продажи, части регистрационных сборов, муниципальных налогов, платы за воду и электричество, платы за техническое обслуживание, арендной платы за землю и другие сборы, если таковые имеются. В случае просрочки любого из платежей он обязан выплатить проценты. Ответственность может быть снижена по соглашению с застройщиком (пункт 8 раздела 19) [61].

Кроме того, в Законе от 25 марта 2016 года была введена внесудебная процедура разрешения споров с дольщиками - посредством обращения (в том числе онлайн) в Орган по регулированию недвижимости (RERA) [224].

Обращения могут быть поданы в различных случаях, например:

- задержки в сдаче объекта;
- ложной рекламы;
- проблем с авансовым платежом, например, запрос более 10% суммы аванса;
- отсутствия надлежащего названия проекта или надлежащей регистрации;

- обнаружения дефектов в продолжающемся строительстве или уже завершенном проекте;
- неправомерной передача права собственности на объект.

В Индии данный механизм позволил сделать разрешение споров с застройщиками более эффективным. До принятия Закона от 25 марта 2016 года рассмотрение дела в гражданских суда и «комиссиях по защите прав потребителей» (в рамках Закона «О защите прав потребителей» [62]) могло длиться годами в связи с большой загруженностью указанных органов. По мнению Chhikara Mukul, «Орган по регулированию недвижимости (RERA)» является лучшим, менее трудоемким и эффективным средством правовой защиты, где покупатели/потребители могут легко обратиться за помощью и потребовать возмещения убытков» [268].

В этой связи представляется возможным использовать опыт Индии и внедрить в Российской Федерации механизм разрешения споров по требованиям граждан - участников долевого строительства к застройщикам во внесудебном порядке [224]. В частности, иски о взыскании о выплате неустойки в связи с нарушением сроков строительства и сдачи объекта в эксплуатацию в большинстве случаев однотипны и не требуют высокой юридической квалификации. В то же время они значительно загружают судебную систему. Так, на начало года в суды поступило 24 812 новых дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на общую сумму 15 521 032 129 рублей. При этом 18 727 споров в данной сфере оставалось неоконченными с 2024 года. [295]. Исходя из изложенного, предлагаем передать в рамках эксперимента первоначально дела, связанные с требованиями о выплате неустойки в связи с нарушением сроков строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, на рассмотрение во внесудебном порядке. В качестве образца можно использовать существующий институт Финансового уполномоченного (омбудсмена) [25] и ввести должность «Уполномоченного по правам потребителей в сфере долевого

строительства», посредством принятия отдельного федерального закона «Об уполномоченном по правам потребителей в сфере долевого строительства». Предмет регулирования предлагаемого закона может быть сформулирован следующим образом: Настоящий Федеральный закон в целях защиты прав и законных интересов потребителей в сфере долевого строительства определяет правовой статус уполномоченного по правам потребителей в сфере долевого строительства, порядок досудебного урегулирования уполномоченным по правам потребителей в сфере долевого строительства споров между потребителями (гражданам - участникам строительства) и застройщиками (далее - стороны), а также правовые основы взаимодействия застройщиков с уполномоченным по правам потребителей в сфере долевого строительства. Принятие данного федерального закона потребует внесения изменений в статью 23.2 Закона № 214 посредством введения части 5, которая закрепит возможность обращения граждан - участников строительства в случаях, предусмотренных законом, к уполномоченному по правам потребителей в сфере долевого строительства.

Заслуживает внимания и опыт Индии в части установления специальной ответственности за ложную рекламу в сфере долевого строительства. В рамках раздела 12 Закон от 25 марта 2016 года закрепляет гражданско-правовую ответственность на случай введения в заблуждение приобретателя квартиры. А именно: «если какое-либо лицо вносит аванс или депозит на основании информации, содержащейся в уведомлении, рекламе или проспекте ценных бумаг, или на основании любой типовой квартиры, участка или здания, в зависимости от обстоятельств, и терпит какие-либо убытки или ущерб по причине любого неправильного, ложного заявления, включенного в него, застройщик должен возместить ему ущерб в порядке, предусмотренном настоящим Законом: при условии, что, если лицо, пострадавшее от такого неправильного, ложного заявления, содержащегося в уведомлении, рекламе или проспекте ценных бумаг, или от типовой квартиры, участка или здания, в зависимости от обстоятельств, намерено отказаться от

предлагаемого проекта, ему будут возвращены все его инвестиции вместе с процентами по такой ставке, которая может быть установлена (подразумевается законодательство штата), и выплачена компенсация в порядке, предусмотренном настоящим Законом» [61]. В Российской Федерации такая ответственность прямо не предусмотрена. При этом застройщик в силу статьи 19 Закона № 214 обязан предоставлять достоверную информацию о проекте строительства. В определенном смысле в Российской Федерации данный пробел попытался разрешить ВС РФ. ВС РФ в определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 10.05.2016 № 5-КГ16-47 указал на то, что в случае непредоставления участнику долевого строительства необходимой информации о приобретаемом объекте предоставлять информацию о проекте строительства, последний вправе использовать способы защиты, предусмотренные частью 2 и 3 статьи 7 Закона № 214.

Относительно ложной рекламы также можно говорить о схожей норме применительно к п. 2 статьи 38 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» и статье 12 Закона о защите прав потребителей, но только в отношении потребителей. Однако, как уже отмечалось с 2024 года, было ограничено применение Закона о защите прав потребителей и иных законов в части мер гражданско-правовой ответственности застройщиков. Основные сложности также возникают на практике, при доказывании факта причинения убытков ложной рекламой. Подробнее данную проблему рассмотрим в главе 3 настоящей диссертации.

С точки зрения того как оформляется привлечение денежных средств в доленое строительство подходы стран различны. Ряд стран законодательно закрепляют определенную форму договора, другие ограничиваются требованиями к застройщику (как ранее рассмотренная Индия).

В частности, типовые формы договора для застройщика, привлекающего денежные средства приняты в Сингапуре. В этой стране принят Закон о застройщиках жилья (контроль и лицензирование) (Housing

Developers (Control and Licensing) Act), который регулирует в большинстве своем публично-правовые аспекты финансирования строительства [57]. Закон предусматривает специальную должность Контролера жилищного строительства, назначаемого Министром и наделенного широкими полномочиями по обеспечению реализации требований закона. Контроль имеет право давать застройщику письменные указания, при неисполнении которых застройщик может быть подвергнут штрафу в размере не более 50 000 долларов США, а также дополнительному штрафу в размере не более 5 000 долларов США за каждый день нарушения требований. При этом застройщик может быть лишен лицензии. Строительство жилья в указанном законе понимается как строительство (а) или привлечение денег на строительство или покупку (б) более четырех единиц жилья, полученных в результате такого строительства. Закон устанавливает обязанность всех застройщиков получать «лицензии» на строительство под угрозой привлечения к ответственности в виде штрафа в размере не более 100 000 долларов США и (или) лишению свободы на срок не более 3 лет (п. 9 section 4 Закона о застройщиках жилья (контроль и лицензирование)). Частные застройщики жилья обязаны открывать и вести «проектные счета» (Project account section 9 Закона о застройщиках жилья (контроль и лицензирование)), на которые должны перечисляться деньги покупателей по сделке «off-the-plan» (аналог ДДУ), при этом средства должны расходоваться только на решение конкретных вопросов, включая расходы на строительство объекта. Контроль за целевым расходованием денежных средств с данных счетов осуществляется Генеральным аудитором, который может назначаться Министром в случае необходимости. Отсутствие указанного счета наказывается штрафом в размере не более 50 000 долларов США и (или) тюремным заключением на срок не более одного года. Начиная с 25 мая 2015 года застройщики обязаны еженедельно предоставлять Контролеру жилищного строительства подробную информацию о сделках, включая объёмы продаж, цены сделок по отдельным объектам и стоимость

любых льгот, предоставляемых покупателям. Закон также устанавливает обязательные требования к Договорам между вкладчиками и застройщиком, а именно согласно статье 22 рассматриваемого акта Министр может установить размер максимального аванса, который может быть принят застройщиком до заключения договора; стадию строительства на которой дольщик обязан внести взнос; размер покупной цены, выраженный в процентах от общей цены, которую покупатель не обязан платить до выдачи акта о завершении строительства; типовые формы договора для застройщика, привлекающего денежные средства; условия, которые признаются недействительными при их включении в договор между дольщиком и застройщиком и так далее. Как можно заметить, в Сингапуре установлены достаточно жесткие требования к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан. Фактически вся деятельность застройщика находится под постоянным контролем со стороны государственных чиновников (Контролер, Генеральный аудитор, Министр). В России схожие нормы содержатся в статье 23 Закона № 214. Более того, первоначальная редакция указанной статьи предусматривала полномочия уполномоченного органа, а позднее контролирующего органа по контролю за целевым использованием застройщиком денежных средств. Данное положение было исключено в связи с переходом на финансирование посредством счетов эскроу. При этом потенциально возможно использовать опыт Сингапура в контексте возможности установления типовых форм ДДУ с целью защиты прав участников долевого строительства. В отечественной правоприменительной практике это позволит избежать включения в ДДУ условий, ущемляющих права участника долевого строительства. В настоящее время одним из единственных способов защиты в таком случае являются меры ответственности по статье 16 Закона о защите прав потребителей. Но они применимы только к гражданам участникам долевого строительства. Использование типовых форм ДДУ могло бы решить указанную проблему. Но стоит учитывать, что эффективность данного подхода обусловлена в первую

очередь площадью Сингапура - 718 км<sup>2</sup> [291] и возможностью контроля со стороны надзорных органов буквально каждого объекта.

В других странах институт долевого строительства имеет определенную историческую специфику и специальный договор как таковой отсутствует. «В силу исторической специфики и экономической ситуации доленое строительство в Европе не получило такого широкого применения как в нашей стране» [260]. В промежутке между двумя мировыми войнами немецкая кооперативная культура развивалась из-за экономической проблемы жилищного обеспечения, аналогично формировались кооперативы потребления в Италии. По итогу в указанных странах доленое строительство представлено в виде системы сберегательных касс и жилищно-строительной кооперации, схожей с существовавшей в советском периоде развития нашей страны.

Так, в Германии действует система сберегательных касс с государственным софинансированием [223]. Для приобретения квартиры в строящемся доме лицо вкладывает свои денежные средства в сберегательную кассу на основе контракта о строительных сбережениях. После накопления определенной суммы, предусмотренной контрактом, государство осуществляет софинансирование части стоимости объекта недвижимости. На оставшуюся часть вкладчик вправе оформить кредит в сберегательной кассе под минимальную фиксированную ставку. Механизм защиты дольщиков в ФРГ строится на основе того, что строительные сберкассы не имеют права заниматься какой-либо деятельностью, за исключением привлечения денежных средств в целях финансирования строительства. Суммы со счетов сберкассы перечисляются только после выдачи застройщику разрешения на строительство. Финансирование строительства происходит поэтапно. В случае выявления нарушений со стороны застройщика к нему могут быть применены штрафные санкции и отзыв лицензии [223].

Схожие механизмы действуют во Франции, но с большим участием банковского сектора. Во Франции действуют специальные банки,

занимающиеся кредитованием исключительно застройщиков и землевладельцев. Привлечение денежных средств граждан для строительства происходит посредством заключения договоров бронирования помещений в будущем объекте. В дальнейшем застройщик на основе спроса на проект формирует обоснование ликвидности строительства перед банком. В случае одобрения проекта застройщик получает дополнительное финансирование посредством кредита. Если банк отказывает в финансировании, денежные средства привлеченные по договору бронирования возвращаются инвесторам.

Отдельные особенности касаются финансирования строительства социального жилья. Накопление денежных средств вкладчиков происходит на депозитных счетах «Livret A», формирующих депозитную кассу. В последующем из данной кассы осуществляется кредитование застройщиков социального жилья [233]. Данные процессы происходят под контролем государственного учреждения - Фондом депозитов и консигнаций (Caisse des Dépôts et Consignatio№).

Опыт Германии и Франции с контролем финансирования со стороны банковского (финансового) сектора уже частично представлен в нашей стране. К сожалению, опыт ФРГ с поэтапным финансированием вряд ли может быть использован в Российской Федерации, поскольку сопряжен с определенными рисками. А именно в Германии, в отличие от России доленое строительство не представлено такими масштабными объемами, что позволяет более эффективно контролировать целевое расходование выделяемых средств. В масштабах России поэтапное финансирование может привести к нецелевому расходованию денежных средств на начальных или завершающих этапах строительства, что уже имело в истории нашей страны. И как следствие к банкротству застройщиков.

Более близким к отечественной специфике доленого строительства является опыт Италии. «Основные принципы сотрудничества в сфере строительства стали развиваться в Италии в середине XIX в. на основе

моделей англосаксонского права с приоритетом формирования различных корпоративных движений, ассоциаций» [238].

В настоящее время специальная защита участников долевого строительства в Италии осуществляется на основе Закона от 2 августа 2004 г. № 210 «Делегирование Правительству по защите имущественных прав покупателей строящейся недвижимости» [58], Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122 «Положения о защите имущественных прав покупателей строящейся недвижимости в соответствии с Законом от 2 августа 2004 г. № 210» [59]. Согласно пункту в статьи 1 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122 застройщиком (per «costruttore») может выступать предприниматель или строительный кооператив, обещающий продажу или продающий строящуюся недвижимость, или заключивший любой другой договор, включая договор аренды, который имеет эффект внедоговорной уступки или немедленной передачи в пользу приобретателя имущества или права собственности на вещное право пользования на строящееся имущество как в случае, когда оно строится непосредственно им, так и в случае, когда строительство осуществляется на подряде или в любом случае выполнены третьими лицами [59].

Из указанного определения можно сделать вывод, что в Италии отсутствует специальный договор в указанный сфере и привлечение денежных средств граждан возможно в рамках непоименованных договоров [224]. Тем не менее Декрет устанавливает определенные требования, которым должен отвечать «предварительный контракт» («del contratto preliminare») или любой другой договор, который направлен на покупку строящегося жилья (статья 6 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122).

Застройщик обязан предоставить дольщику поручительство (на внесенные дольщиком суммы денежных средств), которое выдается банком или страховой компанией, (статья 3 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122) и страховать строящийся объект (статья 4 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122). Данные условия

применяются под страхом недействительности договора, о чем, однако, по смыслу закона, может быть заявлено только участником долевого строительства. Можно заметить, что аналогичный подход воспринят в части 2.1 статьи 1 отечественного Закона № 214. Также статья 5 названного Декрета устанавливает правило, согласно которому «покупатель не может отказаться от защиты, предусмотренной настоящим Декретом; любое противоположное положение является недействительным и должно пониматься как не включенное» [59].

В соответствии со статьей 12 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122 в Италии действует Фонд солидарности для покупателей недвижимости для строительства, формируемый посредством обязательных взносов со стороны застройщиков. Основной целью Фонда является обеспечение компенсации покупателям, пострадавшим от «кризисных ситуаций» (банкротство застройщика, иные публичные процедуры, приведшие к невозможности завершения строительства) и не получившим права собственности или другого реального права пользования недвижимостью, являющейся предметом договора с застройщиком [224]. В случае невыполнения застройщиком обязанности по внесению обязательного взноса, на задолженность начисляются проценты (пункт 6 статьи 17 Законодательного декрета от 20 июня 2005 г. № 122) [59].

Представляется возможным использование итальянского опыта регулирования сферы долевого строительства. А именно: в Италии привлечение денежных средств граждан возможно в рамках любых поименованных и непоименованных договоров, направленных на покупку строящегося жилья. При этом закон устанавливает обязательные требования к такого рода договорам вне зависимости от их наименования и допускает применение защитных механизмов (предоставление застройщиком обеспечения внесенной гражданином денежной суммы и так далее), предусмотренных законом в случае привлечения денежных средств граждан для строительства МКД, без привязки к специальному договору. Это

позволяет нивелировать обход закона и повышает эффективность применения защитных мер. Использование аналогичного 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. Ранее в параграфе 2.2. обращали внимание на неоднородность судебной практики в вопросе возможности распространения норм Закона № 214 к ситуациям привлечения денежных средств в обход установленной процедуры, посредством оформления иными договорами (совместной деятельности, простого товарищества). Подход Италии мог бы стать одним из решений этой проблемы в нашей стране, поскольку обязательные требования к любым договорам в сфере долевого строительства, посредством которых привлекаются денежные средства граждан, и суды смогут применять меры ответственности в сфере долевого строительства к фактически сложившимся отношениям в сфере долевого строительства как это и было задумано законодателем. Более того, это позволило бы гражданам более эффективно защищать свои права против недобросовестных участников рынка долевого строительства.

Сравнивая возможность применения опыта Сингапура или Италии, можем сделать вывод, что стратегически перспективным для нашей страны представляется опыт Италии, поскольку он позволяет нивелировать обход закона и повышает эффективность применения защитных мер. Опыт Сингапура в свою очередь с типовыми формами договора может быть использован в текущих реалиях существования ДДУ применительно к гражданам - участникам долевого строительства.

«Несмотря на то, что применяемый в начале возникновения института долевого строительства в России механизм привлечение денежных средств для строительства называли «английским», на территории Великобритании

действует иной порядок финансирования строительства» [227]. В этой стране операции с объектами на стадии строительства (off-plan) предполагают обязательное участие юристов при оформлении сделки, что фактически исключает риск юридической неосведомленности покупателя [223]. При этом юристы берут на себя также функции депозитария и открывают специальный клиентский счет для зачисления части стоимости объекта недвижимости.

В работе Julian Bailey [304], посвященной строительному праву, договоры купли-продажи еще не построенной недвижимости рассмотрены с позиции их квалификации в судебной практике в качестве «гибридных контрактов» [305; 306], которые налагают на застройщика прямое или подразумеваемое обязательство обеспечить качество строительных работ [307]. Автор считает, что договор купли продажи земли должен идти бок о бок с отдельным договором (явно выраженным или подразумеваемым поведением), требующим от застройщика выполнения строительных работ, и покупатель может получить права по последнему договору в случае, если застройщик не выполнит требуемые работы [308].

Дополнительными требованиями к застройщику является установление обязанности для всех застройщиков осуществлять страхование строительных работ и внесенных дольщиками вкладов в Национальном совете по строительству домов (NHBC) [292], основной целью которого является повышение строительных стандартов и защита покупателей жилья.

Однако даже привлечение квалифицированных юристов не всегда способно предотвратить злоупотребления со стороны застройщика. Так, на сегодняшний день «застройка, финансируемая покупателем - три слова, которые вселяют страх в сердца всех адвокатов и страховщиков в Англии» [309]. Причина этого — многочисленные случаи, когда объекты, возводимые на средства дольщиков, не были завершены из-за мошеннических схем или непредвиденных финансовых трудностей. Бремя гражданской ответственности в подобных ситуациях чаще всего ложилось именно на юристов, консультирующих застройщика, и их страховщиков. Как следствие,

большинство страховых компаний сейчас исключают из своей деятельности страхование подобных объектов, строящихся на средства будущих собственников. Показателен пример с жилым комплексом North Point Pall Mall, где пострадавшие покупатели были вынуждены подавать иски даже против собственных адвокатов [309].

Как можно заметить на опыте Англии, полный отказ от государственного регулирования долевого строительства приводит к тому, что данный институт даже под контролем профессионального частного рынка перестает эффективно функционировать.

В Соединенных Штатах Америки на этапе начала строительства создается группа из руководителя проекта, прорабов, сметчиков, экономистов, инженеров. Они занимаются разработкой необходимой документации и строительных смет. На всех этапах инвестирования при определении стоимости строительства используются укрупненные показатели стоимости, которые публикуются ежегодно компанией «R.S.MEANS» в сборниках цен со среднеамериканскими показателями [259]. В США покупка квартир в строящихся многоквартирных домах не получила широкого развития. Это связано с тем, что в стране не существовало проблемы обеспечения населения жильем в тех масштабах, которые имеют место в нашей стране. Первичный рынок недвижимости США представлен в большинстве своем уже построенными домами. Дополнительно к этому большая часть населения живет в малоэтажных домах [293; 294].

В тех же случаях, когда имеет место финансирование строящегося объекта, в США задействованы государственные органы – прокуратура [260]. Денежные средства, получаемые застройщиком, размещаются на специальном счете атторнея. Дальнейшее финансирование осуществляется под контролем прокурора. В отдельных штатах принимаются особые законы о «доверительных счетах/трастовых счетах» (trust accounts), используемых в сделках с недостроенной недвижимостью («Off-plan»). К примеру, в штате Юта в рамках Title R162 - Real Estate действует правило «Trust Accounts, Rule

R162-2f-403» [60]. Согласно статье 16 указанного правового акта основной брокер компании, занимающейся недвижимостью, может перечислять средства с трастового счета в сфере недвижимости только в соответствии с конкретной формулировкой в договоре купли-продажи недвижимости, разрешающей выплату средств застройщику. Опыт США может быть использован в контексте передачи субъектам Российской Федерации возможности установления дополнительных гарантий для участников долевого строительства с учетом местной специфики.

В заключение отметим, что становление долевого строительства в России соответствует общемировому вектору развития этой формы привлечения инвестиций. Страны с разными правовыми системами сталкиваются с похожими трудностями на этапе становления данного механизма. Важнейшими преимуществами долевого строительства, однако, остаются его социальная функция — обеспечение жильем широких слоев населения — и роль альтернативного финансового инструмента, особенно востребованного в периоды экономической нестабильности. Рассмотрев зарубежный опыт правового регулирования сферы долевого строительства, можем сделать ряд выводов. 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) [223]. Однако полный отказ от государственного регулирования долевого строительства приводит к тому, что данный институт даже под контролем

профессионального частного рынка перестает эффективно функционировать. 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 внедрить в Российской Федерации механизм разрешения споров по требованиям граждан - участников долевого строительства к застройщикам во внесудебном порядке, передав (в рамках эксперимента) первоначально дела, связанные с требованиями о выплате неустойки в связи с нарушением сроков строительства и сдачи объекта в эксплуатацию. Для этого в качестве образца предлагается использовать существующий институт Финансового уполномоченного (омбудсмана) и ввести должность «Уполномоченного по правам потребителей в сфере долевого строительства», посредством принятия отдельного федерального закона «Об уполномоченном по правам потребителей в сфере долевого строительства». Предмет регулирования предлагаемого закона может быть сформулирован следующим образом: Настоящий Федеральный закон в целях защиты прав и законных интересов потребителей в сфере долевого строительства определяет правовой статус уполномоченного по правам потребителей в сфере долевого строительства, порядок досудебного урегулирования уполномоченным по правам потребителей в сфере долевого строительства споров между потребителями (гражданами - участниками долевого строительства) и застройщиками (далее - стороны), а также правовые основы взаимодействия застройщиков с уполномоченным по правам потребителей в сфере долевого строительства. Принятие данного федерального закона потребует внесения изменений в статью 23.2 Закона № 214 посредством введения части 5, которая закрепит возможность

обращения граждан - участников долевого строительства в случаях, предусмотренных законом, к уполномоченному по правам потребителей в сфере долевого строительства.

Потенциально возможно использовать опыт Сингапура в контексте установления типовых форм ДДУ с целью защиты прав участников долевого строительства. Представляется возможным также использование итальянского опыта регулирования сферы долевого строительства. А именно, в Италии привлечение денежных средств граждан возможно в рамках любых поименованных и непоименованных договоров, направленных на покупку строящегося жилья. При этом закон устанавливает обязательные требования к такого рода договорам вне зависимости от их наименования и допускает применение защитных механизмов (предоставление застройщиком обеспечения внесенной гражданином денежной суммы и так далее), предусмотренных законом в случае привлечения денежных средств граждан для строительства МКД без привязки к специальному договору. Это позволяет нивелировать обход закона и повышает эффективность применения защитных мер. Использование аналогичного 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.

## Глава 3

### Меры гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства

#### 3.1 Убытки как универсальная мера ответственности в сфере долевого строительства

Как уже было отмечено, с 1 сентября 2024 года в сфере долевого строительства ограничено применение Закона о защите прав потребителей в части мер гражданско-правовой ответственности застройщиков. В этой связи определение того, что из себя представляет категория мера гражданско-правовой ответственности несет уже не только теоретическое, но и практическое значение. В диссертациях прошлых лет по схожей тематике меры гражданско-правовой ответственности исследовались в контексте подхода к ДДУ как к инвестиционному договору [270; 271; 280]. Обычно меры гражданско-правовой ответственности в диссертациях рассматривались в общей совокупности правовых «средств защиты прав участников долевого строительства» [261; 265; 268]. Важно отметить, что в действующем законодательстве уже присутствуют нормативные положения, регулирующие аспекты, оставшиеся вне поля зрения в указанных исследованиях.

Стоит подчеркнуть, что в рамках настоящего исследования мер гражданско-правовой ответственности необходимо констатировать плюрализм доктринальных подходов к определению содержания данного понятия, которое получает различную интерпретацию у разных авторов. А.С. Дурнов указывает, что «меры гражданско-правовой ответственности выступают как одно из средств защиты гражданских прав и имущественного воздействия на субъекта, не исполняющего договорных обязательств» [270]. Д.Н. Кархалев под мерами гражданско-правовой ответственности понимает «предусмотренные законом санкции, применяемые судом (или реализуемые добровольно) в рамках охранительного правоотношения в форме возложения

определенного объема внеэквивалентных имущественных лишений с целью обеспечения осуществления и защиты гражданских прав (восстановления правового положения), а также наказания правонарушителя» [186]. Квалифицирующим признаком, по его мнению, служит неблагоприятное имущественное воздействие. А.А. Ягельницкий считает, что «мерами гражданско-правовой ответственности являются гражданско-правовые санкции - предусмотренные законом меры имущественного характера, принудительно применяемые к правонарушителю с целью компенсации имущественных потерь потерпевшего и возлагающие на правонарушителя неблагоприятные имущественные последствия его действий» [169].

Исходя из рассмотренных в первой главе настоящей работы подходов к гражданско-правовой ответственности и подходов к понятию «меры гражданско-правовой ответственности» можно сформулировать следующий термин: *меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства представляют собой предусмотренные законом или договором имущественные санкции, налагаемые на субъекта гражданских правоотношений, складывающихся в сфере долевого строительства, в целях восстановления нарушенных прав, компенсации нанесенного вреда и убытков и предупреждения новых правонарушений.*

В рамках правового института долевого строительства можно выделить следующую классификацию мер гражданско-правовой ответственности: общеотраслевые и институциональные. К первой категории относятся такие меры гражданско-правовой ответственности, которые закреплены общеотраслевыми нормами гражданского права (например, ст. 15, 330, 395 ГК РФ). Они применяются в правоотношениях по привлечению денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере долевого строительства, не основанных на ДДУ. К институциональным мерам гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства следует относить меры гражданско-правовой ответственности, которые закреплены нормами специального законодательства.

В соответствии со статьей 10 Закона № 214 закреплено правило, согласно которому в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон своих обязательств, она обязана уплатить другой, предусмотренные в законе либо в договоре неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки [7]. При этом указанная статья запрещает применение в рамках договорной ответственности сторон по ДДУ мер ответственности в виде неустоек (штрафов, пени), процентов, не предусмотренных Законом № 214 и ДДУ.

В доктрине общепризнано, что возмещение убытков представляет собой общую, универсальную меру гражданско-правовой ответственности [166; 169; 174]. В сфере долевого строительства убытки подлежат возмещению сверх неустоек (штрафов, пеней), процентов, предусмотренных законом и ДДУ. Такой подход соответствует принципу полного возмещения убытков, закрепленному в ст. 15 и в пп. 1, 2 ст. 393 ГК РФ. Основные сложности, как и в случае с общеправовой ответственностью, состоят в определении размера убытков, причиненных потерпевшему. Общий подход ВС РФ о том, что размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности, применим и в сфере долевого строительства [79].

В судебной практике сложились следующие подходы к тому, что можно считать убытками в сфере долевого строительства. В случае незаконного привлечения денежных средств гражданина для долевого строительства лицом, не имеющим на это права, убытками могут быть признаны проценты, уплачиваемые банку, предусмотренные кредитным договором, и сумма страховых премий (ч. 3. ст. 3 Закона № 214) [72]. В случае расторжения договора по вине должника в качестве убытков могут быть взысканы проценты, уплаченные дольщиком по кредитному договору, за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств [96], разница между размером денежных средств, уплаченных для строительства квартиры, и стоимостью аналогичной квартиры на момент вынесения решения

суда [72], расходы на оценку стоимости аналогичной квартиры [96]. Фактически ВС РФ еще в 2013 году [72] разрешил взыскивать абстрактные (когда замещающая сделка фактически не заключалась) убытки по правилам о замещающей сделке в сфере долевого строительства (ст. 393.1 ГК РФ), однако нижестоящие суды не учитывали указанную позицию. В очередной раз указанный подход был озвучен в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.09.2020 № 305-ЭС20-4649 по делу № А41-43982/2019 [95] и Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19.01.2021 № 69-КГ20-15-К7 [97], которыми были отменены решения нижестоящих инстанций. Более того ВС РФ снова напомнил нижестоящим судам, что убытки в сфере долевого строительства взыскиваются сверх иных санкций, поэтому проценты, взыскиваемые на основании части 2 статьи 9 Закона № 214, и убытки, рассчитанные на основании абстрактного метода согласно пункту 2 статьи 393.1 ГК РФ, должны взыскиваться наряду друг с другом, поскольку призваны компенсировать разные потери кредитора, не пересекаются между собой и в силу принципа полного возмещения убытков (восстановительного характера гражданско-правовой ответственности) [76], При этом считаем, что вина застройщика в данном случае должна презюмироваться, если имеют место обстоятельства указанные в ч. 1 и ч. 1.1 статьи 9 Закона №214. При переходе при переходе прав и обязанностей к новому застройщику от первоначального застройщика, не исполнившего своих обязательств, право на возмещение указанных убытков сохраняется, несмотря на отсутствие вины нового застройщика, исходя из положений статьи 392 ГК РФ.

При самом распространенном нарушении застройщика в виде пропуска срока передачи объекта ДДУ в качестве убытков суды рассматривают расходы только на вынужденный найм жилого помещения [89]. При этом в одних случаях суды взыскивают указанные расходы, даже когда ДДУ предусматривает передачу объекта без отделки [126]. В других - указанное обстоятельство служит основанием для отказа в иске по мотиву отсутствия

возможности пользования квартирой со дня, следующего за днем окончания строительства [128; 132].

В сфере долевого строительства убытки взыскиваются как в виде реального ущерба, так и упущенной выгоды. Последнее особенно актуально, когда в качестве участника долевого строительства выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. В качестве упущенной выгоды суды рассматривают доход, который можно было получить от сдачи объекта строительства в аренду [111; 112; 113]. Например, АС Уральского округа в Постановлении от 18.02.2025 № Ф09-127/25 по делу № А07-1228/2024 указал, что при условии «выполнения обществом своих обязательств добросовестно и в установленный срок, предпринимателем был бы заключен основной договор аренды и за период с 15.07.2023 по 15.03.2024 полученная арендная плата составила 720 000 рублей». Как установил суд, единственной причиной, по которой основной договор аренды не был заключен и арендная плата предпринимателем не получена, является нарушение обязательств обществом и непередача объекта в установленный договором долевого участия в строительстве срок.

Особый правовой режим характерен для процедуры возмещения убытков, причинённых дефектами объекта долевого строительства, выявленными в течение действия гарантийного срока. Подпункт 3 ч. 2 ст. 7 Закона № 214 допускает в качестве одного из правомочий участника долевого строительства право на возмещения своих расходов на устранение недостатков (сюда же можно отнести расходы на аренду жилья, оплату экспертизы, аренду инструмента и оборудования для ремонта объекта недвижимости). При этом следует учитывать, что указанное право действует не только, если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214 требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным

требованиям [104; 105]. Так, Первый кассационный суд общей юрисдикции в деле № 88-3432/2023 отклонил доводы застройщика и указал, что «участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства не только, если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен застройщиком с отступлением от условий договора и указанных в этой норме права обязательных требований» [122].

Из буквального толкования норм статьи 7 Закона № 214 следует, что требования о возмещении убытков могут быть предъявлены только в пределах гарантийного срока (с 1 сентября 2024 года минимальный гарантийный срок снижен до 3 лет). Однако ВС РФ в Определении от 17.07.2020 № 305-ЭС19-20516(5)) сделал следующий вывод о том, что ст. 7 Закона № 214 является специальной по отношению к ст. 469 и ст. 470 ГК РФ, соответственно к указанным отношениям должны применяться, в том числе, нормы главы 30 ГК РФ, которые предполагают, что если недостатки обнаружены за пределами гарантийного срока, то предполагается, что за эти недостатки продавец не отвечает (если не доказано обратное) [93]. Аналогичную позицию можно встретить в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2021 № Ф04-6438/2021 по делу № А45-33495/2020, который указал, что истечение гарантийного срока влечет перенос бремени доказывания причин возникновения недостатков и доказывания ответственности продавца в их возникновении возлагается на участника долевого строительства, но не освобождает застройщика от ответственности за выявленные недостатки [114].

В параграфе 2.3 обращалось внимание на определенный пробел в части ответственности за ложную информацию в сфере долевого строительства. В Заключении ПУ Аппарата ГД ФС РФ отмечалось, что «проектируемый перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности не включает в себя возмещение убытков, причиненных

гражданину - участнику долевого строительства вследствие не предоставления ему полной и достоверной информации об объекте долевого строительства, а также за недостатки, возникшие после его передачи такому гражданину вследствие отсутствия у него такой информации, что не соответствует положениям пункта 4 статьи 495 ГК РФ и пунктов 1, 2 статьи 12 Закона № 2300-1» [44]. При этом Закон № 214 закрепляет меру ответственности в виде возмещения убытков, соответственно нормы пункта 4 статьи 495 ГК РФ и пунктов 1, 2 статьи 12 Закона о защите прав потребителей в случае непредставления застройщиком полной и достоверной информации об объекте долевого строительства могут применяться по аналогии со ссылкой на общую норму ч. 1 ст. 10 Закона № 214. В этой связи представляется необходимым преодоления данного пробела, посредством включения специальной нормы в Закон № 214 по аналогии со статьей 12 Закона о защите прав потребителей. Считаем, что пока не принята специальная норма, ограничение на применение мер ответственности, предусмотренное ч. 9 ст. 4 и ч. 1 ст. 10 Закона № 214, в данном случае не применяется, поскольку убытки как мера ответственности уже включены в Закон № 214. Стоит обратить внимание, что зачастую застройщик в рекламных компаниях сообщает информацию, не соответствующую действительности относительно итогового результата (наличие колясочных, внутренняя отделка входных групп и так далее). В данном случае участник долевого строительства вправе заявить требования по качеству объекта долевого строительства в рамках части 2 или 3 статьи 7 Закона № 214. Особо следует обратить внимание на так называемые «видовые квартиры» (с видом на реку, парк, достопримечательность и так далее). Часто они стоят намного дороже по сравнению с «невидовыми квартирами». Поскольку в ДДУ, как правило, сторонами никак не закрепляется данный статус квартиры, застройщик не обязан обеспечивать сохранение вида из окна после сдачи объекта. В данном случае, практически невозможно будет доказать факт причинения убытков закрытием «вида»

после передачи квартиры участнику долевого строительства, за исключением случаев, когда застройщик предоставлял гарантии сохранения данного «вида».

Распространенным правонарушением является навязывание различного рода услуг в качестве обязательных при заключении ДДУ либо включение в договор условий ущемляющих права граждан. Так, менеджеры застройщика могут указывать на необходимость заключения отдельного договора на оказание услуг по регистрации права собственности на приобретаемую квартиру. Стоимость такого рода услуг зачастую бывает достаточно высокой и намного превышает затраты при самостоятельной регистрации. При этом возможность самостоятельной регистрации застройщиком не предоставляется, а отказ гражданина от такого рода услуг может помешать заключению договора. В этой связи считаем допустимым применение к отношениям в сфере долевого строительства статьи 16 Закона о защите прав потребителей, поскольку в данном случае признание недействительными условий договора, ущемляющих права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами, не относится к мерам гражданско-правовой ответственности и к ней неприменим запрет ч. 9 ст. 4 и ч. 1 ст. 10 Закона № 214. За данные правонарушения возможно взыскание убытков с недобросовестных застройщиков в размере навязанных услуг.

В декабре 2024 года размер взыскиваемых убытков за нарушение качества результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки (которые теперь должны соответствовать стандарту, который определяет сам застройщика) был ограничен тремя процентами от цены договора, если иной размер не установлен ДДУ (ч. 4 ст. 10 Закона № 214). При этом в указанное ограничение входит совокупность всех мер гражданско-правовой ответственности (неустойка (в том числе штраф), проценты) застройщика на случай нарушения застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого

объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, а также требования о соразмерном уменьшении цены договора. В это же ограничение будет входить стоимость судебных расходов, поскольку они формально относятся к убыткам. Указанные изменения можно признать «теневыми поправками». Если обратиться к Паспорту Федерального закона № 498549-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части законодательного регулирования вопросов пользования жилым помещением и прав участников долевого строительства)» [46], можно обнаружить, что изначально указанный законопроект не предполагал внесение изменений в Закон № 214. Рассматриваемые правки были внесены только во втором чтении, без какого-либо обоснования, в том числе, без финансового обоснования установления именно 3%. Фактически сложилась ситуация, при которой недобросовестный застройщик может использовать любые материалы (хуже изначально предусмотренных договоров), выполнять работы с нарушениями, не соблюдать сроки по устранению недостатков, и при этом суд не сможет взыскать с него денежные средства в размере, превышающем 3% от цены договора. Например, в деле № 88-1160/2025, рассмотренном Третьим кассационным судом общей юрисдикции, общая цена ДДУ составляла 11 256 900 рублей [133]. Решением нижестоящих инстанций в пользу двух дольщиков с застройщика были взысканы: стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства в размере 905 602 рублей, неустойка за несвоевременное устранение недостатков с 1 июля 2023 года по 22 марта 2024 года в размере 965 602 рублей, потребительский штраф в размере 925 602 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей. В данном деле застройщик в течение года добровольно не устранял выявленные недостатки объекта ДДУ, при этом стоимость убытков была рассчитана в рамках судебной экспертизы, причин не доверять которой не имеется. Самыми явными нарушениями было отсутствие душевой кабины и лестницы на чердак, предусмотренной ДДУ. Как отмечает А.А. Биньковская, «смысл возмещения

убытков заключается в том, что в результате применения этой меры ответственности имущество кредитора должно оказаться в том положении, в каком оно находилось бы в случае, если бы должник исполнил обязательство надлежащим образом» [266]. С учетом текущих норм части 4 статьи 10 Закона № 214 дольщики в рассматриваемом деле смогли бы претендовать только на 337 707 рублей ( $11\,256\,900 \cdot 3\%$ ), что не компенсирует реальный размер убытков, которые понесут дольщики, устраняя выявленные дефекты (покупая отсутствующую душевую кабину, лестницу, предусмотренную договором и т.д.). Застройщик в указанном деле также не понес бы никакой ответственности за годовую просрочку устранения недостатков, поскольку размер неустойки превысил бы 3% ограничение. Аналогичным образом к застройщику не был бы применен потребительский штраф.

Соответственно норма части 4 статьи 10 Закона № 214 нивелирует действенность иных мер гражданско-правовой ответственности, противоречит принципу полного возмещения убытков и в целом должна быть изучена КС РФ. Можно предположить, что законодатель пытался таким образом поддержать сферу строительства в сложной политико-экономической ситуации. Однако в указанной сфере в рамках Постановления Правительства уже действуют ограничения на убытки в виде расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства [33].

Поэтому считаем, что 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. Поэтому считаем, 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 этой связи законодателю следует исходить из принципа полного возмещения убытков в сфере долевого строительства.

За виновно причиненные гражданам - участникам долевого строительства убытки могут привлекаться к субсидиарной ответственности контролирующие лица и бенефициарные владельцы застройщика (часть 4 статьи 23.2 Закона № 214). Как отмечает С.В. Петухов, ответственность наступает лишь за убытки, что «значительно сужает круг потенциальных требований граждан - участников долевого строительства» [248]. Например, в Определении Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03.08.2022 № 88-12446/2022, 2-5932/2021 оставлены без изменения решения нижестоящих инстанций, которыми дольщику было отказано в привлечении к субсидиарной ответственности учредителя застройщика по основному долгу по договору, процентам за пользование чужими денежными средствами [131]. Отказ был обоснован тем, что взыскиваемые денежные средств по своей правовой природе не являются убытками. Примечательно также, что в судебной практике имеют место случаи, когда учредители застройщика привлекались к субсидиарной ответственности и в рамках иных мер гражданско-правовой ответственности [134].

В прошлых главах затрагивались проблемные аспекты, связанные с правовой природой ответственности по указанной статье и закреплением в ней в качестве обязательного условия вины. Большинство исследований данной нормы, очевидно, связаны с банкротством застройщиков. Как уже отмечалось, считаем, что субсидиарная ответственность контролирующих лиц застройщика по своей правовой природе носит деликтный характер. При этом остается без внимания тот факт, что законодатель фактически предусмотрел механизм внебанкротной субсидиарной ответственности. Указанная норма является специальной по отношению к общим положения о возмещении убытков и подлежит применению, когда вред, исходя из разумных ожиданий, не должен был привести к объективному банкротству застройщика [81]. При этом в судебной практике встречается не совсем верное толкование

указанного механизма [135]. Так, в Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 15.03.2022 № 33-2898/2022 по делу № 2-5932/2021 указано, «что указанное нормативное положение (ч.4 ст.23.2 Закона №214) направлено на расширение оснований и круга лиц в целях привлечения таких лиц к субсидиарной ответственности исключительно в рамках дела о банкротстве, учитывая характер правоотношений и специальную процедуру по установлению неспособности удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам» [131]. Схожие выводы сделаны в Определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2023 № 88-1039/2023 (УИД 16RS0049-01-2021-016611-20), а именно: суд указал, что требования могут быть заявлены истцом в рамках разбирательства по арбитражному спору о привлечении А.Р. к субсидиарной ответственности по неисполненным ООО Фирма «Свей» обязательствам [136].

Мы в свою очередь считаем, что суть данного механизма состоит в том, что законодатель стремился создать упрощенную процедуру обхода корпоративной вуали только для граждан - участников долевого строительства по требованиям о взыскании убытков без необходимости возбуждения последними процедуры банкротства должника (в норме отсутствует упоминание банкротства застройщика). К примеру, в ситуации, когда дольщик получает исполнительный лист о взыскании убытков к застройщику, предъявляет его к исполнению и в ходе исполнения требований исполнительного документа установлено отсутствие у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание (п. 4 ч. 1 ст. 46 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ) судам следует исходить из факта доказанности невозможности удовлетворить требования гражданина - участника долевого строительства и рассматривать указанные требования в рамках ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214, а не предлагать истцу подавать заявление о банкротстве застройщика. 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 ВС РФ о специальном характере механизма привлечения к субсидиарной ответственности по ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214.

Механизм, установленный рассматриваемой нормой (ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214) отчасти напоминает п. 3.1 статьи 3 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее - Закон об ООО), иногда их одновременное применение можно встретить в судебной практике [137].<sup>1)</sup> Как отмечает Н.В. Филиппенко, в контексте Закона об ООО, указанный механизм представляет собой «правовой инструмент для борьбы со злоупотреблениями конструкцией юридического лица, построенный по модели деликтной ответственности третьего лица, действия которого привели к невозможности исполнения обязательства этого ООО перед кредитором» [256]. Но следует учитывать, что ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 является специальной по отношению к п. 3 и п. 3.1 Закона об ООО, в ней отсутствует упоминание банкротства застройщика. Как отметил КС РФ, «субсидиарная ответственность контролирующих организацию лиц также служит мерой гражданско-правовой ответственности, притом, что ее функция заключается в защите нарушенных прав кредиторов, в восстановлении их имущественного положения. При реализации этой ответственности, являющейся по своей природе деликтной, не отменяется и действие общих оснований гражданско-правовой ответственности» [64]. Исходя из последних разъяснений КС РФ [64], можно выделить следующие презумпции применимые и к сфере долевого строительства при привлечении к субсидиарной ответственности вне рамок дела о банкротстве. «Бремя доказывания правомерности действий контролировавших общество лиц и отсутствия причинно-следственной связи между указанными действиями и

---

<sup>1)</sup> К сожалению, в указанном судебном акте обстоятельства, на которые истец ссылается в иске, как на основания для удовлетворения требований, имели место ранее, чем вступление в силу закона, предусматривающего данный вид ответственности для лиц, указанных истцом в качестве ответчиков.

невозможностью исполнения обязательств перед кредиторами (гражданами - участниками долевого строительства)» возлагается на контролирующих лиц и бенефициаров застройщика. Указанный подход будет отвечать требованию выравнивания объективно predetermined неравенства в возможностях доказывания.

В качестве опровержимой презумпции можно рассматривать требование Закона № 214 к соответствию физического лица, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, требованиям ч. 3 ст. 3.2 Закона № 214. В случае нарушения контролирующим лицом указанных запретов следует исходить из того, что вина в причинении убытков презюмируется, пока не доказано обратное. Особое значение механизм субсидиарной ответственности за убытки принимает в том случае, когда в нарушение установленной процедуры привлекаются денежные средства граждан и для этого используется конструкция юридического лица («корпоративного щита»). Исходя из ч. 3 ст. 3 Закона № 214, считаем также, что вина контролирующих лиц и бенефициаров юридического лица в причинении убытков, также должна презюмироваться.

Подводя итог, предпочтительным видится распространение общего подхода ВС РФ к институту контролирующих должника лиц [73; 81; 92], допускающего применение к данным правоотношениям статьи 1064 ГК РФ, на отношения в сфере долевого строительства. Первую положительную тенденцию в этом вопросе можно увидеть в Определении Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2023 № 88-4829/2023 по иску о привлечении к субсидиарной ответственности по ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 со ссылкой на пункт 2 статьи 1064 главы 59 ГК РФ кассационный суд указал нижестоящим судом на необходимость возложения бремени доказывания отсутствия вины на учредителей ООО «Светлый Град», а не на истца

(потребителя) [124].<sup>1)</sup> Закрепление указанного подхода в сфере долевого строительства будет способствовать правильному распределению бремени доказывания и повысит эффективность нормы ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 в строительстве как меры гражданско-правовой ответственности, функция которой заключается в защите нарушенных прав гражданина - участника долевого строительства. Автор убежден, что основное назначение механизма привлечения к субсидиарной ответственности 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.

Примыкает к понятию убытков моральный вред. По общему правилу при нарушении имущественных прав моральный вред подлежит компенсации в случаях, прямо предусмотренных законом (ст. 1251 ГК РФ, Законом о защите прав потребителей, федеральными законами от 24 ноября 1996 г. «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» [11] и от 13 июня 2006 г. «О рекламе» [12]). Аналогичная специальная норма была введена в Закон № 214 в рамках введенной ч. 2 ст. 10 указанного закона [22], при этом законодателем было заимствовано понятие «потребитель» из Закона о защите прав потребителей применительно к участнику долевого строительства без учета специфики законодательства в сфере долевого строительства. Вернемся к указанной проблеме позднее. В качестве обязательного условия применения указанной меры ответственности является вина застройщика. При этом судам для подтверждения вины застройщика достаточно факта нарушения прав участников долевого строительства [70; 140; 141; 142]. Законодательством размер компенсации не установлен. Он является оценочной категорией, которая определяется судом в каждом конкретном случае.

---

<sup>1)</sup> К сожалению, последующее решение суда первой инстанции не учло подхода Второго кассационного суда общей юрисдикции. В нем ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 рассмотрена только с позиции банкротства.

Таким образом, сформулирован термин «меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства», под которыми понимаются предусмотренные законом или договором имущественные санкции, налагаемые на субъекта гражданских правоотношений, складывающихся в сфере долевого строительства, в целях восстановления нарушенных прав, компенсации нанесенного вреда и убытков и предупреждения новых правонарушений.

В рамках института долевого строительства можно выделить следующую классификацию мер гражданско-правовой ответственности: общеотраслевые и институциональные. К первой категории относятся такие меры гражданско-правовой ответственности, которые закреплены общеотраслевыми нормами гражданского права (например, ст.ст. 15, 330, 395 ГК РФ). Они применяются, в том числе, в правоотношениях по привлечению денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере долевого строительства, не основанных на ДДУ. К институциональным мерам гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства следует относить меры гражданско-правовой ответственности, которые закреплены нормами специального законодательства. Можно выделить следующие специальные меры гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства: неустойка (пени, штраф), проценты за пользование чужими денежными средствами, компенсация морального вреда.

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. Считаем, что поскольку Закон № 214 закрепляет меру ответственности в виде возмещения убытков, соответственно нормы Закона о защите прав, 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.

Автор убежден, 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 ВС РФ о специальном характере механизма привлечения к субсидиарной ответственности по ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214. Предпочтительным видится также распространение общего подхода ВС РФ к институту контролирующих должника лиц [73; 81; 92], допускающего применение к данным правоотношениям статьи 1064 ГК РФ, на отношения в сфере долевого строительства. Закрепление указанного подхода в сфере долевого строительства будет способствовать правильному распределению бремени доказывания и повысит эффективность нормы ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214 как меры гражданско-правовой ответственности, функция которой заключается в защите нарушенных прав гражданина - участника долевого строительства.

### **3.2 Проценты за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства**

Некоторые авторы прошлых диссертационных исследований относили к мерам ответственности «неблагоприятные последствия одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора к мерам гражданско-правовой ответственности застройщика» [266; 280]. В этом вопросе склонны согласиться с утверждением о том, что расторжение договора в одностороннем порядке к мерам ответственности относиться не будет [263]. В качестве меры ответственности в данном случае будут выступать проценты за пользование чужими денежными средствами (ч. 6 ст. 9 Закона № 214).

В доктрине нет единого подхода к правовой природе указанных процентов как меры гражданско-правовой ответственности. Ряд авторов рассматривают проценты в качестве платы за пользование чужими денежными средствами и не относят их к мерам гражданско-правовой ответственности [172; 188; 194; 202]. Этот подход можно считать неактуальным с включением в ГК РФ статьи 317.1. Разные подходы представлены в рамках одних учебников разных годов [173; 174; 175]. Так, в главе под авторством Н.Д. Егорова данные проценты рассматриваются в качестве разновидности убытков – как определенный законом размер тех минимальных убытков [175]. В более поздней редакции учебника проценты рассматриваются как самостоятельная форма гражданско-правовой ответственности [174]. В сфере долевого строительства Е.Н. Фролкина рассматривает их в качестве законной неустойки [280].

По мнению В.А. Трапезникова, «проценты за пользование денежными средствами при расторжении ДДУ в соответствии с ч. 1. и ч. 1.1. ст. 9 Закона № 214 выступают в качестве меры ответственности, являясь своего рода законной неустойкой, карающей нарушителя за просрочку и компенсирующей

кредитору его возможные убытки» [212]. Относительно процентов, указанных в ч. 3 ст. 3 Закона № 214 В.А. Трапезников использует термин «штрафная неустойка» [212]. В.В. Шарапов рассматривает ч. 2 и ч. 6 ст. 9 Закона № 214 в качестве специальной по отношению к ст. 395 ГК РФ [217]. Мы склонны согласиться с позицией тех авторов, которые рассматривают «проценты за пользование чужими денежными средствами в качестве самостоятельной меры гражданско-правовой ответственности за нарушение денежного обязательства» [163].

Разный подход к правовой природе указанного вида процентов можно встретить и в судебной практике [229].

В одних случаях суды строго разделяют неустойку и проценты за пользование чужими денежными средствами [72]. В Постановлении Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2023 № 20АП-4687/2023 по делу № А23-1707/2019 проценты за пользование денежными средствами, предусмотренные частью 6 статьи 9 Закона № 214, рассматриваются в качестве самостоятельной «меры гражданско-правовой ответственности застройщика за нарушение сроков возврата участнику долевого строительства денежных средств, подлежащих возврату в случае расторжения договора долевого участия» [117]. В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.09.2020 № 305-ЭС20-4649 по делу № А41-43982/2019 указано, что проценты, взыскиваемые на основании ч. 2 ст. 9 Закона № 214 являются минимальным презюмируемым размером платы за пользование деньгами застройщиком без осуществления им встречного предоставления и взыскиваются независимо от абстрактных убытков (п. 2 ст. 393.1 ГК РФ) [95]. В пункте 19 Обзора судебной практики ВС РФ № 4 (2020) (утвержден Президиумом ВС РФ 23.12.2020) [76] проценты, указанные в ч. 2 ст. 9 Закона № 214 названы законной неустойкой. При этом в Обзоре судебной практики ВС РФ № 2 (2023) данные проценты указаны в качестве самостоятельной меры ответственности наряду с неустойкой (штрафом, пени) и возмещением убытков [78].

В судебной практике также имеют место случаи явного непонимания правовой природы указанных процентов [229].

Так, Решением Абаканского городского суда Республики Хакасия от 09.10.2024 по делу № 2-4591/2024~М-3417/2024 были удовлетворены требования в виде взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ) и процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214 [130]. При этом установил, что вместо ДДУ с гражданином были заключены предварительные договоры купли-продажи квартир (что образует, в том числе, состав уголовного преступления), но не применил специальную норму ч. 3. ст. 3 Закона № 214 в части двойного размера процентов. Апелляционная инстанция обратила внимание на то, что проценты по ч.2 ст.9 Закона № 214 суд в абзаце 3 резолютивной части решения поименовал как неустойка, а в абзаце 5 - как проценты и также называет их процентами в мотивировочной части решения [130]. При этом апелляционным судом не устранено указанное противоречие.

Для начала определимся с правовой природой каждого из видов процентов, предусмотренных Законом № 214. Как уже было отмечено, предусмотренную частью 3 статьи 3 Закона № 214 можно рассматривать в качестве частного случая неосновательного обогащения (ч. 2 ст. 1107 ГК РФ) [80]. При этом двойное начисление процентов в размере, предусмотренном 395 ГК РФ по указанной статье, происходит только в том случае, если незаконно были привлечены денежные средства гражданина. А.С. Дурнов в своей диссертации предлагал расширить распространить возможность привлечения к ответственности по ч. 3 ст. 3 Закона № 214 по требованиям юридических лиц [270]. При этом в качестве обоснования А.С. Дурнов ссылается на инвестиционный характер правоотношений в сфере долевого строительства с участием граждан, что противоречит сущности долевого строительства.

Проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214 взыскиваются в связи с отказом участника долевого строительства от ДДУ и соответственно получения

объекта долевого строительства в связи с определенными законом основаниями. Следует отметить, что правовой режим процентов по ч. 2 ст. 9 Закона № 214 ближе к процентам за пользование денежными средствами, режим которых установлен ст. 317.1 ГК РФ. Соответственно считаем, что в настоящее время ч. 2 ст. 9 Закона № 214 выступает специальной по отношению к ст. 317.1 ГК РФ. При расторжении ДДУ у застройщика остается объект недвижимости, построенный за счет участника долевого строительства, и последний вправе получить плату за пользование застройщиком денежными средствами по логике ст. 317.1 ГК РФ. Вина застройщика в расторжении ДДУ при этом правового значения не имеет [106]. Таким образом, 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 [229].

Проценты за пользование чужими денежными средствами как мера гражданско-правовой ответственности за нарушение денежного обязательства представлены в ч. 6 ст. 9 Закона № 214, поскольку в данном случае застройщик допускает именно просрочку возврата денежных средств дольщику. Исходя из анализа судебной практики и доктринальных подходов можно сделать вывод, что в сфере долевого строительства взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами как мера гражданско-правовой ответственности носит самостоятельный характер наряду с убытками и неустойкой. Основанием возникновения обязанности уплатить проценты является неисполнение или просрочка исполнения застройщиком денежного обязательства либо привлечение денежных средств граждан в нарушение предусмотренного законом порядка. По своей сути ч. 3 ст. 3, ч. 6 ст. 9 Закона № 214 являются специальными по отношению к статье 395 ГК РФ и в части неурегулированной Законом № 214 к ним должны применяться нормы ст. 395 ГК РФ. Законодатель дополнительно установил взыскание процентов за пользование денежными средствами в повышенном (двойном размере), когда требования заявлены гражданами - участниками долевого

строительства. По общему правилу проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ, носят зачетный характер по отношению к возмещению убытков. Специальные нормы Закона № 214, напротив, по умолчанию допускают взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами сверх суммы полного возмещения убытков.

По общему правилу на просроченные проценты по ст. 317.1 ГК РФ можно начислить неустойку или проценты по ст. 395 ГК РФ, если иное не установлено законом или договором [75]. Однако специальная норма ч. 6 ст. 9 Закона № 214 закрепляет возможность начисления процентов только на сумму денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства. Например, в Определении ВС РФ от 07.08.2020 № 307-ЭС20-10697 по делу № А56-54955/2019 [94] отмечено, что частью 6 статьи 9 Закона № 214 не предусмотрено начисление процентов на проценты, начисленные на сумму взноса на основании части 2 названной статьи, которые фактически не являются денежной суммой, переданной участником долевого строительства застройщику и подлежащей возврату последним. При этом судебная практика допускает одновременное взыскание процентов по ч. 2 и ч. 6 ст. 9 Закона № 214 рассчитываемых от суммы, подлежащей возврату участнику долевого строительства [96]. Этот подход соответствует пункту 33 Постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 [75], поскольку правовой режим процентов по ч. 2 аналогичен ст. 317.1 ГК РФ, а ч. 6 данной статьи – статье 395 ГК РФ.

В отдельных случаях, когда Закон № 214 не предусматривает специальный вид ответственности за нарушение денежного обязательства в сфере долевого строительства проценты за пользование чужими денежными средствами, должны рассчитываться по статье 395 ГК РФ. В частности, Е.Н. Фролкина предлагает применять статью 395 ГК РФ (исходя из рассмотрения ее в качестве неустойки) для случаев, связанных с ответственностью за нарушение договоров (помимо ДДУ) по привлечению денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в

сфере долевого строительства [280]. Однако применение процентов по статье 395 ГК РФ допустимо и в рамках заключенного ДДУ.

К примеру, ВС РФ рассматривалось дело по иску дольщика о взыскании денежных средств по ДДУ с застройщика [107]. Согласно материалам дела пункт 3.4 договора предусматривал, что проектная общая приведенная площадь и проектная общая площадь, указанные в пункте 3.2 договора, подлежат уточнению после завершения строительства объекта недвижимости. Пунктом 4.9 договора была предусмотрена обязанность застройщика выплатить стоимость разницы площадей в течение 10 рабочих дней в случае уменьшения итоговой площади объекта по сравнению с проектной. Застройщик от выполнения указанной обязанности уклонился. Нижестоящие инстанции посчитали отклонение от площади нарушением условий договора и взыскали неустойку по ч. 1 ст. 28 Закона о защите прав потребителей. При этом суд первой инстанции верно применил к указанному спору норму статьи 395 ГК РФ (так как специальная норма на такой случай в Законе № 214 отсутствует). Изменяя решение суда, суд апелляционной инстанции исходил из того, что предусмотренные ст. 395 ГК РФ проценты не подлежат взысканию с ответчика в случае просрочки выплаты им согласованной с истцом неустойки за нарушение срока исполнения не денежного обязательства (хотя именно о нарушении денежного обязательства по уплате разницы стоимости площадей шла речь в данном деле). Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ обоснованно посчитала, что в данном случае отсутствует факт нарушения застройщиком предмета договора (так как возможность изменения итоговой площади была прописана в ДДУ), а имеет место факт неисполнения денежного обязательства по ДДУ. В связи с чем признала вывод об отказе в удовлетворении иска в части взыскания с ответчика процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, необоснованным и направило дело на новое рассмотрение.

Определение правовой природы процентов имеет важное значение и для определения возможности их снижения по ст. 333 ГК РФ. В отношении

процентов по ч. 2 ст. 9 Закона № 214 судам надлежит исходить из того, что к ним не должны применяться правила статьи 333 ГК РФ и пункта 6 статьи 395 ГК РФ [80]. Согласно разъяснениям КС РФ, проценты, взыскиваемые по ч. 6 ст. 9 Закона № 214, направлены на стимулирование застройщиков к скорейшей выплате, причитающихся участникам долевого строительства денежных средств и тем самым на защиту прав данных лиц [66]. Поэтому особенно остро стоит проблема необоснованного снижения судами процентов за пользование чужими денежными средствами по статье 333 ГК РФ [86; 87; 99; 115; 118; 119; 225] и соответственно нивелирование эффективности указанной меры гражданско-правовой ответственности судебной практикой. Считаем, что в данном случае суды должны руководствоваться следующей логикой. В настоящее время к размеру процентов, взыскиваемых по пункту 1 статьи 395 ГК РФ, по общему правилу, положения статьи 333 ГК РФ не применяются [80].

При этом ВС РФ исходит из того, что в п. 1 ст. 395 ГК РФ установлен минимальный размер процентов на случай неисполнения денежного обязательства, который уменьшению не подлежит [77]. В ч. 2 и ч. 6 Закона № 214 законодателем также императивно установлен минимальный размер процентов на случай неисполнения застройщиком денежного обязательства (1/300 либо 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации), что существенно ниже общей нормы п. 1 ст. 395 ГК РФ. Соответственно, не совсем верным видится сохранение обозначенного в пункте 33 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом ВС РФ 04.12.2013) [72], подхода о возможности снижения процентов по ч. 2 и ч. 6 Закона № 214 по статье 333 ГК РФ. Указанные разъяснения ВС РФ были приняты до внесения изменений в ст. ст. 333 и 395 ГК РФ в соответствии с Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ [24]. Более того пункт 7 Постановления Пленума ВС РФ № 13, Пленума ВАС РФ № 14 от 08.10.1998, который ранее допускал снижение процентов по статье 395 ГК РФ утратил силу [80].

Проценты за пользование чужими денежными средствами как мера гражданско-правовой ответственности выполняют аналогичную статье 395 ГК РФ задачу в сфере долевого строительства, являются специальными по отношению к статье 395 ГК, 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) [229]. Поэтому считаем, что пункт 33 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом ВС РФ 04.12.2013), должен быть признан не подлежащим применению как противоречащий текущему подходу законодателя к общей норме статьи 395 ГК РФ [229]. Более того, 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*». Этот подход позволит унифицировать практику применения норм и согласует её с теоретическим пониманием правовой природы процентов за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства и обеспечит эффективность данной меры гражданско-правовой ответственности как способа защиты прав участников долевого строительства [229].

В ходе исследования выявлено отсутствие единого теоретического и правоприменительного подхода к правовой природе процентов в сфере долевого строительства. Представляется, что доказательство разнородной правовой природы процентов по Закону № 214 позволит разрешить давнюю теоретическую дискуссию и даст четкий ориентир для судов, в частности, по вопросу о неприменимости ст. 333 ГК РФ к последним.

Считаем, 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). Поэтому считаем, что пункт 33 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом ВС РФ 04.12.2013), должен быть признан не подлежащим применению как противоречащий текущему подходу законодателя к общей норме статьи 395 ГК РФ.

Более того, 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». Применение данного подхода приведет к унификации правоприменительной деятельности и её соответствию доктринальным позициям относительно природы процентов за пользование чужими денежными средствами в сфере долевого строительства и обеспечит эффективность данной меры гражданско-правовой ответственности как способа защиты прав участников долевого строительства.

### **3.3 Характеристика неустойки как меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства**

Среди основных мер гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства законодатель называет неустойку. Исходя из буквального толкования нормы статья 10 Закона № 214 данная неустойка в сфере долевого строительства носит штрафной характер [169], поскольку убытки могут взысканы в полном объеме сверх неустойки.

В качестве основания привлечения к гражданско-правовой ответственности в форме неустойки можно выделить: нарушение участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа (ч. 6 ст. 5 Закона № 214), нарушение застройщиком предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (ч. 2 и ч. 2.1. ст. 6 Закона № 214), нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, нарушение сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, нарушение сроков исполнения требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) (ч. 8 ст. 7 Закона № 214). В указанных нормах размер неустойки привязан к ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства. Применительно к ч. 2 ст. 6 Закона № 214 КС РФ в очередной раз подтвердил позицию ВС РФ [88] и указал, что «днем исполнения обязательства будет считаться день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче объекта, а если обязательство подлежит исполнению в определенный срок - то на последний день этого срока» [67, 68]. К этой же мере ответственности следует отнести законную неустойку в заранее определенном размере – штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, в случае если требования участника долевого строительства (гражданина - потребителя) не были удовлетворены добровольно (ч. 3 ст. 10 Закона № 214). Как можно заметить, во всех указанных случаях противоправным будет именно бездействие той или иной стороны договора. Размер неустойки за нарушения в сфере долевого строительства предусмотрен законом, соответственно стороны вправе увеличить его своим соглашением (если это не запрещено законом), но не могут его уменьшить [80]. Законная неустойка по ч.6 ст. 5 Закона № 214 применяется и в случае неисполнения дольщиком обязательств по доплате в случае увеличения итоговой площади объекта ДДУ.

Важно отметить следующую закономерность: Закон № 214 с момента своего вступления в силу фактически сформировал самостоятельный правовой режим гражданско-правовой ответственности в форме неустойки, исключая ряд нарушений застройщика из сферы действия Закона о защите прав потребителей. А именно со вступлением в силу Закона № 214 размер неустойки, уплачиваемой застройщиком за нарушение предусмотренного договором срока передачи квартиры гражданину - участнику долевого строительства, был снижен относительно общего размера неустойки, установленного в Законе о защите прав потребителей с 3% от суммы задолженности до одной семидесяти пятой ставки рефинансирования Центрального банка, а затем уменьшен до одной трехсотой [268]. Сентябрьские поправки 2024 года включили в Закон № 214 нормы, дифференцирующие размер ответственности и формы застройщика в зависимости от цели приобретения недвижимости гражданином - участником долевого строительства [22]. Ранее дифференциация специальной ответственности в форме неустойки проводилась только в зависимости от того, в пользу юридического лица или гражданина она взыскивалась. Считаем, что данные нормы были сформулированы поспешно с целью вывода ответственности застройщика из-под действия норм Закона о защите прав потребителей без учета терминологии Закона № 214. В.В. Губина и Е.Э. Миловидова в своей работе обращали внимание на то, что непрофессиональный подход к нормотворчеству в сфере долевого строительства «проявляется и в незнании законодателем содержания изменяемого нормативного правового акта» [234]. Аналогичную проблему можно встретить и в подзаконных актах. А.В. Егоров обращает внимание на то, что в абзаце 5 Постановлении Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 [33] неверно использован термин «убытки» применительно к возможности применения мер защиты, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214 [296].

Последние правки в Закон № 214 [22] наглядно демонстрируют указанную проблему. Согласно буквальному толкованию норм Закона № 214, законодатель теперь разделяет участников долевого строительства на две категории. Первая категория включает граждан, покупающих объекты для удовлетворения потребительских целей (ч. 8 ст. 7, ч. 2 и ч. 3 ст. 10 Закона № 214). Вторая категория включает граждан, приобретающих объекты долевого участия для ведения предпринимательской деятельности (граждане-инвесторы). Ранее указанная классификация имела место только в отдельных предложениях в доктрине, в частности в работе Н.А. Маштаковой [275]. Однако введенная классификация нарушила логику построения норм Закона № 214, регулирующих гражданско-правовую ответственность. Так, ч. 2 ст. 6 Закона № 214 устанавливает обязанность застройщика выплатить неустойку (пени) в двойном размере, если участником долевого строительства является гражданин, в случае просрочки передачи объекта ДДУ (без указания цели приобретения недвижимости). Часть 3 ст. 3 Закона № 214 предоставляет гражданину право требовать от лица, не имеющего права на привлечение денежных средств граждан и (или) привлекающего денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков. Аналогичным образом сформулированы нормы частей 2 и 6 статьи 9 Закона № 214, обязывающие застройщика уплатить проценты за пользование денежными средствами гражданина - участника долевого строительства в двойном размере. Закон также позволяет привлекать к субсидиарной ответственности контролирующих лиц и бенефициарного владельца застройщика за убытки, причиненные гражданам - участникам долевого строительства по их вине (часть 4 статьи 23.2 Закона № 214).

В указанных статьях используется понятие «гражданин» без какого-либо указания на цели приобретения объекта ДДУ. Соответственно, нормы Закона № 214 изначально предусматривали более строгие меры

ответственности застройщика, когда в качестве участника долевого строительства выступал гражданин вне зависимости от цели, для которой им приобретался объект по ДДУ. В целом данный подход законодателя отвечал сущности института долевого строительства и договора долевого участия в строительстве, которая была рассмотрена в первой главе настоящей диссертации. Законодатель изначально исходил из того, что граждане - участники долевого строительства априори не являются профессиональными инвесторами, а деньги, которые граждане вкладывают в долевое строительство, не считаются инвестициями [108]. В этой связи были установлены более жесткие меры ответственности для застройщиков при привлечении средств от граждан. Дополнялось все это возможностью применения мер гражданско-правовой ответственности в соответствии с Законом о защите прав потребителей, когда объект приобретался ДДУ в потребительских целях. Бланкетные нормы Закона № 214, касающиеся ответственности за нарушение сроков устранения недостатков, компенсации морального вреда и взыскания штрафа, были оправданы тем, что эти вопросы не были урегулированы в самом Законе № 214 [228].

В настоящее же время включение в Закон № 214 норм, которые применяются исключительно к гражданам-потребителям, свидетельствует об отсутствии системности в подходе законодателя к вопросам гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства [228]. Наглядно это может увидеть в статьях, касающихся неустойки при нарушении требований к качеству объекта долевого строительства. К примеру, новая редакция ч. 8 ст. 7 Закона № 214 устанавливает ответственность застройщика в виде неустойки (пени) в двойном размере, если участником долевого строительства выступает гражданин-потребитель [22]. Указанная норма хотя и выстроена по аналогии с ч. 2 ст. 6 рассматриваемого закона, тем не менее выглядит не совсем логичной с точки зрения указания в данном случае цели приобретения объекта ДДУ гражданином. Более того, первое предложение указанной нормы не содержит ограничения размера неустойки в тех случаях,

когда участник долевого строительства не является потребителем. Ограничение в виде «стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов)» предусмотрено только для случаев, когда участником долевого строительства выступает гражданин-потребитель. Фактически это приведет к тому, что гражданин-потребитель в отличие от простого участника долевого строительства будет лишен права требовать взыскания неустойки по ч. 8 ст. 7 Закона № 214 до фактического исполнения обязательства, если сумма превысит стоимость расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). По сути, законодателем была введена специальная мера ответственности в области долевого строительства, которая значительно снизила размер ответственности застройщика по сравнению с Законом о защите прав потребителей. Одновременно законодатель ввел верхний предел ответственности застройщика только для гражданина-потребителя, что само по себе противоречит принципу полного возмещения убытков и нарушает равноправие участников долевого строительства, еще более ухудшая положение слабой стороны ДДУ. При этом введенная Федеральным законом от 26.12.2024 № 482 [23] часть 4 статьи 10 Закона № 214 повторно сократила ответственность за нарушение застройщиком требований к качеству результата производства отделочных работ, тем самым фактически нивелировав ответственность за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в форме неустойки, предусмотренную частью 8 статьи 7 указанного закона.

В первом параграфе настоящей главы уже затрагивалась проблема, которая возникла в связи с введением ч. 4 ст. 10 Закона № 214 в контексте взыскания убытков. При этом уже имеется негативная практика, когда суды фактически лишены возможности взыскивать неустойку по ч. 8 ст. 7 Закона № 214 по дате фактического исполнения обязательств в связи с ограничениями ч. 4 ст. 10 Закона № 214. Так, Мосгорсуд отменил решение нижестоящей инстанции в части взыскания неустойки с даты вынесения решения до момента фактического исполнения обязательств, поскольку размер

взыскиваемой суммы превышает 3% от цены договора [143; 144; 145]. Соответственно, застройщик теперь может максимально затягивать срок выполнения своих обязательств по устранению недостатков без каких-либо санкций. Считаем такой подход недопустимым, поскольку он противоречит принципу полного возмещения убытков.

На наш взгляд, указанные изменения являются продолжением идей сторонников «потребительского экстремизма» в сфере долевого строительства [213; 240; 255; 285]. Под лозунгом установления единообразного подхода к определению размера финансовой ответственности застройщика путем исключения двойной ответственности [43] был снижен уровень ответственности застройщика [44].

Цель приобретения объекта недвижимости также приобретает значение при привлечении застройщика к гражданско-правовой ответственности в виде ранее рассмотренной компенсации морального вреда и взыскании неустойки в виде штрафа (ч. 2 и ч. 3 ст. 10 Закона № 214). ВС РФ считает, что обязанность доказывать потребительскую цель приобретения недвижимости лежит на участнике долевого строительства [102]. При этом установление данного субъективного аспекта участия в долевом строительстве является затруднительным [228]. Так, по мнению ВС РФ, определение помещения в качестве нежилого само по себе не является обстоятельством, которое автоматически исключает возможность его использования для личных, семейных, домашних, бытовых и других нужд [100]. Также не могут рассматриваться как неоспоримые доказательства отсутствия потребительских целей приобретения объекта: указание в названии договора на его инвестиционный характер; расположение приобретаемого объекта не в многоквартирном доме, а в другом объекте (туристическом комплексе, гостинице и так далее), а также разрешенный вид использования земельного участка, на котором осуществляется строительство [73]. По сути, безусловно утверждать, что объект приобретается для предпринимательских целей, можно только, если гражданин представлен в ДДУ в статусе ИП [228].

В деле, рассмотренном Абаканским городским судом Республики Хакасия [130], застройщик ссылался на то, что участник долевого строительства приобрел у него 3 квартиры с намерением использовать квартиры для предпринимательской деятельности, поскольку ранее приобрел еще 5 квартир. Более того истец выступал участником ООО «Мрамор», основная деятельность которого связана с арендой и управлением собственным или арендованным недвижимым имуществом. Однако суд первой и апелляционной инстанций [130] не приняли во внимание данные доводы, поскольку истец пояснил, что квартиры приобретались для семейных нужд и он не выступал по договорам в статусе ИП или учредителя общества. В другом деле, рассмотренном Челябинским областным судом, апелляционная инстанция сочла, что участник долевого строительства приобретал объекты в предпринимательских целях только на основании того, что в собственности истца находилась еще одна квартира и 1/3 в праве собственности на другую [148]. На основании этого истцу было отказано во взыскании потребительского штрафа и компенсации морального вреда. Указанный подход поддержал Седьмой кассационный суд общей юрисдикции [149]. В случаях, когда истцом приобретается нежилое помещение суды вынуждены оценивать фактическое использование данного помещения. Третий кассационный суд общей юрисдикции отменил решения нижестоящих инстанций и указал, что среди поврежденного имущества в отчете оценщика № 2021-046 указан «ресепшн», истцы состоят в реестре самозанятых, принадлежащее истцам нежилое помещение, расположенное в гостинице, приобретено и фактически используется в коммерческих целях [153].

Вызывает особенный интерес попытка ВС РФ определить, является ли приобретение нескольких квартир безусловным доказательством отсутствия потребительских целей применительно к вопросу включения требований граждан в реестр требований участников строительства [228]. В частности, в так называемом «деле Паначева Л.Г.» ВС РФ пришел к выводу, что необходимо устанавливать цели приобретения в отношении каждой из 15

квартир [103]. Вместе с тем, в данном случае вывод ВС РФ о том, что требования гражданина - участника долевого строительства к застройщику в связи с приобретением значительного количества квартир в инвестиционных целях стоит приравнивать к требованию юридического лица, осуществляющего предпринимательскую деятельность, представляется не совсем корректным с точки зрения Закона № 214, в котором граждане - участники долевого строительства не рассматриваются в качестве профессиональных инвесторов вне зависимости от целей приобретения объектов недвижимости и изначально были наделены большим объемом средств защиты по сравнению с юридическими лицами [228].

Поэтому считаем, что в контексте гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства (ч. 8 ст. 7, ч. 2 и ч. 3 ст. 10 Закона № 214), рекомендуется начать применять термин «гражданин - участник долевого строительства» без указания на потребительские цели приобретения объекта долевого строительства [228]. 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.

Основной проблемой в сфере долевого строительства является также снижение размера неустойки в судебной практике. Кто-то называет ее «вечной» [23]. А.Ю. Хамов рассматривает «обязанность уплаты неустойки в качестве эффективного способа побуждения застройщиков к точному выполнению обязательств, отмечая ее воспитательный и одновременно компенсационный характер для пострадавшего как средства возмещения потерь, вызванных нарушением обязательства» [258]. При этом нельзя не согласиться с позицией тех авторов, которые отмечают, что меры ответственности за несвоевременное исполнение обязательств передать дольщику финансируемый им объект строительства были нивелированы судебной практикой [222; 234]. Е.Н. Горбунова в своей диссертации

предлагала запретить уменьшение неустойки, предусмотренной за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 6 Закона № 214) на основании ст. 333 ГК РФ [262; 268]. Схожий подход можно встретить в работе Д.А. Соболева, который считает, что законная неустойка не должна уменьшаться судами [278].

А.Ю. Хамов возражает против указанного подхода, считая, что недопустимость снижения размера неустойки «может привести к неплатежеспособности застройщика и, как следствие, к усложнению передачи объектов строительства другим участникам строительства» [265]. При этом он делает вывод о том, что «большой проблемой является и существенное уменьшение императивной неустойки судами» в условиях неэффективности убытков как способа защиты прав участников долевого строительства [265]. На наш взгляд указанный вывод А.Ю. Хамова относительно недопустимости снижения размера неустойки противоречит подходу ВС РФ, содержащемуся в пункте 27 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом ВС РФ 04.12.2013) [72], из которого следует, что не может служить основанием для снижения размера неустойки довод о том, что выплата суммы неустойки в полном размере может повлечь неблагоприятные последствия для третьих лиц, не являющихся стороной правоотношений.

Р.С. Кожаев в своей работе рассматривает тенденции снижения неустойки в сфере долевого строительства и приходит к выводу о том, что несмотря на позицию высших судебных инстанций, обсуждения в научном сообществе и поиски ответов в зарубежном законодательстве, проблема необоснованного и произвольного снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ остается нерешенной [243].

В поисках решения указанной проблемы обратимся вначале к позиции законодателя. Законодателем установлен императивный минимум неустойки в сфере долевого строительства. В отношении граждан Закон № 214

фактически создал самостоятельный правовой режим законодательно сниженной неустойки в сфере долевого строительства, полностью выведя его из-под действия норм Закона о защите прав потребителей. В свое время Е.Н. Фролкиной предлагался тезис об оправданности увеличения размера законной неустойки, установленной Законом № 214 [280], но текущие тенденции указывают на прямо противоположный процесс и игнорирование законодателем доктринальных предложений. Так ч. 3 ст. 10 Закона № 214 ввела новую форму ответственности в сфере долевого строительства в виде штрафа (законной неустойки), который взыскивается при удовлетворении судом требований участника долевого строительства (гражданина-потребителя), которые не были удовлетворены застройщиком добровольно в размере и составляет 5% от присужденной суммы (снижение размера ответственности в 10 раз по сравнению с аналогичным штрафом по Закону о защите прав потребителей). При этом ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 266-ФЗ (далее - Закон № 266-ФЗ) [22] распространила действие изменений на правоотношения, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу Закона № 266-ФЗ. В 2024 году КС РФ обратил внимание на сущность «потребительских штрафов» (применительно к абз. 1 ч. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей), отметив, что «основной целью данного штрафа - как ранее (когда он взыскивался в доход бюджетов), так и теперь - признается отнюдь не обогащение потребителя, даже если оно имеет место, а стимулирование предпринимателя в потребительских отношениях к добровольному удовлетворению требований потребителя на досудебной стадии» [69]. Считаем, что указанный подход в полной мере применим и к отношениям в сфере долевого строительства. В пояснительной записке к Закону № 266-ФЗ [42] указано, что предусмотренные законопроектом размеры неустоек с избытком компенсируют инфляционные потери потребителя, однако установление размера штрафа в размере 5% никак не обосновано ни с экономической, ни с правовой точки зрения. По данным Центрального Банка

Российской Федерации на февраль 2025 года размер процентов по депозитам юридических лиц составляет 19,6% (краткосрочные)/21,4 % (долгосрочные) [297]. Средняя продолжительность рассмотрения дела в судах общей юрисдикции по делам из ДДУ (с учетом назначения судебной экспертизы по делам о недостатках объектов и возможного оспаривания в апелляционной инстанции) – минимум от 6 месяцев. Учитывая данные показатели, можно сделать вывод, 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. Поэтому выносятся на обсуждение тезис об исключении возможности ограничения уровня ответственности застройщика на законодательном уровне без учета финансово-экономической ситуации в стране.

Особого внимания также заслуживает ранее упомянутая ч. 2.1 ст. 6 Закона № 214, которая ограничила ответственность застройщика «уникального объекта» недвижимости в форме неустойки пятью процентами от цены договора. При об этом авторы законопроекта [21] фактически забыли обосновать необходимость исключения из указанной нормы условия о двойном размере неустойки в отношении граждан, которое действует по части 2 указанной статьи, а также в целом включение данной, временной с точки зрения заявленной, цели принятия нормы в рамках федерального закона, в то время как в отношении остальных застройщиков на момент ее принятия в ограничение ответственности происходило в рамках подзаконного нормативного акта. Считаем, 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.

Как можно заметить, законодатель продолжает снижать размер законной неустойки в сфере долевого строительства. При этом последующее снижение необоснованное снижение неустойки в судебной практике приводит

к тому, что «неустойка как мера гражданско-правовой ответственности не выполняет своего основного назначения, так как не компенсирует финансовые потери истцов, связанные с инфляцией» [90]. ВС РФ подчеркивает исключительность снижения судом по статье 333 ГК РФ размера неустойки за нарушение срока сдачи объекта ДДУ [74]. А.Ю. Хамов, воспроизводя положения п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом ВС РФ 04.12.2013) [72], предлагает в качестве заслуживающих внимание для снижения неустойки по статье 333 ГК РФ обстоятельств рассматривать степень выполнения ответчиком своих обязательств, имущественное положение истца, действительный (а не возможный размер ущерба). При этом не совсем понятно, как последнее соотносится со штрафным характером неустойки в сфере долевого строительства и соответственно подтвержденной ВС РФ возможности ее взыскания сверх причиненных убытков [80].

Несмотря на разъяснения ВС РФ о недопустимости произвольного снижения законной неустойки, суды часто не пытаются привести мотивов, послуживших основанием для снижения неустойки по ст. 333 ГК РФ. Так, в Определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2023 № 88-3000/2023 [123] суд посчитал обоснованным снижение судом первой инстанции [146] неустойки с 1 154 381,86 рублей (изначально истец запрашивал 1 878 337,83 руб., но суд принял в расчет ставку рефинансирования на дату сдачи объекта - 1 марта 2021 года) до 400 000 рублей (почти в 3 раза). Период просрочки сдачи объекта составил 1 год (с 2 марта 2021 г. по 11 марта 2022 г.). Суды ограничились ссылкой на то, что неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, носит только компенсационный характер и выступает в качестве дополнительного обязательства. В данном деле суды исходили только из обеспечительной природы неустойки, не рассматривая ее в качестве меры гражданско-правовой ответственности.

Аналогичные решения можно встретить практически во всей практике судов общей юрисдикции [147]. Р.С. Кожаев. отмечает, что какого-либо объективного обоснования столь высокого снижения неустойки суда зачастую не приводят [243].

Наглядно демонстрирует неоднородность судебной практики подход двух судов в отношении одного и того же застройщика. В Определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30.06.2022 по делу № 88-12768/2022 по иску участника долевого строительства к ООО «РусСтройГарант» кассационный суд признал допустимым снижение неустойки за просрочку сдачи объекта (2 января 2021 г. по 25 мая 2021 г.) с 334 662 рублей 11 копеек до 150 000 рублей (снижение в 2 раза) и штрафа до 20 000 рублей (снижение почти в 3 раза) [121]. В качестве обоснования снижения суды указали явную несоразмерность размера неустойки и штрафа последствиям нарушения прав истца, а также правовую природу неустойки (штрафа). Опять же в данном деле суды неверно толкуют правовую природу неустойки в сфере долевого строительства. При этом кассационная инстанция отменила решения в части отказа в удовлетворении требований о взыскании убытков, связанных с арендой жилого помещения за период с 2 января 2021 года по 25 мая 2021 года, в размере 175 000 рублей.

В другом деле по иску к тому же застройщику Второй кассационный суд общей юрисдикции [150] признал допустимым снижение неустойки с 319 424 рублей 61 копейки до 115 000 рублей (2.7 раз), штрафа до 30 000 рублей. Просрочка сдачи объекта с 2 января по 15 июня 2021 года. В качестве исключительных обстоятельств суды приняли распространение новой коронавирусной инфекции, потребовавших введения Правительством Российской Федерации временного моратория на применение санкций к застройщикам, соотношение размера взыскиваемой истцом неустойки и цены договора, незначительный период нарушения застройщиком обязанности по передаче объекта долевого строительства. Если в первом деле кассация все же решила признать подлежащими удовлетворению убытки в виде расходов на

наем жилого помещения, то в данном деле в их удовлетворении было полностью отказано.

При этом суды зачастую неверно трактуют исключительные обстоятельства в контексте сроков нарушения обязательств. А.В., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней П., обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «А101» о взыскании стоимости устранения недостатков, неустоек, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, ссылаясь на нарушение своих прав и прав своего несовершеннолетнего ребенка по вине ответчика [143]. Срок передачи объекта долевого строительства по условиям договора (п. 5.1) определен как не позднее 30 ноября 2023 года включительно. При этом, снижая размер неустойки, суды сослались на наступление особой экономической ситуации, связанной с введением серьезно-значимых санкций вследствие враждебных действий иностранных государств. Однако последние обстоятельства произошли позже нарушения застройщиком срока сдачи объекта.

Отсутствует единый подход и в вопросе применения п. 6 ст. 395 ГК РФ к неустойке за просрочку передачи объекта ДДУ. В ряде случаев [138; 139] суды допускают применение положений п. 6 ст. 395 ГК РФ, «согласно которым, если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в п. 1 ст. 395 ГК РФ». При этом, в других ситуациях суды [116; 151; 152] ссылаются на то, что положения п. 6 ст. 395 ГК РФ применимы только к случаям нарушения денежных обязательств, а просрочка сдачи объекта ДДУ к ним не относится.

Возникает вопрос: почему суды, даже при наличии четких императивных норм Закона № 214, зачастую занимают сторону застройщика, снижая неустойку. Здесь скорее сказывается определенная инерция судебного подхода, недостаточное понимание особенностей гражданско-правовой

ответственности в сфере долевого строительства, в том числе, правовой природы специальных мер ответственности в данной сфере.

Основная проблема снижения неустойки в сфере долевого строительства также состоит в том, что суды не учитывают ее штрафной характер, а также то обстоятельство, что законодатель, с учетом специфики долевого строительства изначально императивно уменьшил размер неустойки за нарушения в сфере долевого строительства по сравнению с неустойкой, применяемой по Закону о защите прав потребителей. В рассмотренных делах суды также не учитывали инфляционные потери истцов (повышение цен на стройматериалы, аренду и так далее). Более того, суды, указывая на несоразмерность размера неустойки и штрафа последствиям нарушения прав истца, зачастую отказывают во взыскании документально подтвержденных убытков (расходы на найм жилого помещения). Судами также не учитывается тот факт, что зачастую в ДДУ специально в качестве маркетингового хода указываются заниженные сроки сдачи объектов долевого строительства с целью привлечения потенциальных покупателей (участников долевого строительства). Без внимания остается и тот факт, что размер предусмотренной законом неустойки влияет на цену квадратного метра. Как правило, в финальную цену квадратного метра застройщик включает риски, связанные с привлечением к гражданско-правовой ответственности, в том числе, неустойки. Таким образом, снижая ответственность застройщика в форме неустойки, суды перекладывают предпринимательские риски застройщика на участников долевого строительства, что недопустимо. В таких условиях необоснованное снижение неустойки как меры гражданско-правовой ответственности приводит к тому, что она перестает выполнять свою компенсационную и штрафную функцию. Указанную проблему может решить включение в статью 10 Закона № 214 части 5 в следующей редакции: *«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».*

Применение мер гражданско-правовой ответственности к застройщикам оказывается малоэффективным, во многом из-за отсутствия консенсуса в теории права относительно формулирования соответствующих правовых положений. Поэтому считаем, что 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), рекомендуется 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. 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. 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. Поэтому выносятся на обсуждение тезис об исключении возможности ограничения уровня ответственности застройщика без учета финансово-экономической ситуации в стране. Считаем 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.

Относительно проблемы снижения судами неустойки в сфере долевого строительства автор исходит из необходимости учета судебной практикой следующих факторов: штрафной характер неустойки; изначально 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 внести изменения в статью 10 Закона № 214.

## Заключение

Проведенное исследование позволило всесторонне изучить гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, выявить ее специфику, систематизировать меры ответственности и предложить пути совершенствования законодательного регулирования. В процессе исследования были сформулированы следующие основные выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение.

Юридическая природа долевого строительства раскрыта через узкое (законодательное) и широкое (доктринальное) понимание. Сформулировано авторское определение долевого строительства как правового института, предлагаемое к применению в юриспруденции в целях дальнейшего исследования данной сферы.

Выявлено, что конструкция ДДУ, лежащая в основе привлечения денежных средств в долевое строительство, несмотря на схожесть с инвестиционным, предусматривает, 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. Эта особенность определяет защитный механизм, заложенный в данном договоре. В связи с чем его заключение рассматривается законодателем как обязательное условие для привлечения денежных средств граждан - участников долевого строительства.

С учетом изученных подходов к дефиниции и рассмотренных особенностей гражданско-правовой ответственности было сформулировано авторское определение «гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства». 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.

Применение системного метода позволило нам сделать вывод о существовании в институте гражданско-правовой ответственности отдельного субинститута в виде упорядоченной совокупности норм, регулирующих гражданско-правовую ответственность за нарушения в сфере долевого строительства. Самостоятельность субинститута гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства обусловлена специфическим кругом норм, включающих в себя большое количество императивных норм публично-правового характера, не характерных для отрасли гражданского права, а также в особом субъектном составе правоотношений (застройщики; участники долевого строительства, Фонд развития территорий; бенефициарные владельцы, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика)

В рамках исследования рассмотрены основания и условия гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Дано определение понятие «основание» гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства. Специфика ответственности в долевом строительстве, выделяющая ее в самостоятельный правовой субинститут, определяется особыми условиями ее наступления, отличающимися от общих оснований гражданско-правовой ответственности, среди которых можно назвать: наличие прав и обязанностей, предусмотренных законодательством о долевом участии в строительстве или специальным договором (ДДУ); специфические требования к субъектному составу на стороне правонарушителя и потерпевшего.

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. В частности, его аналогом по своей сути служили счета, открываемые в учреждениях Госбанка или Стройбанка СССР, на которых аккумулировались денежные средства, вносимые членами жилищно-строительных коллективов. 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.

Правовое регулирование ответственности в долевом строительстве прошло сложный путь развития. На начальном этапе, помимо норм гражданского права, санкции за соответствующие нарушения устанавливались исключительно КоАП РФ. Позднее вводится специальная уголовная ответственность. Особенностью российского подхода является также то, что параллельно с введением охранительных норм, защита участников долевого строительства осуществлялась путем ужесточения требований к застройщику, планирующему начать строительство объекта путем привлечения денежных средств участников долевого строительства. В настоящее время обязательными условиями является уплата отчислений в компенсационный фонд и размещение денежных средств на эскроу-счетах. Выделены потенциальные проблемные вопросы, которые могут быть развиты в дальнейших теоретических исследованиях, а именно проблемы корпоративных отношений граждан и ЖСК в сфере долевого строительства. Также 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).

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. Представляется обоснованным кардинальное изменение правового регулирования долевого строительства. Для обеспечения стабильности и системности регулирования общественных отношений в сфере долевого строительства необходимо включение основных положений, регулирующих отношения, возникающие в связи с заключением договора участия в долевого строительстве и мер гражданско-правовой ответственности как сфер частного правового регулирования в ГК РФ. С учетом достижения определенного консенсуса в научной литературе [158; 168; 182; 230] и судебной практике [82] о юридической квалификации договора, оформляющего отношения застройщиков и дольщиков в качестве специального договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, целесообразно включение положения о ДДУ и гражданско-правовой ответственности за его нарушения в отдельный параграф 9 «Договор долевого участия в строительстве» (наименование возможно сохранить с учетом необходимости сохранения определенной стабильности гражданского оборота) Главы 30 Купля-продажа части 2 ГК РФ. Таким образом будет обеспечена стабильность правового регулирования частных аспектов долевого строительства, в том числе гражданско-правовой ответственности, нивелирован негативный эффект лоббизма интересов отдельных сторон ДДУ и решен вопрос с сохранением обязательного порядка оплаты по ДДУ с участием граждан в рамках отдельного федерального закона.

Выявлено, что сложилась противоречивая судебная практика, в рамках которой ограничительные нормы, введённые для поддержки добросовестных застройщиков в контексте санкционных ограничений, стали распространяться судами на случаи привлечения средств граждан в обход установленной процедуры, в том числе, при наличии состава преступления по статье 200.3 УК РФ. Считаем такой подход судебной практики недопустимым, поскольку в Постановлении Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 четко указано, что особенности применения гражданско-правовой ответственности применяются только к неисполнению или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Анализ зарубежной практики позволил сделать следующие выводы: 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). Однако полный отказ от государственного регулирования долевого строительства приводит к тому, что данный институт даже под контролем профессионального частного рынка перестает эффективно функционировать. 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 внедрить в Российской Федерации механизм разрешения споров по требованиям граждан - участников долевого строительства к застройщикам во внесудебном порядке, передав (в рамках эксперимента) первоначально дела, связанные с требованиями о выплате неустойки в связи с нарушением сроков строительства и сдачи объекта в эксплуатацию. Потенциально возможно частично использовать на текущем этапе опыт Сингапура в контексте установления типовых форм ДДУ с целью защиты прав участников долевого строительства. Представляется возможным также использование итальянского опыта регулирования сферы долевого строительства. А именно: в Италии привлечение денежных средств граждан возможно в рамках любых поименованных и непоименованных договоров, направленных на покупку строящегося жилья. При этом закон устанавливает обязательные требования к такого рода договорам вне зависимости от их наименования и допускает применение защитных механизмов (предоставление застройщиком обеспечения внесенной гражданином денежной суммы и так далее), предусмотренных законом в случае привлечения денежных средств граждан для строительства МКД, без привязки к специальному договору. Это позволяет нивелировать обход закона и повышает эффективность применения защитных мер. Использование аналогичного 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.

Сформулирован термин «меры гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства». Можно выделить следующую классификацию мер гражданско-правовой ответственности: общеотраслевые и институциональные. К первой категории относятся такие меры

гражданско-правовой ответственности, которые закреплены общеотраслевыми нормами гражданского права (например, ст.ст. 15, 330, 395 ГК РФ). Они применяются, в том числе, в правоотношениях по привлечению денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере долевого строительства, не основанных на ДДУ. К институциональным мерам гражданско-правовой ответственности за нарушения в сфере долевого строительства следует относить меры гражданско-правовой ответственности, которые закреплены нормами специального законодательства. К ним относятся неустойка (пени, штраф), проценты за пользование чужими денежными средствами, компенсация морального вреда.

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. Считаем, что, поскольку Закон № 214 закрепляет меру ответственности в виде возмещения убытков, соответственно, нормы Закона о защите прав, 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.

Автор убежден, 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.

Относительно процентов за пользование чужими денежными средствами как меры ответственности автор пришел к выводу, 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).

Подчеркнем, что отсутствие единого теоретического подхода в формулировании норм, предусматривающих гражданско-правовую ответственность в сфере долевого строительства, снижает эффективность ее применения. Поэтому считаем, что 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), рекомендуется 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. 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. 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. Поэтому выносятся на обсуждение тезис об исключении возможности ограничения уровня ответственности застройщика без учета финансово-экономической ситуации в стране. Считаем 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.

Относительно проблемы снижения судами неустойки в сфере долевого строительства считаем, что судам следует учитывать следующие факторы: 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 внесение поправок в статью 10 Закона № 214.

Подводя итоги проведенного исследования, можно констатировать выполнение поставленных задач и достижение цели работы. Полученные научные выводы и рекомендации обладают значимым потенциалом для дальнейшей теоретической разработки темы, а также для их внедрения в правоприменительную практику.

## Список литературы

### Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 15.07.2025).

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 30 ноября 1994 года: по состоянию на 08 августа 2024 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 15.07.2025).

3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ : [принят Государственной Думой 26 января 1996 года: по состоянию на 13 декабря 2024 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 15.07.2025).

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 24 июня 2025 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 15.07.2025).

5. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ : [принят Государственной Думой 20 декабря 2001 года: по состоянию на 18.07.2025]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/) (дата обращения: 20.07.2025).

6. Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 1996 года: по состоянию на 24 июня 2025 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (дата обращения: 15.07.2025).

7. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №214 -ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года].– Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038) (дата обращения: 15.12.2025).

8. Российская Федерация. Законы. О защите прав потребителей : закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 № 2300-1. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». — Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_305/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/) (дата обращения: 15.07.2025).

9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: по состоянию на

23 мая 2025 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : – электронный. – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения:  
15.07.2025).

10. Российская Федерация. Законы. О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу : федеральный закон от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ : [принят Государственной Думой 4 июля 2024 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_481246/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_481246/) (дата обращения:  
04.03.2025).

11. Российская Федерация. Законы. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_12462](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12462) (дата обращения:  
24.03.2025).

12. Российская Федерация. Законы. О рекламе : федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58968/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58968/) (дата обращения:  
24.03.2025).

13. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости : федеральный закон от 01 мая 2016 г. № 139-ФЗ : [принят Государственной Думой 20 апреля 2016 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_197413/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197413/) (дата обращения: 15.07.2025).

14. Российская Федерация. Законы. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 июля 2017 года: по состоянию на 07.04.2025]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221171/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/) (дата обращения: 15.07.2025).

15. Российская Федерация. Законы. О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ : [принят Государственной Думой 20 апреля 2016 года: по состоянию на 23.05.2025]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182607/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182607/) (дата обращения: 15.07.2025).

16. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ [принят Государственной Думой 4 июня 2010 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_101441/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_101441/) (дата обращения: 15.07.2025).

17. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 13 июля 2015 г, № 236-ФЗ. – Справочно-правовая система

«Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182656](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182656) (дата обращения: 15.07.2025).

18. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : федеральный закон от 29 июля 2018 г. № 236-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_303430/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_303430/) (дата обращения: 15.07.2025).

19. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ : [принят Государственной Думой 19 декабря 2018 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_314260](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260) (дата обращения: 15.07.2025).

20. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 июня 2018 года: по состоянию на 30.12.2021]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_301603](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301603) (дата обращения: 07.05.2024).

21. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» : федеральный закон от 04.08.2023 № 421-ФЗ : [принят Государственной Думой 26 июля 2023 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_453876](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_453876) (дата обращения: 06.02.2024).

22. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» : федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 266-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_482517](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_482517) (дата обращения: 02.12.2024).

23. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_494363/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494363/) (дата обращения: 11.01.2025).

24. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176165/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176165/) (дата обращения: 08.04.2025).

25. Российская Федерация. Законы. Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг : федеральный закон от 4 июня 2018 г. № 123-ФЗ. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_299392/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_299392/) (дата обращения: 07.05.2024).

26. Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года [Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 № 3268-р (редакция от 21.10.2024)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_430333/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/) (дата обращения: 15.07.2025).

27. О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика [Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_314802/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314802/) (дата обращения: 15.07.2025).

28. О единой информационной системе жилищного строительства: [Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_321105/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321105/) (дата обращения: 15.07.2025).

29. Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика [Постановление Правительства Российской Федерации от 1 августа 2018 г. № 897]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_304119/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304119/) (дата обращения: 15.07.2025).

30. Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании

договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 г. № 673]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_300086/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300086/) (дата обращения: 15.07.2025).

31. Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства [Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_412665/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_412665/) (дата обращения: 07.05.2024).

32. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации [Постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2022 № 1732]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_427957/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_427957/) (дата обращения: 07.05.2024).

33. 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» [Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_472727/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_472727/) (дата обращения: 07.05.2024).

34. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 [Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2024 № 1916]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_494859/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494859/) (дата обращения: 17.03.2025).

35. О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 [Постановление Правительства Российской Федерации от 19.06.2025 № 925]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_508150/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_508150/) (дата обращения: 15.07.2025).

36. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе : нормативный документ [принята на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18)] / Президент Российской Федерации. Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, Исследовательский центр частного права ; под общей редакцией : В.В. Витрянский, О.М. Козырь, А.А. Маковская. – Москва : Статут, 2004. – 94 с. – ISBN 5-8354-0240-6.

37. Положение о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой Российской Федерации обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) [приложение к постановлению Правления ТПП Российской Федерации от 23.12.2015 № 173-14 (редакция от 30.03.2023)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192640/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192640/) (дата обращения: 11.01.2025).

38. О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» [Проект Федерального закона № 256893-8 редакция, внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 13.12.2022] / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/256893-8> (дата обращения: 02.12.2024).

39. Пояснительная записка «К проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Законопроект № 581453-7] / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/581453-7> (дата обращения: 27.03.2025).

40. Проект федерального закона № 793716-6 «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (внесен 15.05.2015 депутатом Государственной Думы М.М. Абасовым) (не действует) / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/793716-6> (дата обращения: 17.12.2024).

41. Проект Федерального закона № 612474-7 «О внесении изменений в статью 1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» (редакция, внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 20.12.2018). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=179110#bTnASDVcTr1srfdk2> (дата обращения: 17.12.2024).

42. Проект Федерального закона № 635611-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» (редакция, внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 28.05.2024). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=249130#zDVASDV6bsyQeXOI1> (дата обращения: 19.12.2024).

43. Официальный отзыв Правительства Российской Федерации на проект федерального закона № 635611-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы С.А. Пахомовым, П.Р. Качкаевым, В.А. Кошелевым и другими, сенаторами Российской Федерации Н.А. Журавлевым, А.А. Шевченко / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/635611-8> (дата обращения: 02.12.2024).

44. Заключение ПУ Аппарата ГД ФС РФ от 27.06.2024 № вн2.2-1/2237 На проект федерального закона № 635611-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (первое чтение) / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/635611-8> (дата обращения: 02.12.2024).

45. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/635611-8> (дата обращения: 02.12.2024).

46. Паспорт проекта Федерального закона № 498549-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части законодательного регулирования вопросов пользования жилым помещением и прав участников долевого строительства)» (внесен Правительством Российской Федерации) (подписан Президентом Российской Федерации) / Государственная Дума : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL:<https://sozd.duma.gov.ru/bill/498549-8> (дата обращения: 03.04.2025).

47. Союз Советских Социалистических Республик. О жилищной кооперации [Постановление ЦИК СНК СССР от 19 августа 1924 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=3035#vHr7grUDSgdVqhS6> (дата обращения: 03.05.2024).

48. Союз Советских Социалистических Республик. О развитии жилищного строительства в СССР [Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР от 31.07.1957 № 931]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=4707#ZM38grUoav5VN7Gt> (дата обращения: 03.05.2024).

49. Союз Советских Социалистических Республик. Об утверждении Устава Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений (Стройбанка СССР) [Постановление Совмина СССР от 01.10.1964 № 822]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=8919#S2k8grUScwaGXdkx> (дата обращения: 24.02.2025).

50. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. О мерах содействия коллективному строительству многоквартирных и одноквартирных индивидуальных жилых домов (вместе с

«Положением о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков») [Постановление Совмина РСФСР от 09.07.1959 № 1184]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=44704#1pH8grUdJ1GGCDzY> (дата обращения: 03.05.2024).

51. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах [Декрет ВЦИК от 20.08.1918 (утратил силу)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=6113#WRT2frU6RKE0eYbr> (дата обращения: 15.07.2025).

52. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. О предоставлении кооперативным объединениям и отдельным гражданам права застройки городских участков [Декрет СНК РСФСР от 08.08.1921 (утратил силу)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=17924#CVM3frUw7Y130r2F1> (дата обращения: 15.07.2025).

53. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. О праве застройки земельных участков [Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 10.08.1922(утратил силу)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&№=18237#RmX7grUQl№7AS7Uq> (дата обращения: 03.04.2024).

### **Нормативные правовые акты на иностранных языках**

54. Объединённые Арабские Эмираты. Decree no. (21) of 2013 Regarding the Formation of a Special Judicial Committee to Liquidate Canceled Real Estate Projects in the Emirate of Dubai and Settle Related Rights = Указ

№ 21, 2013 года / United Arab Emirates Legislations : сайт – Текст : электронный. – URL:

[https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Ar%20Reference/2013/2\)20%مرسوم%20رقم%20\(1\)%20202013%لسنة.pdf](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Ar%20Reference/2013/2)20%مرسوم%20رقم%20(1)%20202013%لسنة.pdf) (дата обращения: 07.05.2024)

55. Объединённые Арабские Эмираты. Law no. (13) of 2008 Regulating the Interim Property Register in the Emirate of Dubai = Закон №13 от 2008г. «О временном реестре недвижимого имущества в эмирате Дубай» / United Arab Emirates Legislations : сайт – Текст : электронный. – URL: [https://ded.ae/ded\\_files/Files/20%القوانين%20والتشريعات%PDF/01\\_رقم%20قانون%20دبي%لسنة%202008%20بشأن%20تنظيم%20السجل%20العقاري%20المبدئي%20في%20\(13\)%20إمارة%20دبي.pdf](https://ded.ae/ded_files/Files/20%القوانين%20والتشريعات%PDF/01_رقم%20قانون%20دبي%لسنة%202008%20بشأن%20تنظيم%20السجل%20العقاري%20المبدئي%20في%20(13)%20إمارة%20دبي.pdf) (дата обращения: 03.04.2024).

56. Объединённые Арабские Эмираты. Law no. (8) of 2007 Concerning Escrow Accounts for Real Estate Development in the Emirate of Dubai» = Закон №8 от 2007г. «О гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай» / United Arab Emirates Legislations : сайт – Текст : электронный. – URL: [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Ar%20Reference/2007/\(8\)20قانون%20رقم%20\(8\)%20لسنة%202007.html](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Ar%20Reference/2007/(8)20قانون%20رقم%20(8)%20لسنة%202007.html) (дата обращения: 03.04.2024).

57. Сингапур. Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965 = Закон 1965 года о застройщиках жилья (контроль и лицензирование) / Singapore Statutes Online : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDCLA1965?ProvIds=P13-#pr9-> (дата обращения: 26.03.2025).

58. Итальянская Республика. LEGGE 2 agosto 2004, №. 210 Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire = Закон от 2 августа 2004 г. № 210 «Делегирование Правительству по защите имущественных прав покупателей строящейся недвижимости») / Portale Normattiva : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.normattiva.it/uri-res/n2Ls?urn:nir:stato:legge:2004-08-02;210~art1-com1> (дата обращения: 07.05.2024).

59. Итальянская Республика. DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005, №. 122 Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, №. 210 = Законодательный декрет от 20 июня 2005 г. № 122 «Положения о защите имущественных прав покупателей строящейся недвижимости в соответствии с Законом от 2 августа 2004 г. № 210» / Portale Normattiva : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.normattiva.it/uri-res/n2Ls?urn:nir:stato:D.Lgs.:2005-06-20;122> (дата обращения: 07.05.2024).

60. Trust Accounts, Rule R162-2f-403 (Amended by Utah State Bulletin Number 2020-21, effective 10/21/2020 Amended by Utah State Bulletin Number 2021-12, effective 6/8/2021) / Legal Information Institute : сайт.– Текст : электронный. – URL: <https://www.law.cornell.edu/regulations/utah/Utah-AdminCode-R162-2f-403a> (дата обращения: 07.05.2024).

61. Республика Индия. The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 = Закон от 25 марта 2016 года «О недвижимости (регулирование и развитие)» / INDIA CODE : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.indiacode.nic.in/handle/123456789/2158#:~:text=An%20Act%20to%20establish%20the,in%20the%20real%20estate%20sector> (дата обращения: 07.05.2024).

62. Республика Индия. The Consumer Protection Act, 2019 = Закон «О защите прав потребителей» 2019 года / INDIA CODE : сайт. – Текст : электронный. – URL: [https://www.indiacode.nic.in/handle/123456789/15256?view\\_type=search&col=123456789/1362](https://www.indiacode.nic.in/handle/123456789/15256?view_type=search&col=123456789/1362) (дата обращения: 07.05.2024).

### **Материалы судебной практики**

63. По делу о проверке конституционности пункта 3.1 статьи 3 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» в связи с жалобой гражданки Г.В. Карпук [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.05.2021 № 20-П]. – Справочно-правовая

система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_384805/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_384805/) (дата обращения: 24.03.2025).

64. По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 12 статьи 61.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и пункта 3.1 статьи 3 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» в связи с жалобой гражданина И.И. Покуля [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 07.02.2023 № 6-П]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_439423/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_439423/) (дата обращения: 24.03.2025).

65. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Анианца Михаила Константиновича на нарушение его конституционных прав пунктом 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19.02.2003 № 79-О]. – Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/5133141/> (дата обращения: 13.01.2025).

66. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кочегарова Сергея Сергеевича на нарушение его конституционных прав частью 6 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве много-квартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27.12.2023 № 3459-О]. – Юридическая информационная система «Легалакт - законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-ot-27122023-n-3459-o/> (дата обращения: 08.04.2025).

67. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Мусеибова Ульви Абдулаевича на нарушение его конституционных прав положениями части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 13.02.2024 № 242-О]. – Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/408685563> (дата обращения: 02.04.2025).

68. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Поповича Сергея Викторовича на нарушение его конституционных прав частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 553-О]. – Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/408642775> (дата обращения: 02.04.2025).

69. По делу о проверке конституционности пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в связи с жалобой гражданина С.В. Калашникова» [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.12.2024 № 59-П]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_494342/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494342/) (дата обращения: 19.03.2025).

70. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_131885/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_131885/) (дата обращения: 24.03.2025).

71. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.04.2013 (Извлечение)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_145173/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_145173/) (дата обращения: 02.07.2024).

72. Обзор 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 (редакция от 04.03.2015)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_155391/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155391/) (дата обращения: 02.07.2024).

73. Обзор судебной практики по делам о защите прав потребителей [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.10.2022]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_429712/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_429712/) (дата обращения: 19.12.2024).

74. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 г.]. – Текст : электронный. – URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/thematics/16258/> (дата обращения: 07.05.2024).

75. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении [Постановление Пленума Верховного Суда

Российской Федерации от 22.11.2016 № 54]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_207545/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207545/) (дата обращения: 08.04.2025).

76. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020) [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020 (редакция от 25.04.2025)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_371986/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371986/) (дата обращения: 07.05.2024).

77. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021) [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.11.2021]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_400312/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_400312/) (дата обращения: 03.04.2025).

78. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023) [утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.07.2023]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_452382/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452382/) (дата обращения: 08.04.2025).

79. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23 июня 2015 г.]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/) (дата обращения: 03.04.2025).

80. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение

обязательств [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 (редакция от 22.06.2021)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_195783/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195783/) (дата обращения: 13.01.2025).

81. О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 53]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_286130/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286130/) (дата обращения: 13.01.2025).

82. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_117610/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_117610/) (дата обращения: 15.07.2025).

83. Обобщение практики рассмотрения Судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов [Обзор судебной практики от 19 сентября 2002 года утвержден Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_53049/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_53049/) (дата обращения: 13.01.2025).

84. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.2012 № ВАС-13778/12 по делу

№ А60-20631/2011. – Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/55597744/> (дата обращения: 15.07.2025).

85. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2019 № 44-КА19-6. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=600096#AGrCgrUFh9o0vWNG> (дата обращения: 02.07.2024).

86. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 01.08.2017 № 32-КГ17-15. – Юридическая информационная система «Легалакт - законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-01082017-n-32-kg17-15/> (дата обращения: 03.04.2025).

87. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31.01.2017 № 49-КГ16-28. – Юридическая информационная система «Легалакт - законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-31012017-n-49-kg16-28/> (дата обращения: 03.04.2025).

88. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.10.2017 № 41-КГ17-26. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=518940#ZafHSDVwBI4Dnbl> (дата обращения: 03.04.2025).

89. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2017 № 18-КГ17-239.

– Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=524070#cYAxlrUcsu1Nozj6> (дата обращения: 03.04.2025).

90. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 08.10.2019 № 5-КГ19-149. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=603113#bBDBmrUuBlbhjsmB5> (дата обращения: 14.04.2025).

91. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.10.2019 № 5-КГ19-186. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=606276#s1wCgrUk7WB42CGO1> (дата обращения: 02.07.2024).

92. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.07.2020 № 305-ЭС19-17007(2). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=633532#7oa0mrUsJd8rrUBO2> (дата обращения: 24.03.2025).

93. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.07.2020 № 305-ЭС19-20516(5) по делу № А40-217303/2016. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=634577#WAt0lrUWWnJcDLhy> (дата обращения: 03.03.2025).

94. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.08.2020 № 307-ЭС20-10697 по делу № А56-54955/2019. – Картотека

арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL:  
<https://kad.arbitr.ru/Card/84238598-6acc-4042-aa12-c0a2fa681bf2> (дата  
обращения: 03.04.2025).

95. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам  
Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2020 № 305-ЭС20-4649 по  
делу № А41-43982/2019. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : – электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=639755#enMv1rUYN37HwrCl> (дата обращения: 03.04.2025).

96. Определение Судебной коллегии по гражданским делам  
Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2021 № 70-КГ21-2-К7,  
2-258/2020. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст :  
электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=671044#RQ6v1rUwJ2ExiWm1> (дата обращения: 03.03.2025).

97. Определение Судебной коллегии по гражданским делам  
Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2021 № 69-КГ20-15-К7.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. –  
URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=654464#KsevlrUjQph6cTe> (дата обращения: 03.03.2025).

98. Определение Верховного Суда Российской Федерации от  
05.02.2021 № 461-ПЭК20 по делу № А41-43982/2019. – Карточка  
арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL:  
<https://kad.arbitr.ru/Card/d53f0f53-c932-4d0e-bf74-97eese7c4e13> (дата  
обращения: 03.04.2025)

99. Определение Судебной коллегии по гражданским делам  
Верховного Суда Российской Федерации от 23.03.2021 № 1-КГ20-12-К3.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : – электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=662443#smCJSDVeQ1bcgk6p> (дата обращения: 03.04.2025)

100. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.05.2021 № 78-КГ21-17-К3, 2-2265/2019. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=670782#QcPJSDVQBP1LWEKt> (дата обращения: 19.03.2025).

101. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.02.2022 № 46-КГ21-40-К6.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=704573#6GUJSDVQBbcLKPpm> (дата обращения: 07.05.2024).

102. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 № 5-КГ22-43-К2.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=722051#SHeJSDVw7y8mGi701> (дата обращения: 07.05.2024).

103. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.08.2022 № 305-ЭС22-7163 по делу № А41-34210/2020. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 19.03.2025).

104. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2018 № 18-КГ17-222.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=531211#V SuxlrUsN6CJTTwm> (дата обращения: 03.04.2025).

105. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.10.2018 № 47-КГ18-14.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=557775#1F zxlrUscRFzzBJn> (дата обращения: 03.04.2025).

106. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.08.2018 № 78-КГ18-33.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=552599>  
(дата обращения: 08.04.2025).

107. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2025 № 127-КГ24-25-К4.  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=850181#TKp4mrUuEmAyCwAB1> (дата обращения: 08.04.2025).

108. Постановление ФАС Поволжского округа от 10.05.2011 по делу № А06-5101/2010. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=APV&n=89466>  
(дата обращения: 19.03.2025).

109. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.01.2024 № Ф10-6707/2023 по делу № А84-4582/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:  
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ACN&n=153879#WeSLfrUk5p8H03FO1/> (дата обращения: 13.01.2025)

110. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2024 № Ф09-5799/23 по делу № А07-34711/2021. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/34749520-5126-4844-a3cd-52cd3e7d20ac> (дата обращения: 13.01.2025)

111. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.02.2025 № Ф09-127/25 по делу № А07-1228/2024. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=272022#zJ9KSDVGo15bgQef2> (дата обращения: 08.04.2025).

112. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 07.09.2023 № Ф10-3891/2023 по делу № А23-6086/2020. – Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/40294474/> (дата обращения: 08.04.2025).

113. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.11.2018 № Ф04-4720/2018 по делу № А81-7262/2017. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/da2f8728-4055-421f-9502-1f506ee4de7e> (дата обращения: 08.04.2025).

114. Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2021 № Ф04-6438/2021 по делу № А45-33495/2020. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/07638e8e-f0ab-40b8-84a5-1cdc676e7d83> (дата обращения: 08.04.2025).

115. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.01.2022 № Ф05-33910/2021 по делу № А41-13600/2021. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/2ab4d987-08d3-44db-a628-27c4ebbf2e6> (дата обращения: 08.04.2025).

116. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2025 № Ф08-10539/2024 по делу № А32-18900/2024. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/08aa34d2-7c61-471e-bd7f-8485ad7b96fd> (дата обращения: 08.04.2025).

117. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2023 № 20АП-4687/2023 по делу № А23-1707/2019. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/c6e3476e-52b1-4cc8-b779-ec83d0d5ec0b> (дата обращения: 08.04.2025).

118. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2018 № 13АП-34574/2017, 13АП-34572/2017 по делу № А56-19731/2017. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/1ab91b2c-bfdb-4a0c-b23c-873884b907ed> (дата обращения: 08.04.2025).

119. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2025 № 13АП-18871/2024 по делу № А56-127229/2023. – Карточка арбитражных дел. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/5e9379e0-1eb1-4ca0-8849-732886f784d4> (дата обращения: 08.04.2025).

120. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2022 № 88-31490/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=111999&cacheid=D6D69B9B93EDC00B379A521D7174B75C&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#5A0MSDVaxMNFwLrn> (дата обращения: 03.04.2025).

121. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30.06.2022 по делу № 88-12768/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=91631>

&cacheid=E30786D1F2943CDFDEC4472A149F6852&mode=splus&rnd=PJMA  
SDVm84QV6nv92#JBcMSDVUIVFGBzQM1 (дата обращения: 03.04.2025).

122. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26.01.2023 № 88-3432/2023 по делу № 2-42/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=117248&cacheid=4F16709791641162B4BC963D149479B7&mode=splus&rnd=PJMASDVm84QV6nv92#SUI MSDVCofpiOUUm> (дата обращения: 03.04.2025).

123. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2023 по делу № 88-3000/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=119304&cacheid=158FB65373C16E203263B0224F72D6BD&mode=splus&rnd=PJMA SDVm84QV6nv92#xiuMSDV80nQvErw6> (дата обращения: 14.04.2025).

124. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2023 по делу № 88-4829/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=100146&cacheid=C23EB743CC5386AC81F0E6EE5949866B&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#3a6NSDVKOXrlYpNj1> (дата обращения: 24.03.2025).

125. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28.04.2025 по делу № 88-8963/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=143410&cacheid=A0CBA5EDD8DD41865D35542B8ED7B733&mode=splus&rnd=PJ MASDVm84QV6nv92#vhiNSDV5MqoOuyt6> (дата обращения: 14.08.2025).

126. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 06.03.2025 по делу № 88-806/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=15832>

5&cacheid=DC72496E553276802B826289C65F2CBC&mode=splus&rnd=PJMA SDVm84QV6nv92#xttNSDVEf7Ahw4ZL1 (дата обращения: 03.04.2025).

127. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.10.2024 по делу № 88-17823/2024. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=148684&cacheid=D3929B40E627CC1C945445B4F4EE2594&mode=splus&rnd=PJMA SDVm84QV6nv92#1H7OSDVXm5sMpG06> (дата обращения: 19.12.2024).

128. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.10.2023 по делу № 88-26052/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=133569&cacheid=34472BF2DC53B2C9EDFBDC680C898072&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#GCDOSDVwP0RxL28R1> (дата обращения: 03.04.2025).

129. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 12.07.2022 по делу № 33-6827/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=383423&cacheid=843D54700CE8D55E553406B47657785B&mode=splus&rnd=PJMASD Vm84QV6nv92#xPMOSDVY5mSYfW6t> (дата обращения: 13.01.2025).

130. Решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 09.10.2024 по делу № 2-4591/2024~М-3417/2024 и Апелляционное определение Верховного суда Республики Хакасия от 25.02.2025 № 33-421/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=335067&cacheid=9D3B5B8B131A44EE1A2BD9F7E14C04DF&mode=splus&rnd=PJMA SDVm84QV6nv92#OqdOSDVkTLQ14twj1> (дата обращения: 13.03.2025).

131. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 15.03.2022 № 33-2898/2022 по делу № 2-5932/2021 и Определение

Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03.08.2022 № 88-12446/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=66542&cacheid=CF2EA4CF8869F73733C2E0084FEB94F2&mode=splus&rnd=PJMASDVm84QV6nv92#a2IOSDVSO8aOSh4> (дата обращения: 13.01.2025).

132. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.05.2023 по делу № 33-22650/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1580853#vGwOSDVGUGZDE0vF1> (дата обращения: 13.01.2025).

133. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03.02.2025 по делу № 88-1160/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=138582&cacheid=1C1B8E101D96266837F46B796D910ADA&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#Kc5PSDVQPZDskpSF> (дата обращения: 13.03.2025).

134. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12.05.2020 по делу № 88-10072/2020. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ004&n=7508&cacheid=B5E281D2B8A057DF0C2F1A9BA668D42E&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#ot9PSDV2tYYddWdt> (дата обращения: 13.01.2025).

135. Решение Советского районного суда города Рязани от 05.12.2023 по делу № 2-1742/2023. – Судебные решения РФ. – Текст : электронный. – URL: <https://судебныерешения.рф/75291701> (дата обращения: 13.01.2025).

136. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2023 № 88-1039/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ006&n=10858>

4&cacheid=DE58AE1EDCCEDC2AB41FA66AF3A7D1F9&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#E7xPSDVS8mEsDnRb1 (дата обращения: 13.01.2025).

137. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27.10.2021 по делу № 88-21064/2021. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ006&n=63992&cacheid=EE51A2A20E3C2B4335ECB98CCEAE9D4B&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#X24QSDVHm8KgkV7L> (дата обращения: 13.01.2025).

138. Апелляционное определение Московского городского суда от 08.06.2023 по делу № 33-27648/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1584417&cacheid=3D06AB323A95DCE4FBB22126AF00CEBC&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#1RaQSDVGKfhR1UsS> (дата обращения: 03.04.2025).

139. Апелляционные определения Московского городского суда от 02.05.2023 по делу № 33-18882/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1577981&cacheid=286DC570CA68E0260F999C50418D576B&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#XXhQSDVoV7pAQTZq> (дата обращения: 03.04.2025).

140. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.03.2025 по делу № 33-10881/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1819082&cacheid=3C726A2B46F2B6C1ED92CF7344DA9243&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#d1rQSDVpWdMpVYT> (дата обращения: 03.04.2025).

141. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.03.2025 по делу № 33-8015/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1819511>

&cacheid=1CA73F1EC2411F67766DF57F9B833CC0&mode=splus&rnd=PJMA  
SDVm84QV6nv92#QAvQSDVAP4D4MGNu (дата обращения: 03.04.2025).

142. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.03.2025 по делу № 33-9714/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1820242&cacheid=09193791E732233F0225BB14EFBCD955&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#re2RSDVTGVcgYaUA> (дата обращения: 03.04.2025).

143. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.03.2025 по делу № 33-10103/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1821025&cacheid=B62C2DCA935A89C61FD87AC764820D06&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#7M6RSDVCeKWU9II6> (дата обращения: 03.05.2025).

144. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.05.2025 по делу № 33-21549/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1839432&cacheid=F6D1F6CDAFE600EA23448F6DB70FEAB3&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#CHGRSDVAJzHMxR6D> (дата обращения: 03.08.2025).

145. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.06.2025 по делу № 33-22168/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1841079&cacheid=2E980996D8A12DA53EACE469BFAF3A1E&mode=splus&rnd=PJM ASDVm84QV6nv92#CaMRSdVC3JqcKnMK1> (дата обращения: 03.08.2025).

146. Решение Свердловского районного суда города Белгорода от 7 июля 2022 г. по делу № 2-1918/2022 (УИД 31RS0022-01-2022-003285-39).  
– Справочно-правовая система «Консультант Плюс».  
– Текст : электронный. – URL:

<https://soj.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&service=aa2&base=AOKI&№=10524721#pHoBmrUyIWRPwxop> (дата обращения: 03.04.2025).

147. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 31.01.2024 по делу № 88-2603/2024. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=109622&cacheid=BAE441CAB7EF867E1AD870B0FC5A9899&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#ZCuRSDVDV21fcKJY> (дата обращения: 14.05.2025).

148. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 26.11.2024 по делу № 11-12716/2024. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=313491&cacheid=45FFEFB166B188161CC3EEA20A9525CE&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#c10SSDVLG4EQqm3> (дата обращения: 19.03.2025).

149. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 13.03.2025 по делу № 88-3462/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ007&n=132887&cacheid=3E6F9278DE282196A2B7C5592A654961&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#Nh7SSDVqKSkGmUGX1> (дата обращения: 14.05.2025).

150. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.04.2022 по делу № 88-10383/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=68927&cacheid=65771C8C49CF638CE221C392EE3C78CA&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#TZBSSDVO2ZOMsr501> (дата обращения: 14.05.2025).

151. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.12.2022 по делу № 33-51722/2022. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1548060>

&cacheid=41EA8534BA93BD84F83943DC6BF2E79D&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#25HSSDVcZK4Bo7rp (дата обращения: 14.05.2025).

152. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2023 по делу № 8Г-8009/2023, 88-10816/2023. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=104638&cacheid=E54AA2B00FCB02F2C9D78F3D6FBE6A73&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#zRTSSDVc17qRr2pC2> (дата обращения: 14.05.2025).

153. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 02.07.2025 по делу № 88-10771/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=148415&cacheid=7EEC371C239E986715E216C1A4417DEF&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#lMYSSDVkTgUrlJZ61> (дата обращения: 29.08.2025).

154. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.02.2025 по делу № 33-6813/2025. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1866863&cacheid=0E62A1A84B66F1932BDDA3E63C8219A4&mode=splus&rnd=PJMASDVM84QV6nv92#P5fSSDVgZOUwFuYZ2> (дата обращения: 29.08.2025).

### Книги

155. Алексеев, С.С. Собрание сочинений. В 10 томах [+ Справочный том]. Том 3: Проблемы теории права: Курс лекций. / С.С. Алексеев. – Москва : Статут, 2010. – 781 с. – ISBN 978-5-8354-0705-7.

156. Алексеев, С.С. Общая теория права: Курс в 2-х томах / С.С. Алексеев. Том 2 / 20 см. – Москва : Юридическая литература, 1982. – 359 с. – ISBN отсутствует.

157. Алексеев, С.С. Гражданская ответственность за невыполнение плана железнодорожной перевозки грузов / С.С. Алексеев. – Москва :

Государственное издательство юридической литературы, 1959. – 176 с. – ISBN отсутствует.

158. Андреев, Ю.Н. Гражданско-правовой договор участия в долевом строительстве: теория, законодательство и судебная практика: монография / Ю.Н. Андреев. – Воронеж : Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2019. – 160 с. – ISBN 978-5-4446-1359-7.

159. Антимонов, Б.С. Основания договорной ответственности социалистических организаций / Б.С. Антимонов // Всесоюзный институт юридических наук. – Москва : Госюриздат, 1962. – 175 с. – ISBN отсутствует.

160. Басин, Ю.Г. Материальная ответственность предприятий и организаций за невыполнение заданий и обязательств / Ю.Г. Басин —Москва : Юридическая литература, 1969. – 88 с. – ISBN отсутствует.

161. Белов, В.А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики в 2 т. Том 1 : учебник / В.А. Белов ; ответственный редактор В.А. Белов. – 2-е изд., стер. – Москва : Издательство Юрайт, 2026. – 467 с. – ISBN 978-5-534-19083-0.

162. Белов, В.А. Гражданское право. В 2 томах. Том 1. Общая часть : учебник для вузов / В.А. Белов. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 451 с. – ISBN 978-5-534-00327-7.

163. Брагинский, М.И. Договорное право: общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 4-е издание – Москва : Статут, 2020. – 847 с. – (Золотой фонд издательства «Статут»). – ISBN 978-5-8354-1666-0. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1225764> (дата обращения: 22.07.2025). – Режим доступа: по подписке.

164. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Москва, 1997. – 688 с. – ISBN 5-89398-010-7.

165. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность: (Очерк теории) / С.Н. Братусь. — Всесоюзный научно-исследовательский институт

советского законодательства. – Москва : Юридическая литература, 1976. – 215 с. – ISBN отсутствует. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://djuu.oNoliNqe/file/Fs63RSwIMWcJS> (дата обращения: 03.05.2024).

166. Гонгало, Б.М. Гражданское право: в 2 томах, Том 1: учебник / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев [и др.] ; под редакцией Б.М. Гонгало. – Москва : Статут, 2018. – 528 с. — ISBN 978-5-8354-1440-6.

167. Гонгало, Б.М. Гражданское право : В 2 томах. Том 1: учебник / под редакцией Б.М. Гонгало. – Москва : Статут, 2017. – 511 с. – ISBN 978-5-8354-1330-0.

168. Гражданское право : учебник: в 4 томах. Том IV : Отдельные виды обязательств / ответственный редактор доктор юридических наук, профессор Е.А. Суханов. – 3-е издание, переработанное и дополненное. – Москва : Статут, 2023. – 606 с. – ISBN 978-5-8354-1891-6.

169. Гражданское право: учебник для студентов, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», квалификация Бакалавр : в 4 томах. Том 1 : учебник / А.В. Асосков, В.С. Ем, В.В. Витрянский [и др.] ; ответственный редактор Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2019. – 574 с. – ISBN 978-5-8354-1553-3.

170. Гражданское право: учебник: в 4 томах. Том 3 : учебник : Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственность или пользование / ответственный редактор Е.А. Суханов. – 2-е издание, переработанное и дополненное. – Москва : Статут, 2020. – 480 с. – ISBN 978-5-8354-1678-3.

171. Гражданское право: в 4 томах. Том 3 : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / В.В. Витрянский [и др.] ; ответственный редактор Е.А. Суханов. – Москва : Волтерс Клувер, 2005. – 800 с. – ISBN 5-466-00100-7.

172. Гражданское право : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Правоведение»: в 2 томах /

ответственный редактор Е.А. Суханов. – Москва : Бек, 1993. – 21 см.; ISBN 5-85639-016-4.

173. Гражданское право: учебник: в 3 томах. Том 2 : учебник / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.] ; под редакцией А.П. Сергеева. — 2-е издание, переработанное и дополненное – Москва : Проспект, 2020. – 880 с. – ISBN 978-5-392-30496-7.

174. Гражданское право: учебник: в 3 томах. Том 1: учебник / под редакцией А.П. Сергеева. – Москва : Проспект, 2020. – 1040 с. – ISBN 978-5-392-30058-7.

175. Гражданское право: в 3-х томах. Том 1 : учебник для студентов вузов по специальности «Юриспруденция» / под редакцией: А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – Москва : Проспект, 2005. – 773 с. – ISBN 5-482-00028-1.

176. Гражданское право России : Курс лекций : часть 1 / М.И. Брагинский, В.В. Залесский, Н.И. Клейн [и др.] ; ответственный редактор О.Н. Садилов; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – Москва : Юридическая литература, 1996. – 302 с. – ISBN 5-7260-0825-1.

177. Гражданское право. Особенная часть : учебник / под редакцией доктора юридических наук Е.С. Болтановой. – Москва : ИНФРА-М, 2025. – 583 с. – ISBN 978-5-16-018454-8.

178. Гражданское право. Часть первая: учебник / под редакцией А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – Москва : Юристъ, 2002. – 536 с. – ISBN 5797502992.

179. Гражданское право и процесс. Избранные труды / Е.А. Крашенинников [и др.] ; ответственный редактор Ю.В. Байгушева. – Москва : Издательство Юрайт, 2024. – 1125 с. – ISBN 978-5-534-12428-6.

180. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов, – Москва : Статут, 2022. – 414 с. – ISBN 978-5-8354-1852-7.

181. Грибанов, В.П. Основы гражданского законодательства и проблемы совершенствования правового регулирования гражданских

отношений / В.П. Грибанов, С.М. Корнеев // Вестник Московского университета. – Москва : Издательство Московского университета, 1981, № 6. – С. 3-12. – ISSN отсутствует.

182. Губин, Е.П. Предпринимательское право Российской Федерации: учебник / Е.П. Губин, П.Г. Лахно. – Москва : Юридическая Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2020. – 992 с. – ISBN 978-5-91768-769-8.

183. Договоры: порядок заключения, изменения и расторжения, новые типы. Комментарии к новому ГК РФ / Научный редактор : З.А. Басырова, Т.Ю. Конищева, А.Ю. Мелентьев ; редколлегия.: В.В. Витрянский, Е.А. Суханов, М.В. Чекурова, Ю.В. Якутин ; главный редактор : А.А. Глушецкий. – Москва : Издательство Центра деловой информации еженедельника «Экономика и жизнь», 1995. – 206 с. – ISBN отсутствует.

184. Иоффе, О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – Москва : Юридическая литература, 1975. – 880 с. — ISBN отсутствует.

185. Калмыков, Ю.Х. Принцип всемерной охраны социалистической собственности в гражданском праве / под редакцией С.Н. Братуся. – Саратов : Издательство Саратовского университета, 1987. – 215 с. – ISBN отсутствует.

186. Кархалев, Д. Н. Механизм гражданско-правового регулирования охранительных отношений / Д.Н. Кархалев. – Москва : Инфотропик Медиа, 2022. – 892 с. – ISBN 978-5-9998-0412-9.

187. Красавчиков, О.А. Категории науки гражданского права: избранные труды : в 2 томах. Том 2 / О.А. Красавчиков. – Москва : Статут, 2017. – 492 с. – ISBN 978-5-8354-1355-3.

188. Лавров, Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве / Д.Г. Лавров. – Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2001. – 250 с. – ISBN 5-94201-011-0

189. Лазарев, В.В. Теория государства и права : учебник для вузов / В.В. Лазарев, С.В. Липень. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 521 с. – ISBN 978-5-534-06539-8.

190. Матвеев, Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности / Г.К. Матвеев. – Москва : Юридическая литература, 1970. – 309 с. – ISBN отсутствует.

191. Мейер, Д.И. Русское гражданское право: курс лекций / Д.И. Мейер. – Москва : Статут, 2021. – 846 с. – ISBN 978-5-8354-1751-3.

192. Мозолин, В.П. Гражданское право: учебник: в 3 томах. Том 1. / ответственный редактор В.П. Мозолин. – Москва : Проспект, 2016. – 816 с. – ISBN 978-5-392-18347-0.

193. Морозова, Л.А. Теория государства и права: учебник / Л.А. Морозова. – Москва : Норма: ИНФРА-М, 2024. – 464 с. – ISBN 978-5-91768-844-2.

194. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации : в 2 томах / Т.Е. Абова [и др.] ; под редакцией Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина ; Институт государства и права Российской академии наук. – Москва : Юрайт, 2012. – 922 с. – ISBN 978-5-9916-1855-7.

195. Общая теория права и государства : учебник / под редакцией В.В. Лазарева. – Москва : Юрист, 2001. – 520 с. – ISBN 5-7357-0123-1.

196. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – Москва : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. – 352 с. – ISBN 5-89398-015-8.

197. Попова, Н.Ф. Правовое регулирование экономической деятельности : учебник для вузов / Н.Ф. Попова ; под редакцией М.А. Лапиной. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 292 с. – ISBN 978-5-534-17452-6.

198. Попова, Н.Ф. Административно-правовое регулирование финансово-экономической деятельности : учебник для вузов / Н.Ф. Попова. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 158 с. – ISBN 978-5-534-15838-0.

199. Попондопуло, В.Ф. Коммерческое (предпринимательское) право : учебник / В.Ф. Попондопуло. – Москва : НОРМА: ИНФРА-М, 2024. – 752 с. – ISBN 978-5-00156-374-7.

200. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях / Б.И. Пугинский. – Москва : Юридическая литература, 1984. – 224 с. – ISBN отсутствует.

201. Ровный, В.В. Проблемы единства российского частного права / В.В. Ровный. – Иркутск : Издательство Иркутского университета, 1999. – 310 с. – ISBN 5-7430-0592-3.

202. Розенберг, М.Г. Ответственность за неисполнение денежного обязательства : Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации : сборник / Составитель и автор комментариев М.Г. Розенберг. – Москва : Международный центр финансово-экономического развития, 1995. – 145 с. – ISBN отсутствует.

203. Ручкина, Г.Ф. Гражданское право. Общая часть : учебник / Г.Ф. Ручкина, Н.И. Беседкина, Н.А. Ефимова [и др.] ; под редакцией Г.Ф. Ручкиной. – Москва : КноРус, 2021. – 703 с. – ISBN 978-5-406-08317-8.

204. Ручкина, Г.Ф. Предпринимательское право : учебник и практикум для вузов / Г.Ф. Ручкина [и др.] ; под редакцией Г.Ф. Ручкиной. – Москва : Издательство Юрайт, 2024. – 401 с. – ISBN 978-5-534-14607-3.

205. Ручкина, Г.Ф. Предпринимательское право. Правовое регулирование отдельных видов предпринимательской деятельности : учебник и практикум для вузов / под редакцией Г.Ф. Ручкиной. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 553 с. – ISBN 978-5-534-14490-1.

206. Ручкина, Г.Ф. Правовое регулирование экономической деятельности : учебник для вузов / под редакцией Г.Ф. Ручкиной. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 398 с. – ISBN 978-5-534-15967-7.

207. Садиков, О.Н. Обеспечение исполнения внешнеторгового договора : учебное пособие. / О.Н. Садиков. – Москва : без издательства, 1979. – 22 с. – ISBN отсутствует.

208. Самощенко, И.С. Система советского законодательства / И.С. Самощенко, И.Ф. Казьмин, Р.М. Романов [и др.] ; ответственный

редактор И.С. Самощенко. – Москва : Юридическая литература, 1980. – 326 с. – ISBN отсутствует.

209. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – Москва : Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Дело, 2000. – 510 с. – ISBN 5-7749-0141-6.

210. Тархов, В.А. О юридической ответственности : учебное пособие по спецкурсу / В.А. Тархов. – Саратов : Издательство Саратовского университета, 1978. – 38 с. – ISBN отсутствует.

211. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть : курс лекций / В.А. Тархов ; Саратовская государственная академия права, Чебоксарский кооперативный институт Московского университета потребительской кооперации. – Чебоксары : Чувашское книжное издательство, 1997. – 330 с. – ISBN 5-7670-0998-8.

212. Трапезников, В.А. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» : [от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ]: с учетом изменений, внесенных законами № 267-ФЗ, 506-ФЗ, 175-ФЗ, 272-ФЗ, 478-ФЗ, 151-ФЗ / В.А. Трапезников. – Москва : Проспект, 2020. – 688 с. – ISBN 978-5-392-30605-3.

213. Усольцев, Е.Ю. Злоупотребление правом со стороны потребителя : монография / Е.Ю. Усольцев. – Москва : ИНФРА-М, 2025. – 141 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-16-020703-2.

214. Хачатуров, Р.Л. Юридическая ответственность / Р.Л. Хачатуров, Р.Г. Ягутян. – Тольятти : А Print: Международная академия бизнеса и банковского дела, 1995. – 196 с. – ISBN отсутствует.

215. Хохлов, В.А. Общие положения об обязательствах : учебное пособие / В.А. Хохлов. – Москва : Статут, 2015. – 288 с. – ISBN 978-5-8354-1178-8.

216. Хохлов, В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву / В.А. Хохлов ; Волжский университет имени

В.Н. Татищева. — Тольятти : Волжский университет, Издательство ТолПИ, 1997. – 318 с. – ISBN 5-230-16469-7.

217. Шарапов, В.В. Комментарий к Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Подготовлен для системы Консультант Плюс, 2015) / В.В. Шарапов. – СПС «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 08.04.2025).

218. Шевченко, А.С. Деликтные обязательства в российском гражданском праве : учебное пособие / А.С. Шевченко, Г.Н. Шевченко. – Москва : Статут, 2013. – 133 с. – ISBN 978-5-8354-0951-8.

219. Явич, Л.С. Сущность права: Социально-философское понимание генезиса, развития и функционирования юридической формы общественных отношений / Л. С. Явич. – Ленинград : Издательство ЛГУ, 1985. – 207 с. – ISBN отсутствует.

220. Яковлев, В.Ф. Избранные труды. / В.Ф. Яковлев. – Москва : Статут, 2012. – 1328 с. – ISBN 978-5-8354-0884-9.

### Статьи

221. Абрамов, А. Долевое строительство: история и практика / А. Абрамов // Жилищное право. 2013. № 2. – ISSN отсутствует. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <http://www.center-bereg.ru/a199.html>. (дата обращения: 03.05.2024).

222. Авакян, А.М. Проблемы защиты прав дольщиков / А.М. Авакян, А.Г. Герасимова // Научные междисциплинарные исследования : сборник статей V Международной научно-практической конференции ; под редакцией Н.В. Емельянова. – Саратов : НОО «Цифровая наука» – 2020. – № 5. – С. 180-185. – ISBN 978-5-6044955-8-2.

223. Алиев, М.А. Правовое регулирование привлечения денежных средств в сфере долевого строительства по законодательству зарубежных государств / М.А. Алиев // Закон и право. – 2022. – №6. – С. 54-56. – ISSN 2073-3313.

224. 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.

225. 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.

226. Алиев, М.А. Наука и новации: современные проблемы права (Параграф 2.8 «Паевые инвестиционные фонды как альтернатива договору долевого участия в строительстве: перспективы и риски») : монография / К.А. Абдуллаев, С.В. Алборов, Н.А. Алиев; редакторы : А.Н. Левушкин, Э.Х. Надысева ; Московский государственный областной университет. – Москва : Проспект, 2023. – С. 148-151. – 50 экз. – 288 с. – ISBN 978-5-392-38266-8.

227. Алиев, М.А. Развитие института долевого строительства в Российской Федерации (историко-теоретический аспект) / М.А. Алиев // Актуальные проблемы сравнительно-исторического правоведения и теоретико-правовых исследований : сборник статей по материалам II Научно-практического форума с международным участием, посвящённого памяти профессора, члена-корреспондента РАН Г.В. Мальцева (к 90-летию со дня рождения). (НИУ «Высшая школа экономики», факультет права, 22 марта 2024 г.) / под общей редакцией С.И. Нагих. — Москва : Издательство «Наш мир», 2025. – С. 106-116. – ISBN 978-5-907795-72-3.

228. 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.

229. 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.

230. Бевзенко, Р.С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью / Р.С. Бевзенко // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 3. – С. 84–105. – ISSN 0869-7426.

231. Белов, В.А. Виды требований потребителей: теоретико-практический анализ / В.А. Белов // Закон. – 2021. – № 9. – С. 33-41. – ISSN 0869-4400.

232. Белов, В.А. Особенности убытков слабой стороны в потребительском договоре: виды и способы расчетов убытков потребителя / В.А. Белов // Право и экономика. – 2023. – № 2. – С. 44-53. – ISSN 0869-7671.

233. Голикова, А.В. Зарубежный опыт финансирования строительства доходных домов - возможность внедрения на Российский рынок жилой недвижимости / А.В. Голикова // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2012. – № 4. – С. 46-49. – ISSN 2073-2872.

234. Губина, В.В. Реформа долевого строительства - правовой анализ / В.В. Губина, Е.Э. Миловидова. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 10; 11. – С. 44-51; С.60-77. – ISSN 2072-4098.

235. Демишева, К.И. Особенности института субсидиарной ответственности в делах о несостоятельности (банкротстве) / К.И. Демишева // Современное право. – 2024. – № 9. – С. 105-111. – ISSN 1991-6027.

236. Ершов, О.Г. Проблемы возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков работы при долевом строительстве жилья / О.Г. Ершов // Право и политика. – 2008. – № 10. – С. 2478-2482. – ISSN 1811-9018

237. Иванов, А.А. Актуальные особенности правовой охраны прав юридических лиц как участников долевого строительства коммерческих объектов недвижимости / А.А. Иванов // Юрист. – 2022. – № 8. – С. 24-29. – ISSN 1812-3929.

238. Иванов, А.А. Становление правовых механизмов совместного строительства на примере Германии и Италии / А.А. Иванов // Международное публичное и частное право. – 2022. – № 6. – С. 34-36 – ISSN 1812-3910.

239. Иоффе, О.С. Структурные подразделения системы права (на материалах гражданского права) / О.С. Иоффе // Ученые записки Всесоюзного научно-исследовательского института советского законодательства. – Москва, 1968. – Выпуск 14. – С. 45-60. – ISSN отсутствует.

240. Кирсанов, А.Р. Правовые основы «потребительского экстремизма» на рынке долевого строительства / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 8 (227). – С. 61-67. – ISSN 2072-4098.

241. Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 6 (189). – С. 64-74. – ISSN 2072-4098.

242. Киселева, Л.В. История развития экономических преступлений в сфере строительства как нарастающая опасность подрыва экономической безопасности Российской Федерации / Л.В. Киселева, К.А. Зеленков // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2010. – № 2 (13). – С. 266-268. – ISSN 2078-5356.

243. Кожаев, Р.С. Применение судами статьи 333 Гражданского кодекса РФ к спорам, возникающим из правоотношений инвестирования по договору долевого участия в строительстве / Р.С. Кожаев // Вестник арбитражной практики. – 2024. – № 6. – С. 44-51. – ISSN 2223-1498.

244. Крашенинников, Е.А. Понятие гражданско-правовой ответственности / Е.А. Крашенинников // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 5. – С. 6-11. – ISSN 0869-7426.

245. Макаров, О.В. Совершенствование гражданско-правовых гарантий прав и интересов участников долевого строительства / О.В. Макаров // Ленинградский юридический журнал. – 2015. – № 3. – С. 114-119. – ISSN 1813-6230.

246. Мирковский, Г. Юридические опасности новостроек / Г. Мирковский // Жилищное право. – 2024. – № 10. – С.5-12. – ISSN отсутствует.

247. Можиян, С.А. Субсидиарная ответственность контролирующих лиц застройщика / С.А. Можиян // Гражданское право. – 2021. – № 3. – С. 38-40. – ISSN 2070-2140.

248. Петухов, С.В. Особенности субсидиарной ответственности контролирующих лиц в сфере недвижимости / С.В. Петухов // Юрист. – 2023. – № 8. – С. 7-11. – ISSN 1812-3929.

249. Попондопуло, В.Ф. Ответственность руководителя должника и иных лиц в деле о банкротстве / В.Ф. Попондопуло, Е.В. Силина (Слепченко) // Судья. – 2018. – № 4. – С. 10-16. – ISSN 1817-8170.

250. Рузанова, В.Д. Вопросы приоритетного действия ГК РФ по отношению к другим отраслевым кодексам / В.Д. Рузанова // Вестник СГЮА. – 2014. – № 3 (98). – С. 95-99. – ISSN 2227-7315.

251. Румак, В. Пленум четко сказал, что субсидиарная ответственность применяется в исключительных случаях [Интервью с Р.Т. Мифтахутдиновым] / В. Румак // Закон. – 2018. – № 7. – С. 6–18. – ISSN 0869-4400.

252. Ручкина, Г.Ф. Банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования / Г.Ф. Ручкина // Банковское право. – 2019. – № 3. – С. 7-15. – ISSN 1812-3945.

253. Салтанова, С.А. Проблемы правовой защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в строительство жилья / С.А. Салтанова // Нотариус. – 2003. – № 1. – С. 9-13. – ISSN 1813-1204.

254. Тарасова, А.Е. Перспективы развития института долевого строительства жилья в России / А.Е. Тарасова, К.А. Москат // Закон. – 2013. – № 5. – С. 127-139 – ISSN 0869-4400.

255. Усольцев, Е.Ю. Злоупотребление правом со стороны потребителя: общие выводы и отдельные примеры из судебной практики / Е.Ю. Усольцев // Гражданское право. – 2022. – № 4. – С. 44-46. – ISSN 2070-2140.

256. Филипенко, Н.В. Внебанкротная субсидиарная ответственность лиц, контролировавших общество с ограниченной ответственностью / Н.В. Филипенко // Арбитражные споры. – 2023. – № 1. – С. 38-69. – DOI отсутствует. – eISSN 2712-9292.

257. Фролкина, Е.Н. Гражданско-правовая ответственность в области инвестиционно-строительной деятельности / Е.Н. Фролкина // Журнал российского права. – 2007. – № 4. – С. 97-105. – ISSN 1605-6590.

258. Хамов, А.Ю. Судебная практика применения неустойки при нарушении застройщиком срока передачи объекта недвижимости как способа защиты прав участников долевого строительства / А.Ю. Хамов // Предпринимательское право. – 2017. – № 1. – С. 64-70. – ISSN 1999-4788.

259. Щербинин, А.Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья / А.Г. Щербинин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 1-2 (14-15). – ISSN отсутствует. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: [https://dpr.ru/journal/journal\\_11\\_9.htm](https://dpr.ru/journal/journal_11_9.htm) (дата обращения: 07.05.2024)

260. Яковлев, И.С. Участие в долевом строительстве за рубежом и в России / И.С. Яковлев. // Новый юридический вестник. – 2020. – № 2 (16). – С. 17-20. – ISSN 2587-8573.

### **Диссертации**

261. Биньковская, А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Биньковская Анна Александровна ; Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова. – Москва, 2020. – 246 с. – Библиогр.: с. 195-246.

262. Горбунова, Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Горбунова Елена Николаевна ; ФГБОУ ВПО «Российский государственный социальный университет». – Москва, 2014. – 201 с. – Библиогр.: с. 180-200.

263. Дурнов, А.С. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Дурнов Александр Сергеевич ; Самарский государственный университет. – Рязань, 2010. – 205 с. – Библиогр.: с. 190-205.

264. Ручкина, Г.Ф. Финансово-правовое регулирование предпринимательской деятельности в Российской Федерации : специальность 12.00.14 «Административное право, финансовое право, информационное право»; специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук / Ручкина Гульнара Флюоровна ; Академия управления МВД России. – Москва, 2004. – 552 с. – Библиогр.: с. 512-552.

265. Хамов, А.Ю. Правовая защита участников отношений долевого строительства : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Хамов Алексей Юрьевич ; Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (МГУ). – Москва, 2019. – 224 с.: ил. – Библиогр.: с. 192-224.

#### **Авторефераты диссертаций**

266. Биньковская, А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости :

специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Биньковская Анна Александровна ; Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова. – Москва, 2020. – 26 с.– Библиогр.: с. 26. – Место защиты: Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова.

267. Вагина, О.С. Частноправовые и публично-правовые элементы в гражданско-правовом регулировании отношений долевого строительства : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Вагина Ольга Сергеевна ; ФГБОУ ВПО «Уральская государственная юридическая академия» (г. Екатеринбург). – Пермь, 2012. – 30 с. – Библиогр.: с. 29-30. – Место защиты: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

268. Горбунова, Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Горбунова Елена Николаевна ; ФГБОУ ВПО «Российский государственный социальный университет». – Москва, 2014. – 22 с. – Библиогр.: с. 23. – Место защиты: Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации.

269. Дикун, А.В. Договор участия в долевом строительстве : проблемы теории и правоприменительной практики : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Дикун Андрей Васильевич ;

Саратовская государственная академия права. – Ростов-на-Дону, 2011. – 29 с. – Библиогр.: с. 28. – Место защиты: Южный федеральный университет.

270. Дурнов, А.С. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Дурнов Александр Сергеевич ; Самарский государственный университет. – Владикавказ, 2011. – 24 с. – Библиогр.: с. 23-24. – Место защиты: Северо Осетинский государственный университет имени К.Л. Хетагурова.

271. Иванов, А.А. Гражданско-правовое регулирование долевого строительства коммерческих объектов недвижимости : специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Иванов Алексей Алексеевич ; Федеральное образовательное государственное учреждение гражданского бюджетное высшего образования «Российский государственный университет правосудия». – Москва, 2024. – 32 с. – Библиогр.: с. 31-32. – Место защиты: ФГКОУ ВО «Московский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя».

272. Кирсанова, Е.В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Кирсанова Евгения Валерьевна ; Российская Академия адвокатуры и нотариата. – Москва, 2008. – 27 с. – Библиогр.: с. 26-27. – Место защиты: Российский государственный торгово-экономический университет.

273. Левин, А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право;

семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Левин Александр Александрович ; Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации. – Москва, 2008. – 25 с. – Библиогр.: с. 25. – Место защиты: Московский университет МВД России.

274. Майборода, Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Майборода Татьяна Юрьевна ; Казанский государственный университет. – Екатеринбург, 2007. – 29 с. – Библиогр.: с. 29. – Место защиты: Уральская государственная юридическая академия.

275. Маштакова, Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Маштакова Наталья Андреевна ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Екатеринбург, 2012. – 26 с. – Библиогр.: с. 33-34. – Место защиты: Уральская государственная юридическая академия.

276. Петрухин, М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Петрухин Марек Викторович ; Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации. – Москва, 2011. – 34 с. – Библиогр.: с. 25-26. – Место защиты: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

277. Ситник, А.А. Правовое регулирование финансового контроля и надзора в сфере денежного обращения в Российской Федерации : специальность 12.00.04: Финансовое право; налоговое право; бюджетное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук / Ситник Александр Александрович ; Московский государственный институт международных отношений (Университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации. – Москва, 2020. – 56 с. – Библиогр.: с. 51-56. – Место защиты: Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

278. Соболев, Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Соболев Дмитрий Артурович ; Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации. – Москва, 2011. – 26 с. – Библиогр.: с. 26. – Место защиты: Российский государственный гуманитарный университет.

279. Тархова, О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение : специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Тархова Ольга Юрьевна ; Казанский государственный университет. – Ростов-на-Дону, 2006. – 27 с. – Библиогр.: с. 27. – Место защиты: Северо-Кавказская академия государственной службы.

280. Фролкина, Е.Н. Гражданско-правовая ответственность за нарушение инвестиционного договора в строительстве: специальность 12.00.03: Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Фролкина Елизавета Николаевна ;

Институт государства и права РАН. – Москва, 2008. – 25 с. – Библиогр.: с. 25. – Место защиты: Российский государственный институт интеллектуальной собственности.

281. Харитошин, И. И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения : автореферат диссертации кандидата юридических наук : 12.00.03 / Харитошин Илья Игоревич ; Российский государственный гуманитарный университет. – Москва, 2009. – 23 с. – Библиогр.: с. 24. – Место защиты: Московская академия экономики и права.

### Электронные ресурсы

282. Строительство в России. 2022 г. / Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 03.05.2024).

283. Строительство в России. 2024 : Статистический сборник / Росстат. - Москва, С863 2024. – 118 с. // Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroit\\_2024.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroit_2024.pdf) (дата обращения: 30.07.2025).

284. Социально-экономическое положение России. 2024 год. / Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad\\_2024.htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_2024.htm) (дата обращения: 30.07.2025).

285. Девелопер «Самолет» предложил бороться с «потребительским экстремизмом» / Интерфакс : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://www.interfax.ru/business/1000544> (дата обращения: 25.12.2024).

286. Перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства / Президент утвердил перечень поручений по итогам

совещания с членами Правительства, состоявшегося 25 октября 2017 года / Кремлин. Ру : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/56012> (дата обращения: 07.05.2024).

287. АО «ДОМ.РФ» : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 07.05.2024). – Текст : электронный.

288. Привлечение КДЛ застройщика к субсидиарной ответственности по обязательствам должника. Обзор судебной практики / Д., Савченко, А. Стешенцев, А. Кравченко, Н. Коляденко. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: [https://arbitrageru.legal/data/uploads/2023/01/%D0%A1%D0%9E%D0%9A%D0%94%D0%9B.pdf?utm\\_campaign=trigger\\_167965183841&utm\\_medium=email&utm\\_source=mailganer](https://arbitrageru.legal/data/uploads/2023/01/%D0%A1%D0%9E%D0%9A%D0%94%D0%9B.pdf?utm_campaign=trigger_167965183841&utm_medium=email&utm_source=mailganer) (дата обращения: 07.05.2024).

289. А как строят у них: новостройки в Дубае / COFRANCE SARL : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://prian.ru/pub/31439.html> (дата обращения: 07.05.2024).

290. Шейх Мохаммед издал новый закон о незавершенных и отмененных проектах в сфере недвижимости Дубая / IMEX Real Estate : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://imexre.com/ru/news/novosti-nedvizhimosti/--15122020/> (дата обращения: 07.05.2024).

291. Консульский департамент Министерства иностранных дел Российской Федерации : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://www.kdmid.ru/docs/singapore/information-about-the-country/> (дата обращения: 25.03.2025). – Текст : электронный.

292. Национальный совет по строительству домов (NHBC) : официальный сайт. – Лондон. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://www.nhbc.co.uk/about-page> (дата обращения: 07.05.2024). – Текст : электронный

293. Фанерная Америка. Сегодня я хочу рассказать в каких домах живут американцы : LiveJournal: официальный сайт —Текст : электронный. — URL: <https://topblogger.livejournal.com/43630124.html> (дата обращения: 07.05.2024).

294. Как живут американцы. Факты о недвижимости, которые вас удивят / Priian.ru : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://prian.ru/pub/kak-zhivut-amerikancy-fakty-o-nedvizhimosti-kotorye-vas-udivyat.html> (дата обращения: 07.05.2024).

295. Отчет о работе судов общей юрисдикции по рассмотрению гражданских, административных дел по первой инстанции» №2 / Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 6 месяцев 2025 год [утверждены Судебным департаментом при Верховном Суде Российской Федерации] // Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://cdep.ru/index.php?id=79&item=9291> (дата обращения: 24.11.2025).

296. Телеграмм-канал А.В. Егорова : официальный телеграмм канал. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://t.me/lawegorov//> (дата обращения: 18.03.2025).

297. Процентные ставки по кредитным и депозитным операциям кредитных организаций в рублях: Центральный банк Российской Федерации : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/0225/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/0225/) (дата обращения: 18.03.2025).

298. Заседание Президиума Госсовета по вопросу развития инфраструктуры для жизни / Сайт Президента России : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/transcripts/76685> (дата обращения 28.11.2025).

299. Краснов: проблемы не получивших квартиры дольщиков остаются лишь в 22 регионах / федеральное государственное унитарное предприятие

«Информационное телеграфное агентство России (ИТАР-ТАСС)» : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://tass.ru/obschestvo/23572961>(дата обращения: 28.11.2025).

300. В Дагестане недобросовестных застройщиков вычислят по «светофору» / ГТРК «Ставрополье» : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://vesti26.ru/news/192107> (дата обращения: 30.12.2025).

301. Реестр, строящихся объектов в соответствии с ФЗ-214 / Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://drive.google.com/file/d/1Gms5rd04S1sLjdHLVfHB1LyBfZttdA8P/view> (дата обращения: 30.12.2025).

302. Путин объяснил, почему отменили мораторий на штрафы для застройщиков / Редакция сайта ТАСС: официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/26008297> (дата обращения: 30.12.2025).

303. Путин призвал наладить работу по контролю исполнения застройщиками обязательств / Редакция сайта ТАСС : официальный сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/25966813> (дата обращения: 30.12.2025).

### **Источники на иностранном языке**

304. Bailey, J. Construction Law (2nd ed.). Informa Law from Routledge / J. Bailey. – New York : Informa Law from Routledge, 2016. – 3,670 p. – ISBN 978-1-138-80042-7.

305. John Hanson/CHT v Swab Property Developments Ltd [2001] EWCA Civ 1377 at [16], per Dy-son LJ. / BAILII : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2001/1377.html> (дата обращения: 26.03.2025).

306. Chua Tian Chu v Chin Bay Ching [2011] SGHC 126 at [66], per Andrew Ang J. / Elitigation : сайт. – Текст : электронный. – URL: [https://www.elitigation.sg/gdviewer/s/2011\\_SGHC\\_126](https://www.elitigation.sg/gdviewer/s/2011_SGHC_126) (дата обращения: 26.03.2025).

307. Robinson v PE Jonns (Contractors) Ltd [2010] EWHC 102 (TCC) at [77]-[78], per HHJ Stephen Davies (подтверждено [2012] QB 44) / BAILII : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/TCC/2010/102.html> (дата обращения: 26.03.2025).

308. Hancock v B. W. Brazier (Anerley) Ltd [1966] 1 WLR 1317 at 1333 / Vlex : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://vlex.co.uk/vid/hancock-v-b-w-793282053> (дата обращения: 26.03.2025).

309. Bryant, J., Evans, M. Buyer-funded development: buyers' claim against developer's solicitors denied / J. Bryant, M. Evans. / Beale-law : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://beale-law.com/article/buyer-funded-development-buyers-claim-againstdevelopers-solicitors-denied/> (дата обращения: 03.04.2024).

310. Katwa, K. Off-Plan Property Sales as an Innovative Financing Option in Real Estate Development. / K. Kimaru Katwa, L. M. Obala. Business IT, n.d. // Business & IT. – 2023. – Vol. XIII(1). – P. 110-120. – ISSN 2570-7434 – DOI 10.14311/BIT.2023.01.13. – Текст : электронный. – URL: <https://bit.fsv.cvut.cz/doi/bit.2023.01.13.html> (дата обращения: 03.04.2024).

311. Mukul, C. Interplay between the «Consumer Protection Act» & the «Real Estate Regulatory Authority Act». / C. Mukul // International Journal of Law Management and Humanities. – 2021. – Vol. 4, Issue 1. – P. 485-492. – ISSN 2581-5369.