

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на «Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору
тему участия в долевом строительстве»

Обучающийся

Гришина В.С.

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к. ю. н., Кирсанова А. В.

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2025

Аннотация

Актуальность исследования обусловлена широким распространением ДДУ как способа привлечения инвестиций в жилищное строительство и необходимостью обеспечения эффективной защиты прав граждан-дольщиков.

Целью работы является комплексный анализ теоретических и практических аспектов гражданско-правовой ответственности застройщика по ДДУ, выявление проблем правового регулирования и выработка предложений по его совершенствованию.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- определена сущность и особенности гражданско-правовой ответственности застройщика в контексте долевого строительства;
- проанализированы основания и условия наступления ответственности застройщика за нарушение ДДУ;
- классифицированы виды гражданско-правовой ответственности, применяемые к застройщикам, с акцентом на неустойку и возмещение убытков;
- исследованы особенности привлечения застройщика к ответственности в случае банкротства;
- проанализирована судебная практика по делам о гражданско-правовой ответственности застройщиков.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из следующих элементов: введения, трех глав, заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников. Общий объем работы составляет 66 страниц.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве	7
1.1 Правовое регулирование гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве.....	7
1.2 Основания и условия наступления гражданско-правовой ответственности за нарушение застройщиком договора участия в долевом строительстве.....	13
Глава 2 Виды гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве.....	21
2.1 Классификация гражданско-правовой ответственности застройщика.....	21
2.2 Неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и удовлетворения требований участника долевого строительства, связанных с надлежащим качеством объекта долевого строительства.....	27
2.3 Убытки как ответственность застройщика при нарушении договора участия в долевом строительстве	35
Глава 3 Актуальные вопросы гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве	42
3.1 Проблемы гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве	42
3.2 Перспективы развития гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве.....	50
Заключение	55
Список используемой литературы и используемых источников	60

Введение

Проблема гражданско-правовой ответственности застройщиков в сфере долевого строительства приобретает особую остроту в условиях нестабильной экономической конъюнктуры и перманентно трансформирующегося законодательства [1]. На фоне участившихся случаев неисполнения обязательств, вызванных как объективными факторами (рост цен на строительные материалы, нарушение логистических цепочек), так и недобросовестностью отдельных участников рынка, возникает закономерный вопрос о действенности механизмов защиты прав дольщиков. Инвестиции граждан в жилищное строительство, являющиеся значимым фактором социально-экономической стабильности, оказываются под угрозой, что актуализирует поиск эффективных правовых инструментов, способных минимизировать риски и обеспечить надлежащую компенсацию пострадавшим. Важность данного вопроса подтверждается и статистическими данными, свидетельствующими о сохраняющемся количестве проблемных объектов. Таким образом, исследование гражданско-правовой ответственности застройщика представляется не только теоретически значимым, но и практически востребованным для обеспечения устойчивости рынка недвижимости и защиты интересов граждан.

Вопросы гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства привлекали внимание многих исследователей, однако комплексный анализ, учитывающий новейшие тенденции развития законодательства и судебной практики, представлен недостаточно широко. В частности, остаются дискуссионными вопросы о пределах ответственности застройщика при наличии обстоятельств непреодолимой силы, о соотношении договорной и внедоговорной ответственности, а также о применении мер ответственности к новым видам обязательств, возникающих в рамках ДДУ.

Настоящая работа ставит своей целью комплексное исследование гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве, направленное на выявление проблем правового регулирования и разработку научно-обоснованных предложений по его совершенствованию.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- определить правовую природу и содержание гражданско-правовой ответственности застройщика в контексте ДДУ;
- выявить основания и условия наступления ответственности застройщика, включая анализ как общих, так и специальных оснований;
- классифицировать виды и формы ответственности застройщика с учетом специфики нарушенных обязательств;
- проанализировать особенности применения мер ответственности, таких как неустойка и возмещение убытков, в практике разрешения споров, связанных с ДДУ;
- разработать предложения по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в сфере гражданско-правовой ответственности застройщика.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с реализацией гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве.

Предметом исследования являются гражданско-правовые нормы, регулирующие отношения в сфере долевого строительства и ответственность застройщиков по договору участия в долевом строительстве, а также практика применения этих норм судебными органами.

Методологическую основу исследования составили как общенаучные методы (анализ, синтез, индукция, дедукция, системный подход), так и

специальные юридические методы (формально-логический, сравнительно-правовой, исторический).

Научная новизна исследования заключается в комплексном анализе гражданско-правовой ответственности застройщика по ДДУ, учитывающем последние изменения законодательства и судебной практики. В частности:

- предложена авторская классификация оснований ответственности застройщика, учитывающая специфику нарушенных обязательств и характер допущенных нарушений;
- выявлены пробелы в правовом регулировании ответственности застройщика при наступлении обстоятельств непреодолимой силы и предложены пути их устранения;
- разработаны рекомендации по совершенствованию механизмов защиты прав дольщиков, направленные на повышение эффективности компенсации причиненных убытков.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования полученных результатов в учебном процессе, а также в практической деятельности юристов, занимающихся вопросами долевого строительства и защиты прав дольщиков.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из следующих элементов: введения, трех глав, заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

1.1 Правовое регулирование гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

В современных условиях недвижимость занимает ключевое место в социально-экономической структуре общества. Одним из эффективных способов удовлетворения потребностей физических и юридических лиц в жилье является участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов. Массовое развитие этого механизма началось в период трансформации социально-экономической и политической системы, когда произошёл переход к рыночной экономике и сокращение участия государства в решении жилищных вопросов. Это способствовало формированию негосударственного строительного сектора, что, в свою очередь, привело к росту спроса на жилую недвижимость. В связи с этим особую значимость приобретают вопросы, связанные с правовым регулированием гражданско-правовой ответственности застройщика по договорам долевого участия (ДДУ).

Система регулирования ответственности застройщика в рамках договора долевого участия представляет собой многослойную и постоянно изменяющуюся юридическую конструкцию. При этом, как указывает Семенова И.Д. [40, с.26], в указанной области сохраняются нерешённые проблемы, требующие совершенствования законодательства и улучшения практики его применения. Эти затруднения охватывают как общие аспекты реализации законодательства, так и отдельные вопросы, касающиеся специфики ответственности застройщика.

Правовой основой, определяющей взаимные обязательства участников долевого строительства, выступает договор. Согласно договору участия в долевом строительстве, застройщик обязуется в установленный срок построить многоквартирный дом либо другой объект недвижимости с привлечением собственных ресурсов или третьих лиц и, после ввода объекта в эксплуатацию, передать его участнику, который, в свою очередь, обязан внести платеж в размере, определённом договором, и принять объект после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию [25, с. 255].

Мотивация сторон к участию в долевом строительстве различна. Для граждан это, как правило, связано с возможностью приобретения недвижимости по цене, значительно ниже рыночной, с возможностью поэтапной оплаты и получением первоначального права собственности. Дополнительно стоит отметить, что реализация жилищного вопроса не требует государственного софинансирования [26, с.72]. Для застройщиков долевое строительство — это возможность привлечения инвестиций без необходимости выплаты процентов, что делает данный механизм высокорентабельным и финансово привлекательным.

Российское законодательство в области долевого строительства стало формироваться в ответ на необходимость урегулирования взаимоотношений между гражданами-инвесторами и застройщиками. Основу правового регулирования составил Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", который определил ключевые принципы взаимодействия сторон и был направлен на защиту интересов участников долевого строительства [51]. С момента принятия закон неоднократно подвергался корректировке, что демонстрирует его адаптивность к меняющимся реалиям и возникающим правовым вопросам.

Закон № 214-ФЗ устанавливает императивное требование о письменной форме договора участия в долевом строительстве с обязательной регистрацией

в государственном реестре, что обеспечивает прозрачность и юридическую защищённость участников. Также документ содержит положения, касающиеся сроков сдачи, качества строительства и ответственности за их нарушение. Как подчёркивает Бессонова В.В., в договоре должны быть чётко зафиксированы права сторон, гарантии качества объекта, сроки реализации проекта и стоимость [12, с. 32]. Это способствует укреплению правовой определённости и ответственности сторон.

Помимо положений Закона № 214-ФЗ, регулирование ответственности застройщиков также основано на нормах Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [16], в частности, общих положениях об обязательствах, порядке исполнения договоров, а также ответственности за их неисполнение. Кроме того, применяются положения Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 “О защите прав потребителей” [19], поскольку дольщики-физические лица, приобретающие жильё для личных целей, обладают статусом потребителей.

ГК РФ, как базовый нормативно-правовой акт в области частного права, закрепляет нормы, регулирующие последствия нарушения договорных обязательств, включая возможность взыскания убытков, неустоек, а также компенсации морального вреда. Применение этих норм обосновано в случае, если застройщик нарушает условия договора. В научной литературе, в частности указывается в работе Ивановской И.И. и Посновой М.В., подчёркивается: "в случае нарушения условий договора одной из сторон, другая имеет право требовать его надлежащего исполнения или компенсации за понесённые убытки" [22, с. 72].

Поскольку дольщики, приобретающие жильё для личного проживания, признаются потребителями, в отношениях с застройщиком к ним применяются положения Закона “О защите прав потребителей”. Этот закон гарантирует ряд дополнительных прав, таких как доступ к достоверной информации, компенсация морального ущерба, взыскание штрафа за отказ от

добровольного исполнения требований. В подтверждение данного подхода можно привести апелляционное определение Московского городского суда от 16.06.2021 по делу № 33-18025/2021, согласно которому застройщик был привлечён к ответственности и оштрафован за уклонение от добровольного исполнения требований дольщика [5].

Вопрос соотношения Закона № 214-ФЗ и Закона “О защите прав потребителей” остаётся дискуссионным в научной среде. Так, Кузнецов А.Н. [27, с. 11] утверждает, что закон о защите прав потребителей действует лишь субсидиарно, применяясь к тем аспектам, которые не охватываются специальным законодательством. В противоположность этому, Морозова И.С. [31, с. 46] полагает, что закон о защите прав потребителей имеет приоритет в части предоставления дополнительных гарантий и не может быть ограничен иным нормативным актом.

Кроме того, указанный закон обязывает застройщиков предоставлять полную информацию о проекте, обеспечивать надлежащее качество объекта и строго соблюдать сроки его сдачи. Он также предоставляет дольщикам возможность добиваться компенсации убытков и морального вреда, а также взыскивать штрафы за неисполнение обязательств. В случае возникновения спора дольщики имеют право на освобождение от уплаты государственной пошлины, а также возможность выбора судебной инстанции, что способствует более эффективной защите их интересов [23, с. 56].

При наступлении несостоятельности (банкротства) застройщика применяются положения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" [49]. Участники долевого строительства вправе заявлять требования о передаче им жилых помещений либо о включении в реестр кредиторов с денежными требованиями. При этом такие требования имеют приоритет перед иными, за исключением тех, что обеспечены залогом имущества застройщика. По мнению В.В. Текнеджана, "в

условиях банкротства защита прав дольщиков требует активного участия в процедуре и использования всех правовых механизмов" [46, с. 58].

Проблематика обеспечения прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщиков подробно рассмотрена в исследовании М.А. Беляева и Е.Н. Васильевой. В своей работе авторы акцентируют внимание на ключевых вопросах, таких как порядок удовлетворения требований дольщиков, механизмы оспаривания сделок, заключённых застройщиком, а также ответственность лиц, осуществлявших контроль за деятельностью организации [11, с. 62]. Проведённый ими анализ судебной практики стал основой для предложений по совершенствованию нормативного регулирования в рассматриваемой сфере.

С целью повышения эффективности защиты дольщиков при наступлении банкротства застройщика в России был создан специализированный институт — «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» [50]. Основной задачей фонда является финансирование завершения строительства проблемных объектов либо предоставление компенсационных выплат дольщикам, оказавшимся в ситуации невыполнения обязательств со стороны застройщика.

В 2023 году в нормативную базу, регулирующую долевое строительство, были внесены существенные изменения, которые начали активно применяться в судебной практике с 2024 года. Эти поправки нацелены на усиление гарантий для участников долевого строительства и введение новых мер ответственности для застройщиков в случае нарушения договорных обязательств. Модификация характера правоприменительной практики и усиление требований к застройщикам стали основанием для обновления Федерального закона № 214-ФЗ. Это подтверждается внесёнными изменениями в ряд ключевых законодательных актов Российской Федерации [20, с. 147]. Таким образом, законодательство продолжает развиваться,

отражая стремление государства к усилению правовых механизмов защиты интересов дольщиков.

По данным за 2024 год, Верховный Суд Российской Федерации рассмотрел свыше 200 судебных дел, связанных с нарушениями обязательств в сфере долевого строительства. Эти дела касались разнообразных вопросов: от просрочек в сдаче объектов до недостатков в их качестве. Анализ практики показал, что суды, как правило, встают на сторону участников долевого строительства, признавая их право на получение компенсации. Как отмечает Семенова И.Д., наличие долгостроев — объектов, строительство которых приостановлено на продолжительный период, — формирует серьёзные риски для всех вовлечённых в процесс сторон [40, с. 27]. Такие ситуации не только нарушают имущественные интересы граждан, но и подрывают репутацию строительной отрасли в целом, снижая доверие к её участникам и ослабляя финансовую устойчивость застройщиков.

Нормативное регулирование гражданско-правовой ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве базируется на совокупности правовых источников. К ним относятся положения Гражданского кодекса Российской Федерации, нормы Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." и предписания Закона "О защите прав потребителей". Как подчёркивает Иванова А.П. [21, с. 37], данный нормативный комплекс направлен на достижение баланса интересов сторон договорных отношений и обеспечивает защиту наиболее незащищённой стороны — дольщика. Существенную роль играет также Закон "О защите прав потребителей", который предоставляет физическим лицам, приобретающим жильё для личных целей, дополнительные правовые гарантии. Взаимодействие указанных законодательных актов формирует согласованную систему защиты прав дольщиков при нарушении или ненадлежащем исполнении обязательств со стороны застройщика.

Нормативно-правовая база, регулирующая гражданско-правовую ответственность застройщиков, представляет собой сложную и многоуровневую систему, включающую в себя законы, подзаконные акты и судебную практику. Совершенствование нормативно-правовой базы, направленное на повышение защиты прав дольщиков и обеспечение надлежащего исполнения застройщиками своих обязательств, является важным условием для развития рынка жилищного строительства в России.

1.2 Основания и условия наступления гражданско-правовой ответственности за нарушение застройщиком договора участия в долевом строительстве

Основания наступления гражданско-правовой ответственности застройщика представляют собой совокупность юридически значимых условий, при наличии которых возможно предъявление к нему требований в связи с нарушением договорных обязательств. В соответствии со статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, одним из ключевых элементов такой ответственности выступает наличие вины, если иное не предусмотрено специальными нормативными актами либо соглашением сторон. В сфере долевого строительства это означает, что обязанность по доказыванию отсутствия вины возлагается именно на застройщика [16]. Определение условий наступления ответственности имеет важнейшее значение для правовой защиты дольщиков, поскольку позволяет четко разграничить пределы ответственности застройщика и определить меры реагирования при нарушении условий договора.

Вопрос вины застройщика имеет принципиальное значение при оценке обоснованности привлечения его к ответственности. Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года прямо указывает, что при несоблюдении сроков передачи объекта долевого строительства застройщик несет

ответственность, если он не сможет представить убедительных доказательств отсутствия своей вины. Это правило призвано усилить защиту прав дольщиков и мотивировать застройщиков к надлежащему исполнению своих обязательств [37, с. 59].

Документальные подтверждения нарушений, допущенных застройщиком, играют решающую роль в судебных разбирательствах. В практике судов за 2024 год зафиксированы многочисленные случаи, в которых дольщики, располагая необходимыми доказательствами, добивались признания фактов нарушений со стороны застройщика. Важно учитывать, что при выявлении отступлений от утвержденной проектной документации и норм технического регулирования ответственность может быть возложена на генерального подрядчика как на лицо, непосредственно осуществляющее строительные работы [17, с. 24]. Это свидетельствует о необходимости всестороннего анализа всей цепочки участников строительного процесса при рассмотрении вопросов ответственности.

Одним из правомерных оснований для освобождения застройщика от ответственности является подтверждение отсутствия его вины. В соответствии со статьей 401 ГК РФ, если сторона, нарушившая обязательство, способна доказать, что нарушение произошло вследствие обстоятельств, находящихся вне её контроля, включая форс-мажор, она освобождается от ответственности. Однако при рассмотрении дел суды, как правило, исходят из принципа добросовестности сторон. Так, Плискина М.С. подчёркивает, что в случае нарушения прав граждан прокурор вправе обращаться в суд с иском в защиту их интересов в порядке гражданского либо административного судопроизводства [38, с. 149].

Нормативно-правовая база, регулирующая ответственность застройщиков, непрерывно развивается. Так, Федеральный закон № 218-ФЗ от 20 июля 2020 года усилил контроль над деятельностью застройщиков, введя дополнительные механизмы обеспечения их ответственности перед

участниками долевого строительства [50]. Кроме того, законодательные изменения, вступившие в силу в 2024 году, уточнили порядок определения компенсаций за нарушение сроков строительства, что повысило юридическую определенность условий ответственности и дало дольщикам более эффективные инструменты защиты своих прав.

Федеральный закон № 214-ФЗ содержит специальные нормы, конкретизирующие общие положения Гражданского кодекса РФ применительно к отношениям в сфере долевого строительства. Одним из наиболее часто нарушаемых обязательств застройщика является соблюдение сроков передачи объекта участнику долевого строительства, что прямо регулируется статьей 6 указанного закона. Проблематика несвоевременной передачи объектов сохраняет свою актуальность на протяжении многих лет. По мнению Забавина М.М. [18, с. 66], большинство споров в данной сфере связано именно с просрочками передачи жилья, причиной чего являются как экономические сложности у застройщиков, так и недостаточная добросовестность некоторых из них, а также избыточные административные барьеры.

Обзор судебной практики показывает устойчивую тенденцию в пользу защиты интересов дольщиков. Так, Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.04.2024 по делу № 33-5960/2024 подтверждает приверженность судов применению строгих мер ответственности к застройщикам, нарушившим договорные обязательства [10]. В этом деле суд признал за дольщиком право на получение неустойки и компенсации за моральный вред, а также обязал застройщика выплатить штраф за неудовлетворение требований дольщика в добровольном порядке.

При нарушении установленного срока передачи объекта долевого строительства застройщик обязан выплатить участнику долевого строительства неустойку (пеню) в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ. Для граждан, приобретающих жилье для

личных целей, неустойка рассчитывается в двойном размере от ставки рефинансирования Центрального банка РФ, исходя из общей стоимости договора, за каждый день просрочки. При этом соглашение сторон может предусматривать увеличение размера неустойки, но не его уменьшение.

В случае обнаружения существенных недостатков в переданном объекте долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, дольщик вправе требовать от застройщика по своему выбору (часть 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В свою очередь, качество объекта долевого строительства, а именно его несоответствие требованиям, строительным нормам и правилам, также является распространенным основанием для привлечения застройщика к ответственности. Ершова О.В. [17, с. 23] в своих исследованиях подчеркивает, что соблюдение строительных норм и правил, а также соответствие объекта условиям договора и проектной документации играют ключевую роль в обеспечении прав дольщиков. Автор акцентирует внимание на важности проведения независимой экспертизы для установления фактических недостатков и определения размера убытков, подлежащих возмещению дольщику, а также на соблюдении гарантийных сроков, предусмотренных законом.

Примером судебной практики, подтверждающим возможность расторжения договора участия в долевом строительстве (ДДУ) при наличии серьезных нарушений со стороны застройщика, служит Апелляционное определение Московского областного суда от 08.11.2021 по делу № 33-32548/2021 [7]. В рамках данного дела рассматривался спор, возникший в связи с передачей дольщику квартиры с многочисленными строительными дефектами. После анализа представленных сторонами доказательств суд

установил, что выявленные недостатки носят существенный и неустранимый характер, вследствие чего дольщик получил право на расторжение договора и возврат внесённых денежных средств.

Указанное судебное решение демонстрирует, что при определении степени существенности дефектов объекта долевого строительства суды принимают во внимание не только их количество, но и характер, возможность устранения, а также влияние данных недостатков на эксплуатационные характеристики объекта. Такой подход соответствует правовой позиции, закреплённой в части 3 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой при существенном нарушении требований к качеству объекта дольщик вправе потребовать возврата уплаченной суммы и компенсации понесённых убытков.

Следует также учитывать, что в силу части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, требования к качеству передаваемого объекта должны соответствовать утверждённой проектной документации, условиям заключённого договора, а также положениям применимых технических регламентов. Несоблюдение данных требований квалифицируется как нарушение обязательств застройщика, дающее основания для применения мер гражданско-правовой ответственности.

Далее необходимо уделить внимание неисполнению или ненадлежащему исполнению иных обязательств по ДДУ. К таким обязательствам могут относиться:

- неисполнение обязательства по страхованию гражданской ответственности застройщика (части 2 статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ);
- неисполнение обязательства по обеспечению надлежащего функционирования общего имущества в многоквартирном доме (статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- нарушение правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и т.д.

Как выделяет, Ярошевская А.М., для наступления гражданско-правовой ответственности застройщика необходимо наличие определенных условий, которые должны быть соблюдены дольщиком [54, с. 75]:

- необходимо документально зафиксировать факт нарушения застройщиком своих обязательств (например, актом осмотра объекта долевого строительства с перечнем недостатков, претензией о нарушении сроков передачи объекта и т.д.);
- перед обращением в суд, дольщик, как правило, должен направить застройщику официальное письменное требование об устранении нарушений и выплате положенных компенсаций, при этом срок ответа регламентируется договором или, при его отсутствии, определяется разумным периодом, учитывающим специфику нарушения и объем необходимых действий для его урегулирования;
- дольщик должен предоставить доказательства, подтверждающие факт нарушения застройщиком обязательств по ДДУ, наличие убытков и причинно-следственную связь между нарушением и убытками.

Боликов А.К. выделяет в своей работе следующие доказательства:

- договор участия в долевом строительстве;
- акт приема-передачи объекта долевого строительства (при наличии);
- акт осмотра объекта с перечнем недостатков;
- заключение эксперта о стоимости устранения недостатков;
- платежные документы, подтверждающие понесенные расходы (оплату аренды жилья, процентов по кредиту, услуг эксперта и т. д.);
- копия претензии, направленной застройщику, и доказательства ее получения [13, с. 226].

В сфере долевого строительства к отношениям между застройщиком и гражданином-дольщиком применяется «Закон о защите прав потребителей», который предусматривает дополнительные меры защиты прав потребителей. В соответствии с пунктом 6 статьи 13 «Закона о защите прав

потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) [19]. В своих работах Мольгун М.Г. рассматривает тему о том, что неустойка и убытки, взыскиваемые с застройщика, компенсируют имущественные потери дольщика, а штраф является мерой ответственности за несоблюдение застройщиком добровольного удовлетворения законных требований потребителя [29, с. 100].

Наступление гражданско-правовой ответственности застройщика за нарушение ДДУ является важным механизмом защиты прав дольщиков и стимулирования застройщиков к надлежащему исполнению своих обязательств. Знание оснований и условий ответственности, а также особенностей ее применения в сфере ДУС позволит дольщикам эффективно защищать свои права и законные интересы в случае их нарушения застройщиком.

В заключение можно сделать вывод, что привлечение застройщика к гражданско-правовой ответственности по договору участия в долевом строительстве возможно при наличии полного состава правонарушения. Это включает: факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, наличие убытков у дольщика, причинно-следственную связь между нарушением и убытками, а также вину застройщика (если иное не установлено законом или не предусмотрено договором).

Особую сложность на практике представляет установление причинно-следственной связи между действиями застройщика и последствиями, наступившими для дольщика. Как отмечает Скворцов О.Ю. [42, с. 26], суды обязаны проводить всесторонний анализ доказательств, включая заключения экспертов, договорные документы, деловую переписку и другие материалы, позволяющие установить как сам факт правонарушения, так и размер

понесённых убытков. При этом особые затруднения вызывает определение упущенной выгоды и реального ущерба, особенно при наличии дефектов в объекте строительства. Схожую позицию занимает Каверина Е.А. [23, с. 57], подчёркивая, что вопросы причинной связи и убытков наиболее остро встают при банкротстве застройщика.

Согласно мнению Семёновой И.Д. [40, с. 26], отсутствие хотя бы одного элемента состава правонарушения или наличие обстоятельств, исключающих ответственность, делает невозможным её применение. Это подчёркивает значимость тщательного анализа фактических обстоятельств дела и корректного применения соответствующих правовых норм в спорах между застройщиком и участниками долевого строительства.

Завершая анализ первой главы, следует отметить, что проведённое исследование позволило выработать обобщённое понимание сущности гражданско-правовой ответственности застройщика в рамках договора долевого участия. Были подробно рассмотрены ключевые нормативно-правовые акты — Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон № 214-ФЗ и Закон «О защите прав потребителей», — их взаимодействие и значение для регулирования рассматриваемых правоотношений. Установлены базовые элементы, определяющие наступление ответственности, в том числе само нарушение обязательств и наличие убытков, причинно обусловленных действиями застройщика. Полученные выводы создают фундамент для последующего изучения конкретных видов ответственности и вопросов их практической реализации.

Глава 2 Виды гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

2.1 Классификация гражданско-правовой ответственности застройщика

Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве (ДДУ) представляет собой комплексный механизм, предназначенный для обеспечения защиты прав и охраняемых законом интересов дольщиков, понесших ущерб из-за недобросовестного или некачественного исполнения строительной компанией своих контрактных обязательств [36, с. 59]. Для эффективного функционирования этого механизма необходимо глубокое понимание типов ответственности, причин ее возникновения и методов защиты нарушенных прав.

Классификация ответственности позволяет систематизировать знания об этом правовом институте и разрабатывать наиболее результативные способы защиты прав дольщиков [39, с. 400]. Первичная классификация основана на характере нарушенного обязательства. В этой категории выделяются разнообразные виды ответственности, в зависимости от того, какое именно обязательство по ДДУ было не выполнено:

- ответственность за несоблюдение сроков передачи объекта долевого строительства (статья 6 Федерального закона № 214-ФЗ). Эта форма ответственности является одной из самых частых и наступает, когда застройщик не передает квартиру или иное помещение дольщику в срок, указанный в ДДУ. В этом случае застройщик обязан выплатить неустойку за каждый день просрочки;
- ответственность за несоответствие качества объекта долевого строительства установленным требованиям (статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ). Эта ответственность возникает, если объект

передан дольщику с дефектами, которые препятствуют его нормальному использованию, или с отклонениями от условий ДДУ, ухудшающими характеристики объекта. В такой ситуации дольщик имеет право потребовать бесплатного устранения выявленных недостатков, пропорционального снижения стоимости договора или компенсации расходов, понесенных на устранение дефектов самостоятельно;

- ответственность и за другие нарушения условий, прописанных в ДДУ. Сюда относятся случаи неисполнения застройщиком других обязательств, например, непредоставление актуальной информации об изменении сроков строительства, ошибки в оформлении документации, нарушение права дольщика на участие в процессе приемки объекта и т.д. В зависимости от серьезности нарушения дольщик вправе требовать компенсацию убытков, выплату неустойки или даже расторжение договора долевого участия.

Теперь сосредоточим внимание на классификации, касающейся формы вины. Вина представляет собой одно из ключевых условий для возникновения гражданско-правовой ответственности (статья 401 Гражданского кодекса РФ). Тем не менее, в отдельных случаях закон или договор могут устанавливать ответственность без учета вины:

- ответственность, возникающая вследствие виновного неисполнения обязательств. Чтобы привлечь застройщика к ответственности, требуется доказать его вину, выраженную в форме умысла или неосторожности;
- ответственность за неисполнение обязательств, не зависящая от вины. В таком случае застройщик отвечает за нарушение обязательства, даже если его невиновность установлена. Этот вид ответственности может быть определен законодательством или условиями договора для конкретных видов обязательств.

Еще одна классификация рассматривает объем ответственности, возлагаемой на застройщика. Этот объем определяет величину финансовых потерь, которые должны быть компенсированы участнику долевого строительства:

- полная ответственность. При таком типе ответственности застройщик обязуется компенсировать дольщику все возникшие убытки, включая как прямой ущерб, так и неполученную прибыль (согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- ограниченная ответственность. В данном случае размер убытков, подлежащих возмещению, лимитируется конкретной суммой, зафиксированной в законодательстве или в условиях договора.

Рассматривая ответственность застройщиков, важно учитывать основания ее возникновения. Юридические факты, обуславливающие обязанность застройщика компенсировать убытки или выплачивать неустойку, служат основаниями для наступления ответственности:

- договорная ответственность. Она возникает, когда застройщик не выполняет или ненадлежащим образом выполняет обязательства, предусмотренные в Договоре долевого участия (ДДУ).
- внедоговорная ответственность. Она возникает, если действия (или бездействие) застройщика, не связанные с исполнением ДДУ, наносят вред жизни, здоровью или имуществу дольщика.

Следовательно, эти категории демонстрируют широкий спектр видов ответственности застройщика, которые варьируются в зависимости от характера нарушения, формы вины, объема ответственности и оснований ее возникновения.

Начиная с 2024 года, нормативная база, регулирующая долевое строительство, подверглась значительной переработке, ориентированной на усиление юридической защищенности дольщиков, рассматриваемых теперь как полноправные участники потребительского рынка. Ключевая задача этих

нововведений – приведение в соответствие специализированных норм, определяющих правила долевого строительства, с универсальными принципами, закрепленными в Законе РФ "О защите прав потребителей".

В прошлом отсутствовала четкая ясность относительно того, должны ли нормы Закона о защите прав потребителей в полной мере распространяться на правоотношения, возникающие из договоров долевого участия (ДДУ) [52, с.76]. Судебные решения по данному вопросу отличались противоречивостью.

Тем не менее, в настоящий момент доминирует мнение, в соответствии с которым к взаимодействию между застройщиком и дольщиком, выступающим в роли физического лица, применяются положения Закона о защите прав потребителей в той мере, в какой это не противоречит специальному законодательству (Федеральному закону № 214-ФЗ).

Гарантийный период на отделочные работы теперь составляет не три года, а один год, что является минимальным сроком. Фактический срок определяется условиями договора и начинает действовать с момента, когда объект передается дольщику.

Ответственность застройщика в отношении недостатков отделки и установленного оборудования ограничена суммой в 3% от общей стоимости договора, если только в договоре долевого участия не указана другая, более высокая сумма.

Строительные организации получили возможность включать в договоры пункт, согласно которому отделка квартир будет соответствовать стандартам, зафиксированным в Федеральном фонде стандартов.

Внесенные изменения не радикально меняют систему ответственности застройщика, но оказывают существенное влияние на размер финансовых санкций и порядок их применения. Увеличение размера неустойки и уменьшение возможностей для ее снижения через суд повышают ответственность за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства. Усиление требований к информированию дольщиков

расширяет сферу применения ответственности за нарушение прав потребителей.

Несмотря на то что делать однозначные выводы о практическом применении нововведений, закреплённых Федеральным законом № 482-ФЗ [48], пока преждевременно, отдельные судебные решения Верховного Суда РФ, принятые в феврале–марте 2025 года, позволяют выявить ключевые тенденции в подходе к толкованию положений обновлённого законодательства, а также обеспечительных мер, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, вступающих в силу на постоянной основе с 1 сентября 2024 года.

Так, в Постановлении по делу № 5-КГ24-163-К2 от 25 февраля 2025 года Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила решения нижестоящих инстанций, отказавших во взыскании штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке [34]. Дело было направлено на новое рассмотрение. Основанием для иска послужила просрочка передачи объекта долевого строительства, а также отказ застройщика в досудебном порядке компенсировать моральный вред и уплатить неустойку. Суд первой инстанции сослался на действие правительственного моратория (постановление № 4798 от 26.03.2022), но апелляция указала на необходимость установить факт обоснованности претензий, срок которых истёк до вступления в силу моратория.

Аналогичный подход проявился в другом деле — № 127-КГ24-25-К4, рассмотренном 4 марта 2025 года. В споре фигурировало несоответствие площади фактически возведённого жилого помещения условиям ДДУ. Дольщик потребовал компенсации, включая неустойку, проценты за пользование его средствами и штраф за отказ в добровольном урегулировании. Хотя застройщик компенсировал разницу уже после подачи иска, Верховный Суд указал на допущенные процессуальные нарушения и направил дело на

повторное рассмотрение, не согласившись с тем, что апелляция существенно — более чем в шесть раз — снизила размер неустойки.

Верховный Суд также подчеркнул, что отклонение площади квартиры от предусмотренной в договоре может рассматриваться не как нарушение обязательств, а как предусмотренный сторонами сценарий, при котором ответственность ограничивается возвратом разницы в цене и начислением процентов по статье 395 ГК РФ. Это свидетельствует о гибком подходе суда к правовой квалификации нарушений.

Изучение вышеуказанных судебных актов позволяет сформулировать ряд важных выводов:

- обновлённые нормы Федерального закона № 214-ФЗ, вступающие в силу с 1 сентября 2024 года, не применяются к санкциям, начисленным до указанной даты, даже если само рассмотрение дела осуществляется позднее;
- судебная практика Верховного Суда подтверждает допустимость существенного снижения размера неустойки, исходя из конкретных обстоятельств дела, при этом оставаясь в рамках принципа соразмерности;
- суды ориентируются на баланс интересов сторон: с одной стороны, защищают дольщиков от недобросовестных действий застройщиков, а с другой — не допускают необоснованного обогащения за счёт завышенных санкций.

Таким образом, Верховный Суд формирует правоприменительную практику, направленную на обеспечение справедливого баланса интересов участников долевого строительства, избегая чрезмерной строгости и одностороннего толкования норм в пользу одной из сторон.

В свете изложенного, следует признать, что гражданско-правовая ответственность застройщика по-прежнему остаётся ключевым элементом правового механизма защиты интересов дольщиков. Её дальнейшее

исследование требует системного подхода, основанного на классификации форм ответственности и анализе их применения на практике.

Во второй главе основное внимание будет сосредоточено на таких формах гражданско-правовой ответственности застройщика, как договорная неустойка — в случаях нарушения сроков или требований к качеству объекта, — и возмещение убытков. Первая форма представляет собой инструмент оперативной компенсации, действующий даже при незначительных нарушениях, тогда как вторая охватывает более широкий спектр последствий, включая сложные случаи, требующие индивидуального доказывания. Комплексное изучение этих форм позволит выявить системные проблемы в существующих правовых механизмах и предложить пути их совершенствования в целях более эффективной защиты прав участников долевого строительства.

2.2 Неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и удовлетворения требований участника долевого строительства, связанных с надлежащим качеством объекта долевого строительства

Одной из ключевых трудностей, возникающих у лиц, инвестирующих средства в возведение жилой недвижимости (дольщиков), является несоблюдение строительными фирмами (застройщиками) утвержденных временных рамок сдачи квартир, а также, как результат, выявление всевозможных недоработок и изъянов в приобретенном жилье. Для охраны интересов дольщиков и гарантии исполнения застройщиком принятых на себя обязательств, законодательством предусмотрен инструмент неустойки — разновидность гражданско-правовой ответственности, мотивирующая застройщика к своевременному и добросовестному выполнению условий договора [53, с. 171].

Неустойка, начисляемая за просрочку передачи объекта долевого строительства, представляет собой наиболее часто встречающуюся форму ответственности застройщика в рамках договоров долевого участия (ДДУ). По справедливому замечанию Плискиной М.С., «уменьшение размера неустойки должно являться исключительной мерой, применяемой в ситуациях, когда ее величина явно не соответствует последствиям нарушения обязательства, и не должно приводить к необоснованному обогащению стороны, допустившей нарушение» [38, с. 151].

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, если застройщик нарушает установленный договором срок передачи квартиры участнику долевого строительства, он обязан выплатить ему неустойку. Размер неустойки определяется как две трети ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату исполнения обязательства, умноженные на цену договора за каждый день просрочки. Если дольщиком является физическое лицо, неустойка увеличивается вдвое. Эта норма закона призвана мотивировать застройщиков к своевременной передаче объектов и возместить убытки дольщиков, вызванные задержкой.

В случае задержки передачи квартиры дольщику, застройщик несет обязательство по выплате неустойки. Неустойка начисляется начиная со дня, следующего за датой, указанной в договоре для передачи квартиры, и до момента фактической передачи объекта. Датой исполнения обязательств застройщика считается день подписания акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего факт передачи квартиры дольщику. Важно правильно определить цену договора, поскольку именно она служит основой для расчета размера неустойки. Если цена договора указана в иностранной валюте, ее пересчитывают в рубли по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства. Необходимо также учитывать, что с 29 марта 2022 года по 31 декабря 2023 года действовал мораторий на взыскание неустойки и других финансовых санкций с

застройщиков, введенный Постановлением Правительства РФ № 479. Расчет неустойки за период действия моратория имеет специфические особенности [21, с. 37].

Согласно статье 333 Гражданского кодекса РФ, если начисленная неустойка явно не соответствует последствиям нарушения обязательства, суд имеет право уменьшить ее размер [16]. Это положение закона предназначено для обеспечения справедливого баланса интересов сторон и предотвращения необоснованного обогащения кредитора. Важно отметить, что сокращение неустойки является правом суда, а не его обязанностью, и должно основываться на тщательном анализе всех обстоятельств дела.

При этом суды при принятии решения о размере неустойки принимают во внимание, в частности, такие факторы, как степень выполнения обязательства должником, финансовое положение должника, незначительность последствий нарушения обязательства, а также соотношение между размером неустойки и фактическими убытками кредитора. Следует подчеркнуть, что вопрос о возможности уменьшения неустойки остается предметом обсуждений и вызывает противоречия в правоприменительной практике. «Анализ судебной практики показывает, что у судов нет единого взгляда на размеры снижения неустойки». [13, с. 228].

Рассмотрим апелляционное определение, вынесенное Московским городским судом 7 декабря 2022 года по делу № 33-39856/2022. В рамках этого дела рассматривался конфликт между дольщиком и строительной компанией относительно взыскания пени за просрочку передачи квартиры. Изначально суд частично удовлетворил требования истца, скорректировав сумму неустойки на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса РФ [6].

Не согласившись с решением суда первой инстанции, застройщик подал апелляционную жалобу, аргументируя необходимость дальнейшего уменьшения размера неустойки тяжелой финансовой ситуацией, спровоцированной пандемией COVID-19.

Апелляционный суд оставил в силе решение нижестоящей инстанции, мотивировав это тем, что размер неустойки уже был значительно снижен. Кроме того, застройщик не предоставил убедительных доказательств существования обстоятельств непреодолимой силы, которые бы объективно помешали ему вовремя выполнить договорные обязательства.

Судебная практика подтверждает, что финансовые трудности застройщика рассматриваются судами как фактор, влияющий на уменьшение неустойки, но не являются основанием для полного освобождения от ответственности, если не доказано наличие непредвиденных и/или непредотвратимых обстоятельств. Представляется, что подобный подход является справедливым, так как учитывает баланс интересов обеих сторон и соответствует принципам разумности и справедливости.

Застройщик несет ответственность за качество возведенного жилого объекта. В случае выявления дефектов в квартире участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования, касающиеся обеспечения надлежащего качества объекта, в порядке, установленном статьей 7 Федерального закона № 214-ФЗ [51].

В случае нарушения застройщиком сроков устранения выявленных недостатков, он обязан выплатить дольщику неустойку в размере одного процента от суммы, необходимой для устранения этих недостатков, определенной судом (согласно части 2.1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ). Следует подчеркнуть, что размер данной неустойки, начисляемой за недостатки качества, отличается от неустойки, взимаемой за просрочку передачи объекта. В первом случае базой для расчета служит стоимость работ по устранению дефектов, а во втором – полная стоимость договора долевого участия [40, с. 28].

Правовое регулирование долевого строительства допускает возможность требования от застройщика как штрафных санкций, так и возмещения ущерба, возникшего вследствие ненадлежащего исполнения им

взятых на себя обязательств. Согласно общему принципу, компенсация убытков осуществляется лишь в той мере, в какой они не покрываются неустойкой (речь идет о зачетной неустойке, определяемой статьей 394 Гражданского кодекса РФ). Вместе с тем условия договора могут устанавливать другой порядок компенсации (к примеру, исключительная, штрафная или альтернативная неустойка). Участник долевого строительства имеет право самостоятельно выбирать, что именно взыскивать: исключительно неустойку, только убытки или и то, и другое. Однако в последнем случае, при отсутствии иных положений в договоре долевого участия (ДДУ), убытки будут компенсированы лишь в части, превышающей размер неустойки [18, с. 66].

Важно отметить, что для получения возмещения убытков дольщик должен предоставить доказательства, подтверждающие факт их возникновения, точный размер, а также непосредственную причинно-следственную связь между действиями (или бездействием) застройщика, допустившего нарушение обязательств, и возникшими убытками. В отличие от этого, для взыскания неустойки достаточно задокументировать сам факт нарушения застройщиком своих обязательств; предоставление доказательств наличия каких-либо убытков не требуется.

Если участником долевого строительства выступает физическое лицо, то к правоотношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, применяются нормы Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» [19] в той мере, в которой они не регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ (пункт 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ). А.Н. Кузнецов в своей работе акцентирует внимание на том, что Закон «О защите прав потребителей» наделяет дольщика дополнительными гарантиями и преимуществами в сравнении с общими положениями гражданского права, тем самым укрепляя его правовую защиту и способствуя более действенному восстановлению ущемленных прав [27, с. 11]. Это

подразумевает, что участник долевого строительства, кроме возможности взыскания неустойки и возмещения убытков, имеет право требовать:

- возмещения морального вреда (статья 151 ГК РФ, статья 15 Закона “О защите прав потребителей”);
- уплаты штрафа в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона “О защите прав потребителей”);
- предъявления требований в суд по месту своего жительства или по месту нахождения объекта недвижимости (пункт 2 статьи 17 Закона “О защите прав потребителей”).

Участники долевого строительства, вложившие средства в недвижимость, обладают законным правом на получение компенсации за моральный вред. Размер данной компенсации, как указал Верховный Суд РФ, определяется исключительно судом, руководствующимся статьей 1011 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При установлении суммы возмещения суд принимает во внимание интенсивность и природу пережитых истцом физических и нравственных страданий. Оценка указанных страданий предполагает анализ фактических обстоятельств, сопровождавших причинение морального вреда, а также учет индивидуальных характеристик личности, пострадавшей от неправомерных действий застройщика.

Основываясь на последствиях деятельности строительной организации, повлекшей нарушение прав потребителя, и учитывая глубину причиненных физических и душевных мучений, суд, в соответствии со статьей 15 Закона "О защите прав потребителей", правомочен принять решение о выплате ответчиком компенсации, соразмерной причиненному ущербу [19].

При установлении величины компенсации за нанесенный моральный вред судебный орган не берет во внимание величину возмещения

имущественного ущерба. Следовательно, ни стоимость приобретенного жилья, ни цена произведенных работ, ни запрашиваемая сумма в качестве компенсации за моральный вред не оказывают воздействия на размер компенсации за моральный ущерб. Однако, отсутствие законодательно определенных границ (минимального и максимального значений) для компенсации морального вреда создает сложности в реализации закона на практике. Это предоставляет судьям широкую дискрецию и, в большинстве случаев, приводит к тому, что суды удовлетворяют иски участников долевого строительства о компенсации морального вреда в сумме, меньшей, чем было указано в заявлении [23, с. 58].

Для наглядности приведем пример из практики: Ленинский районный суд г. Краснодара вынес решение об отказе в удовлетворении иска гражданки К. к ООО «Поликварт Краснодар». Истица требовала компенсации морального вреда, ссылаясь на нарушение сроков, оговоренных в договоре участия в долевом строительстве. Суд, отклоняя иск, указал на отсутствие достоверных доказательств причинения гражданке К. морального ущерба, соразмерного заявленной сумме в 50 000 рублей. Апелляционная инстанция оставила данное решение без изменений. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые судебные акты, сославшись, в том числе, на статью 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», подчеркнув, что «при разрешении судом вопроса о компенсации морального вреда потребителю достаточно установленного факта нарушения его прав» [33].

Решение об отказе в удовлетворении исковых требований было признано Верховным Судом РФ неправомерным, поскольку мотивом для отказа послужило отсутствие доказательств, подтверждающих конкретную сумму компенсации морального вреда (в рассматриваемом случае – 50 000 рублей). Суд пояснил, что при определении размера компенсации морального вреда необходимо руководствоваться положениями статьи 1101 ГК РФ, учитывая

характер и степень выраженности физических и нравственных страданий потерпевшего, а также степень вины причинителя вреда, если вина является основанием для компенсации.

В другом судебном разбирательстве было принято решение о том, что строительная организация обязана не только обеспечить подачу газа в многоквартирный дом, но и выплатить дольщику денежную компенсацию за причиненный моральный вред. Помимо этого, на застройщика был наложен штраф за нарушение прав потребителя, поскольку в квартире истца отсутствовали газ, отопление и горячее водоснабжение.

Взыскание неустойки с компании-застройщика – это сложный, поэтапный процесс, требующий от участника долевого строительства (дольщика) выполнения ряда последовательных и аргументированных шагов. Изначально необходимо зафиксировать факт неисполнения застройщиком взятых на себя обязательств. Дольщик должен иметь документальное подтверждение задержки передачи квартиры или нарушения сроков исправления выявленных дефектов, что, по мнению Монгуш Д.М., является определяющим условием для защиты прав дольщика [30, с. 427].

Затем наступает стадия досудебного решения конфликтной ситуации. Дольщик обязан отправить застройщику официальную претензию, где ясно изложить требования о выплате неустойки, указать период просрочки, сумму неустойки, ее расчет и основания для взыскания. Претензия должна быть оформлена в письменном виде и отправлена застройщику способом, позволяющим подтвердить факт ее получения, например, заказным письмом с уведомлением о вручении или личной передачей под роспись.

Если строительная компания отказывается добровольно удовлетворить требования участника долевого строительства, последний вправе обратиться за защитой своих интересов в судебные органы. В ходе судебного процесса дольщик обязан предоставить суду убедительные доказательства, свидетельствующие о неисполнении или ненадлежащем исполнении

застройщиком своих обязательств, произвести расчет пени, а также подтвердить факт отправки претензии в адрес застройщика. Рассмотрев представленные материалы дела, суд выносит решение о взыскании неустойки в пользу дольщика или, если имеются законные основания, уменьшает ее размер, руководствуясь положениями статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации [16].

В заключение подчеркнем, что процедура взыскания с застройщика предусмотренной законом неустойки подразумевает от дольщика проявления должной осмотрительности, наличия определенного уровня юридической осведомленности, а также неукоснительного соблюдения всех установленных стадий, что в конечном итоге даст возможность эффективно отстоять свои законные права и получить причитающуюся компенсацию за неисполнение обязательств застройщиком.

Законодательные положения о неустойке имеют своей целью стимулирование строительных компаний к своевременному и качественному исполнению взятых на себя обязательств, а также возмещение ущерба, понесенного дольщиками в результате допущенных отклонений от договора [40, с. 29]. Тем не менее, реализация этих норм на практике подразумевает тщательный анализ каждого конкретного случая, принимая во внимание нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ, Закона «О защите прав потребителей», а также анализ существующей судебной практики.

2.3 Убытки как ответственность застройщика при нарушении договора участия в долевом строительстве

Договор долевого участия в строительстве (ДДУ) занимает ключевое место в установлении отношений между строительной компанией и инвестором, который вкладывает средства в строительство жилых объектов.

Если строительная компания не выполняет обязательства, предусмотренные данным договором, это приводит к серьезным негативным последствиям для дольщика, зачастую выражающимся в финансовых потерях. Одним из основных способов привлечения строительной компании к гражданско-правовой ответственности является возмещение убытков, которое нацелено на восстановление нарушенных прав и законных интересов участников долевого строительства [54, с. 77].

В рамках договора долевого участия убытки, которые могут быть взысканы с застройщика, охватывают как фактический ущерб, так и упущенную выгоду. По мнению Е. А. Суханова, реальный ущерб в контексте долевого строительства может выражаться в дополнительных расходах на аренду жилья, выплатах по ипотечным кредитам, вызванным задержкой передачи объекта, затратах на устранение строительных недостатков и других подобных расходах [45, с. 210]. Упущенная выгода, с другой стороны, может включать в себя недополученный доход от аренды квартиры, увеличение рыночной стоимости жилья в период задержки или другие виды дохода, которые дольщик мог бы получить, если бы застройщик выполнил свои обязательства добросовестно.

Следует подчеркнуть, что для успешного взыскания убытков необходимо установить причинно-следственную связь между нарушением обязательств застройщиком и возникшими убытками у дольщика. Дольщик обязан доказать, что именно действия или бездействие застройщика стали причиной его имущественных потерь. [42, с. 26].

Основания для возникновения убытков, подлежащих возмещению со стороны застройщика, заключаются прежде всего в несоблюдении сроков передачи жилья, что регулируется статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ, а также в нарушении установленных требований к качеству объекта (статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ) и других условий договора долевого участия

В случае нарушения сроков передачи объекта убытки могут проявляться в разнообразных расходах, таких как аренда жилья, уплата процентов по кредиту или ипотеке, а также в коммунальных платежах, связанных с содержанием альтернативного жилого помещения. Как отмечает И.С. Морозов, "фундаментальным аспектом по взысканию убытков является предоставление суду достаточных доказательств, подтверждающих понесенные расходы, таких как договора аренды, документы о платежах, справки из банков" [31, с. 47]. Дольщик обязан предоставить суду полные доказательства, которые подтвердят размер понесенных им убытков.

При анализе дел подобной категории, как уже было отмечено ранее, судебные инстанции принимают во внимание тип отделки, с которой квартира должна быть передана дольщику, будь то черновая отделка или полностью завершённые отделочные работы. Также суды проверяют адрес регистрации дольщика и место его фактического проживания на момент, когда застройщик нарушает сроки передачи объекта. Кроме того, обязательно уточняется, есть ли у дольщика в собственности другая жилая недвижимость.

В определении № 4-КГ22-4-К1 от 31 мая 2022 года 49 Верховный Суд Российской Федерации акцентировал внимание на таких ключевых обстоятельствах, как отсутствие у истца другой недвижимости в Москве и Московской области, а также на наличии в договоре долевого участия условия о передаче благоустроенной квартиры с полностью завершённой отделкой, отвечающей требованиям для проживания, и находящейся вблизи места работы истца» [35].

Следует отметить, что, если бы строительная компания исполнила свои обязательства по передаче квартиры в установленный срок, заявительница могла бы немедленно заселиться в новое жилье. Это позволило бы избежать необходимости снимать временное жилье и связанных с этим затрат. Поэтому имеет место прямая зависимость между ненадлежащим выполнением

обязательств застройщиком и убытками, понесенными заявительницей, которые выражаются в расходах на аренду.

Тем не менее, В.А. Трапезников указывает на то, что суды обычно отказывают в удовлетворении требований к застройщику о возмещении расходов на проживание по договору аренды. Для успешного взыскания требуется наличие значительного количества доказательств, подтверждающих законность возникших отношений с арендодателем, его право сдавать рассматриваемую квартиру в аренду, а также выполнение им обязательств по декларированию доходов от аренды объекта недвижимости (статья 228 НК РФ) [47, с. 253]. Если дольщик зарегистрирован по постоянному месту жительства и не может адекватно объяснить причины, по которым не жил по этому адресу, а также не доказал, что аренда жилья непосредственно связана с просрочкой со стороны застройщика, то, скорее всего, суд откажет в возмещении расходов на аренду. Просто наличие договора аренды не говорит о том, что дольщик снимал квартиру именно из-за задержки с его жильём и что именно поэтому ему пришлось тратить деньги на аренду.

К примеру, в аналогичном деле Московский городской суд отклонил доводы ответчика (застройщика), который утверждал, что взыскание убытков, связанных с договором аренды жилого помещения, было произведено незаконно [2]. В данном случае ответчик настаивал, что между необходимостью аренды квартиры и задержкой в передаче объекта долевого строительства отсутствовала причинно-следственная связь, так как квартира, приобретённая истцом (дольщиком), «должна быть передана истцу без отделки, что фактически исключает возможность проживания в ней немедленно после передачи».

Такая позиция судов наглядно демонстрирует, что для успешного удовлетворения требований истца потребуется убедительно подтвердить наличие связи между ненадлежащим исполнением обязательств застройщиком и фактическими убытками, понесенными дольщиком. Если у дольщика есть

зарегистрированный адрес проживания, но он не может четко обосновать причины, по которым не пользовался этим местом, и не представит доказательства того, что аренда была прямым следствием просрочки застройщика, то, скорее всего, его требование о возмещении затрат на аренду будет отклонено.

В процессе судебного разбирательства в Московском городском суде аргументы ответчика (компании-застройщика) не нашли поддержки у суда и были отклонены. Судебная инстанция подчеркнула, что «суд первой инстанции детально и всесторонне проанализировал фактическую сторону дела. Представленный договор найма жилого помещения, вместе с актами и документами, подтверждающими оплату, однозначно свидетельствует о факте его заключения и надлежащего исполнения. Наличие документального подтверждения отсутствия у истца какой-либо другой недвижимости, а также справка с места трудоустройства подтверждают необходимость аренды жилья в непосредственной близости к месту работы. Это позволило суду установить прямую взаимосвязь между неисполнением ответчиком взятых на себя договорных обязательств и понесенными истцом расходами на аренду жилья, которые были обусловлены сложившейся ситуацией. Учитывая отсутствие у истца прописки в Москве, а также прав собственности на какие-либо другие объекты недвижимости, наряду с фактом его трудоустройства в Москве на постоянной основе и заключением договора аренды до момента нарушения ответчиком своих обязательств, суд пришел к заключению о намерении истца проживать в данном объекте недвижимости с момента, указанного в соответствующем договоре»

При несоблюдении установленных стандартов качества строительного объекта ущерб может быть обусловлен расходами, направленными на исправление выявленных недочетов и дефектов. В данной ситуации участник долевого строительства имеет законное право требовать компенсации за проведение независимой экспертизы, оплату работ по устранению

обнаруженных недостатков, а также возмещение прочих затрат, связанных с приведением объекта в соответствие с договорными обязательствами и действующими техническими регламентами [39, с.323].

В Апелляционном определении, вынесенном Московским городским судом 14 августа 2023 года (дело № 33-32314/2023), суд встал на сторону дольщика, удовлетворив его иск о взыскании с застройщика убытков, возникших в связи с необходимостью устранения недостатков в объекте долевого строительства. Суд установил, что наличие недостатков подтверждено заключением эксперта, а затраты на их устранение являются разумными и обоснованными [3].

Процедура взыскания упущенной выгоды является более сложной, поскольку требует от дольщика предоставления доказательств не только факта нарушения обязательств со стороны застройщика, но и наличия реальной возможности получения дохода, утраченного в результате этого нарушения. В соответствии с пунктом 1 статьи 394 Гражданского кодекса Российской Федерации, возмещению подлежат убытки в части, не покрытой неустойкой. Таким образом, дольщик вправе требовать от застройщика как выплаты неустойки за нарушение сроков передачи объекта (согласно статье 6 Федерального закона № 214-ФЗ), так и возмещения убытков, вызванных данным нарушением. Однако, общая сумма неустойки и убытков не должна превышать совокупный размер ущерба, понесенного дольщиком. Если сумма неустойки превышает размер подлежащих возмещению убытков, дольщик имеет право на получение неустойки в полном объеме.

Рассмотрение споров о компенсации ущерба, причиненного застройщиками, имеет под собой солидную судебную основу, представленную множеством прецедентов. При вынесении решений по подобным делам суды принимают во внимание уникальные особенности каждого случая, анализируют предоставленные сторонами доказательства и опираются на

нормы Гражданского кодекса РФ, Федерального закона № 214-ФЗ, а также Закона РФ "О защите прав потребителей" [37, с. 15].

В последнее время отмечен тренд на усиление защиты интересов лиц, участвующих в долевом строительстве, и более активное использование правового инструмента взыскания убытков. Все чаще судебные инстанции встают на сторону дольщиков, удовлетворяя их иски о компенсации ущерба, возникшего в результате задержки передачи объекта недвижимости, несоответствия объекта установленным требованиям к качеству, а также в случае расторжения договора долевого участия по вине строительной компании.

Следовательно, компенсация убытков является ключевым способом защиты прав дольщиков при неисполнении застройщиком взятых на себя обязательств. Для успешной реализации этого права участнику долевого строительства необходимо хорошо разбираться в законодательстве, корректно формулировать исковые требования и предоставлять в суд веские доказательства, подтверждающие факт нарушения и размер понесенного ущерба [53, с. 170].

В заключение второй главы важно подчеркнуть, что проведённое исследование позволило детально изучить ключевые виды гражданско-правовой ответственности, возлагаемой на застройщика в контексте договорных отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве. Значительное внимание уделено неустойке, как наиболее распространённому инструменту защиты интересов дольщика в случаях нарушения сроков передачи объекта долевого строительства или при наличии претензий к его характеристикам. Помимо этого, проанализированы убытки как форма ответственности, применение которой предполагает доказательство прямой взаимосвязи между действиями застройщика и ущербом, понесённым дольщиком.

Глава 3 Актуальные вопросы гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

3.1 Проблемы гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве (ДДУ), который регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ, представляет собой важный механизм привлечения инвестиций в сферу жилищного строительства. Несмотря на то, что законодательство направлено на обеспечение защиты прав участников долевого строительства, на практике соблюдение ответственности застройщика по ДДУ сталкивается с рядом значимых трудностей. В данном разделе выпускной квалификационной работы рассматриваются ключевые проблемы, возникающие в процессе реализации гражданско-правовой ответственности застройщиков, что негативно сказывается на защите интересов участников долевого строительства.

Одной из наиболее часто встречающихся проблем в сфере долевого строительства является нарушение застройщиком сроков передачи объектов участникам долевого строительства, установленных условиями договора. В соответствии со статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик несет ответственность в виде неустойки за каждый день просрочки. Тем не менее, анализ судебной практики показывает, что механизм взыскания неустойки далеко не всегда обеспечивает полноценную защиту прав дольщиков.

Размер неустойки, предусмотренный Федеральным законом № 214-ФЗ (две трети от ставки рефинансирования ЦБ РФ), часто оказывается недостаточным для покрытия реальных убытков, которые дольщики несут в связи с длительными задержками в передаче объектов. В результате дольщики вынуждены нести дополнительные финансовые нагрузки на аренду жилья,

оплату коммунальных услуг и другие обязательные расходы. При этом сумма неустойки, взысканная по решению суда, может существенно уступать фактически понесенным убыткам участников долевого строительства.

В своей статье А. С. Васильев анализирует судебную практику и делает вывод, что «суды часто снижают размер неустойки по формальным основаниям, не принимая во внимание реальное положение дел и интересы дольщика» [20, с. 45]. Он подчеркивает, что суды зачастую ссылаются на финансовые трудности застройщика, при этом не предоставляя доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Застройщики активно используют положение статьи 333 ГК РФ, предоставляющее возможность уменьшения размера неустойки, ссылаясь на ее несоразмерность последствиям нарушения обязательств. Суды в таких случаях нередко удовлетворяют заявления застройщиков, снижая размер неустойки в несколько раз. Это существенно ослабляет функцию неустойки как меры воздействия и поощрения выполнения обязательств, что создает условия для нарушений со стороны застройщиков без реальных последствий.

Кроме того, возникают вопросы относительно того, какие именно последствия, связанные с пандемией или санкциями, могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы. Застройщик обязан доказать, что именно эти обстоятельства, а не другие, стали причиной задержки выполнения обязательств. Так, в Апелляционном определении Московского городского суда от 14.09.2023 N 33-38607/2023 [12] рассматривался спор между дольщиком и застройщиком по поводу взыскания неустойки за несоблюдение сроков передачи объекта. Застройщик утверждал, что задержка произошла по объективным причинам, связанным с распространением коронавирусной инфекции и снижением темпов строительства. Суд первой инстанции, несмотря на признание объективных трудностей, не освободил застройщика от ответственности, но учел эти факторы при определении размера неустойки,

которая подлежала взысканию в пользу дольщика. В результате суд снизил сумму неустойки, учитывая влияние пандемии на процесс строительства.

Этот пример подчеркивает, что, применяя статью 333 Гражданского кодекса РФ, суды принимают во внимание не только степень нарушения, но и обстоятельства, повлиявшие на его совершение, даже если эти обстоятельства не дают основания для полного освобождения от ответственности. В связи с этим возникает вопрос о справедливости снижения неустойки в таких ситуациях и не ущемляет ли это права дольщиков.

Застройщики, обладая преимуществом в переговорах, нередко включают в договоры участия в долевом строительстве положения, ограничивающие их ответственность за несоблюдение сроков исполнения обязательств. В их числе — отнесение различных обстоятельств к форс-мажору, их широкая интерпретация, а также установление заниженного фиксированного размера неустойки, существенно отличающегося от предусмотренного действующим законодательством [20, с. 40]. Несмотря на то, что такие положения могут быть оспорены и признаны недействительными в судебном порядке, участникам долевого строительства приходится затрачивать дополнительные ресурсы — как временные, так и финансовые — на защиту своих прав.

Для устранения проблемы систематического нарушения сроков со стороны застройщиков необходимо сконцентрироваться на ряде ключевых направлений. В первую очередь требуется совершенствование законодательства в части ужесточения ответственности застройщиков, выходящей за рамки установленных законом неустоек. Введение дополнительных санкционных механизмов создаст стимулы к соблюдению сроков строительства. Также следует повысить эффективность судебной защиты прав дольщиков. Это может быть достигнуто посредством создания специализированных судебных структур или привлечения

квалифицированных специалистов с опытом в сфере долевого строительства для рассмотрения подобных споров.

Дополнительно важно обеспечить повышение правовой грамотности участников долевого строительства. Это возможно за счёт реализации информационно-просветительских программ и создания удобных электронных сервисов для получения юридической помощи и информации о способах защиты прав.

В совокупности, сочетание законодательных инициатив и практических механизмов способно значительно повысить уровень защищенности дольщиков и сократить число случаев необоснованных задержек передачи объектов.

Исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта надлежащего качества является его основной функцией. Тем не менее, на практике нередко происходят случаи передачи объектов, не соответствующих установленным строительным нормам, проектной документации либо условиям договора. Реализация дольщиками своих прав при обнаружении таких недостатков сопровождается значительными трудностями.

Процесс доказывания наличия строительных дефектов требует специальных знаний и, как правило, проведения экспертизы. Ввиду отсутствия у дольщиков профессиональной подготовки в данной области им зачастую приходится прибегать к помощи экспертов, что влечёт за собой существенные расходы [26, с. 24]. Кроме того, застройщики нередко не признают результаты проведённой экспертизы и инициируют повторную, что дополнительно затягивает разрешение спора.

Даже при наличии подтверждённых недостатков качества, застройщики нередко отказываются от их устранения, ссылаясь на несущественность дефектов, отсутствие своей вины, окончание гарантийного срока или иные формальные причины. В таких случаях дольщикам приходится обращаться в

суд с требованием о понуждении застройщика к исполнению обязательств в натуре.

Часто застройщики оспаривают сам факт наличия дефектов либо утверждают, что они являются малозначительными и не препятствуют использованию объекта по назначению. Примером может служить апелляционное определение Пермского краевого суда от 08.08.2024 по делу № 33-8953/2024. В рамках указанного спора дольщик обратился в суд с требованием о взыскании стоимости устранения строительных недостатков. Застройщик утверждал, что большинство выявленных дефектов незначительны и не требуют устранения. Однако апелляционная инстанция, изучив материалы дела, включая строительно-техническую экспертизу, признала наличие существенных недостатков, негативно влияющих на потребительские свойства квартиры, и оставила решение суда первой инстанции в силе [13]. Данный пример подчёркивает важность проведения независимой экспертизы, а также необходимости активного участия дольщика в доказывании своей позиции.

Как указывает А.П. Иванова, «определение критериев соответствия объекта требованиям качества является оценочным и зависит от многих факторов, включая тип объекта, его функциональное назначение, положения договора и нормы действующего законодательства» [27, с. 37]. Основная сложность заключается в том, что само понятие «качество» носит оценочный характер и может по-разному интерпретироваться сторонами договора. Застройщик, как правило, ссылается на соответствие объекта формальным требованиям технических регламентов, в то время как дольщик акцентирует внимание на реальных недостатках, делающих жилое помещение непригодным для комфортного проживания.

Если устранение дефектов невозможно или экономически нецелесообразно, участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора. Однако определение размера

такого уменьшения представляет собой сложный процесс, так как требует учёта множества факторов: стоимости устранения недостатков, степени их влияния на потребительские качества объекта, рыночной стоимости аналогичных объектов и других обстоятельств [22, с. 6]. Отсутствие единых методик и критериев для расчёта соразмерного уменьшения цены зачастую становится причиной возникновения споров между сторонами.

В стремлении минимизировать затраты на возведение объектов недвижимости, застройщики зачастую прибегают к использованию строительных материалов низкого качества или упрощённых технологий. Это приводит к ухудшению характеристик возводимых зданий и возникновению скрытых дефектов, которые становятся заметными только спустя значительное время после передачи объекта участникам долевого строительства [39, с. 16]. Такие обстоятельства затрудняют установление причинной связи между использованием ненадлежащих материалов и появлением недостатков.

Для преодоления проблем, связанных с обеспечением необходимого уровня качества возводимого жилья, необходимо усилить надзор за соблюдением строительных стандартов, а также внедрить понятные и объективные процедуры для проведения независимой экспертизы объекта до его передачи дольщикам. При выявлении дефектов застройщик должен быть обязан не только устранить недостатки, но и возместить возможные убытки дольщиков, если устранение невозможно либо экономически нецелесообразно. Также целесообразно ввести норму, обязывающую применять исключительно сертифицированные материалы и технологии, что позволит повысить качество строительства и снизить риск появления скрытых дефектов. Такие меры направлены на усиление правовой защиты дольщиков и общее повышение стандартов в строительной отрасли.

Когда застройщик признается несостоятельным, а объема его активов недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, возникает

необходимость рассмотрения вопроса о привлечении к субсидиарной ответственности лиц, контролировавших деятельность компании. Этот механизм закреплён в положениях Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [81] и служит инструментом предотвращения недобросовестных действий со стороны руководства застройщика.

Участникам долевого строительства, столкнувшимся с процедурой банкротства застройщика, приходится проходить сложный и формализованный процесс включения в реестр требований кредиторов. Он требует глубокого знания норм процессуального права, грамотного оформления заявлений и умения защищать свои интересы в судебных органах [16, с. 70].

Нередко застройщики, располагающие значительными финансовыми и организационными ресурсами, используют правовые и организационные схемы, позволяющие обходить нормы законодательства о долевом строительстве и уходить от ответственности. Иллюстрацией подобной ситуации служит Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 15.11.2022 по делу № 33-15467/2022 [10], в котором дольщик подал заявление о включении в реестр требований кредиторов. Первая инстанция признала его обоснованным, однако апелляция отменила решение, установив, что представленные документы содержали противоречия и признаки фальсификации, а также были поданы с нарушением процессуальных сроков. В результате заявителю было отказано во включении его требований в реестр, что свидетельствует о высокой степени юридической ответственности при участии в подобного рода процедурах.

Одной из наиболее серьёзных проблем остаётся использование недобросовестными застройщиками так называемых «серых» схем привлечения денежных средств, таких как заключение предварительных договоров купли-продажи, договоров займа либо инвестиционных

соглашений. Такие механизмы позволяют обойти требования Федерального закона № 214-ФЗ, в результате чего дольщики лишаются предусмотренных законом гарантий и механизмов защиты.

Надзор со стороны государственных органов за деятельностью застройщиков должен выступать гарантом прав дольщиков. Однако на практике эффективность контрольных мероприятий остаётся невысокой. Региональные жилищные инспекции и иные надзорные структуры часто не обладают достаточными ресурсами и полномочиями для пресечения нарушений [57, с. 60], что позволяет застройщикам уклоняться от выполнения обязательств и нарушать законодательство.

Для повышения защищенности участников долевого строительства в случаях банкротства застройщика и возможности привлечения к ответственности его контролирующих лиц, необходимо внедрение более эффективных механизмов мониторинга финансового состояния строительных организаций. Следует создать специализированные подразделения в рамках надзорных органов, обладающие реальными полномочиями и техническими средствами для оперативного анализа финансовой отчётности, выявления схем ухода от ответственности и мониторинга сделок с денежными средствами дольщиков. Кроме того, необходимо ввести строгий контроль за целевым использованием средств и ужесточить ответственность за применение незаконных схем, в том числе с использованием норм уголовного и гражданского законодательства.

Административные санкции, применяемые в настоящее время к застройщикам за нарушения законодательства, как правило, имеют ограниченное воздействие и не способны эффективно предотвратить повторные нарушения. Размеры штрафов, наложенных за такие правонарушения, зачастую существенно меньше экономической выгоды, полученной от нарушения.

Введение уголовной ответственности за нарушения в сфере долевого строительства — вопрос, требующий комплексного и взвешенного подхода. Это связано с необходимостью разработки объективных критериев установления состава преступления, обеспечением независимости судебной системы и соблюдением процессуальных гарантий. Формальное ужесточение санкций без одновременного изменения методов правоприменения может привести к снижению деловой активности в строительной отрасли. Более разумным шагом представляется внедрение дифференцированных видов ответственности, сопровождающихся усилением контроля за соблюдением действующего законодательства.

Анализ проблем гражданско-правовой ответственности застройщиков по договорам долевого участия подтверждает необходимость модернизации как нормативной базы, так и правоприменительной практики. Эффективная правовая защита дольщиков должна опираться на комплексный подход, включающий усиление надзора, совершенствование механизмов компенсации убытков и развитие альтернативных процедур разрешения споров.

3.2 Перспективы развития гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве

Развитие сферы долевого строительства сопровождается необходимостью формирования эффективных механизмов правовой защиты участников от недобросовестных действий со стороны застройщиков. Актуальность данной проблемы подтверждается анализом судебной практики последних лет, в которой всё чаще рассматриваются дела, касающиеся нарушения сроков сдачи объектов, неудовлетворительного качества строительства и неисполнения договорных условий.

Одним из приоритетных направлений совершенствования гражданско-правовой ответственности застройщиков является усиление системы надзора

со стороны государственных и общественных структур. По мнению А.В. Никонорова, действующие формы контроля за деятельностью строительных организаций являются недостаточными, и необходима серьезная модернизация, предполагающая расширение полномочий органов, осуществляющих проверки застройщиков [51, с. 145]. Он также обращает внимание на необходимость введения обязательности регулярной отчетности застройщиков о ходе выполнения строительных работ и исполнении обязательств перед дольщиками, что может существенно повысить уровень прозрачности в отрасли.

Законодательные новеллы последних лет существенно расширили спектр полномочий органов государственной власти в части контроля за деятельностью строительных компаний. В частности, установлена обязанность проведения систематических проверок на предмет устойчивости финансового положения застройщика, а также на соответствие его проектов установленным строительным стандартам. Положительные примеры применения данных механизмов уже можно наблюдать в ряде субъектов Российской Федерации, где внедрение комплексных мер контроля позволило повысить защиту прав участников долевого строительства.

Еще одним значимым элементом системы обеспечения гражданско-правовой ответственности застройщиков является наличие четко регламентированной процедуры выдачи разрешений на строительство. С 1 сентября 2024 года вступили в силу новые нормы законодательства, ужесточающие требования к порядку получения разрешений. Эти изменения направлены на снижение уровня коррупции и обеспечение допуска к строительной деятельности исключительно тех компаний, которые обладают подтвержденной деловой репутацией и профессиональными ресурсами.

Эксперт в области защиты прав участников долевого строительства И.П. Сидоров подчеркивает необходимость глубокого реформирования системы согласования разрешительной документации [67, с. 125]. Он настаивает на

том, что процедура должна быть максимально прозрачной, а все сведения, подаваемые на рассмотрение, — открытыми и верифицируемыми. Такой подход, по его мнению, позволит минимизировать вероятность принятия необоснованных решений и усилить доверие граждан к государственным институтам, ответственным за контроль в сфере строительства.

Таким образом, создание предсказуемого и четкого механизма получения разрешений — одна из ключевых задач, стоящих перед государством. Наряду с этим, целесообразным шагом является внедрение обязательного лицензирования строительных компаний, что позволит повысить степень управляемости и снизить уровень правонарушений в данной области.

Одной из наиболее эффективных гарантий для дольщиков становится система страхования ответственности застройщика. Такая мера способна обеспечить компенсацию убытков в случае нарушения условий договора или банкротства застройщика. Введение обязательного страхования позволит гражданам быть уверенными в сохранности вложенных средств, что значительно укрепит их доверие к механизму долевого строительства.

Н.В. Куликова, авторитетный специалист в сфере долевого строительства, отмечает, что на сегодняшний день существует множество угроз, с которыми сталкиваются дольщики [44, с. 147]. Она акцентирует внимание на финансовых потерях и риске утраты имущества, возникающих вследствие ненадлежащих действий строительных организаций. В качестве решения данной проблемы она предлагает создать специализированную страховую систему, ориентированную на защиту интересов граждан, чьи права были нарушены в процессе реализации долевого строительства.

Еще одной ключевой реформой стала система обязательной сертификации застройщиков, получившая законодательное закрепление. Это позволяет объективно оценивать профессиональный уровень строительных

компаний, а также подтверждать наличие у них необходимых ресурсов и технических возможностей для реализации проектов.

Исследователь Д.А. Шестаков подчеркивает важность установления квалификационных требований к строительным организациям как одного из способов обеспечения надежности и профессионализма в отрасли [84, с. 147]. По его мнению, прохождение официальной сертификации позволяет исключить участие на рынке случайных и недобросовестных подрядчиков, снижая риск появления дефектов и споров по поводу качества объектов.

Кроме того, сертификация способствует формированию более компетентной строительной среды, так как включает в себя оценку квалификации, технической базы и предыдущего опыта застройщика. Это повышает предсказуемость результатов строительных проектов и укрепляет уверенность граждан в качестве приобретаемого жилья.

Итогом анализа, проведенного Д.А. Шестаковым, стало утверждение, что именно система обязательной сертификации компаний является основой для обеспечения безопасного, профессионального и эффективного процесса строительства, а также для защиты прав граждан, инвестирующих в недвижимость.

Одновременно с этим необходимо расширение функционала и ответственности саморегулируемых организаций (СРО), играющих важную роль в регулировании строительной отрасли. СРО обладают возможностями для независимого контроля и обеспечения высоких стандартов выполнения строительных работ, способствуя тем самым снижению правонарушений среди застройщиков.

Результаты исследований и судебной практики свидетельствуют о положительном эффекте от увеличения роли СРО. В некоторых регионах они уже активно участвуют в анализе рисков строительных проектов, что способствует предотвращению нарушений прав дольщиков и снижению количества судебных разбирательств.

Современная судебная практика подтверждает рост числа исков, предъявляемых дольщиками к застройщикам за нарушение условий договоров долевого участия. Основные причины обращений — нарушение сроков сдачи объектов, недостаточное качество жилья и отказ в надлежащем исполнении договорных обязательств.

Так, в 2023–2024 гг. наблюдается рост числа дел, завершившихся выплатой компенсаций застройщиками в пользу дольщиков за нарушение сроков ввода жилья в эксплуатацию. Согласно статистическим данным Верховного Суда РФ, более 50% исков по подобным делам удовлетворяются в пользу заявителей [45].

На практике основания для подачи исков разнообразны: от выявленных строительных дефектов и непригодности квартиры для проживания до задержек в передаче ключей и неудовлетворительных выплат за моральный вред. Это подчёркивает необходимость дальнейшего укрепления правовой базы, способной защитить дольщиков от рисков, связанных с участием в долевом строительстве.

Таким образом, перспективы развития гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве требует комплексного подхода, включающего ряд конкретных мер:

- необходимо дальнейшее развитие и уточнение законодательства, регламентирующего порядок заключения договоров долевого участия, права и обязанности сторон, ответственность застройщика за просрочку или некачественное выполнение работ;
- следует ввести обязательные требования к финансовым ресурсам застройщика, повысить уровень предварительного анализа проектов и исключить возможность начала строительства при недостаточной обеспеченности финансовыми средствами;

- ввести обязательное страхование каждого проекта на случай нарушений сроков или банкротства застройщика, что гарантирует компенсацию потерь участнику долевого строительства;
- сертификация строительных компаний должна стать обязательным элементом допуска к работе на рынке долевого строительства. Компании будут обязаны пройти процедуру подтверждения своей компетентности и финансовой стабильности;
- государство должно усилить надзор за использованием денежных средств дольщиков, обеспечить публичность сведений о расходовании средств и предотвращать случаи вывода активов компаниями-застройщиками;
- расширить полномочия саморегулируемых организаций (СРО), так как они смогут играть большую роль в контроле качества строительных работ, проведении независимой экспертизы проектов и формировании рекомендаций для государственных органов;
- предусмотреть обязанность застройщиков своевременно информировать участников о ходе строительства, возможных рисках и изменениях в проекте;
- государство должно принять конкретные меры поддержки пострадавших граждан, такие как ускоренная реализация госпрограмм помощи пострадавшим дольщикам и помощь в завершении долгостроев.

Дальнейшее совершенствование гражданско-правовых отношений между застройщиками и гражданами позволит существенно снизить количество конфликтов и юридических споров, сформировать устойчивое доверие к механизмам долевого строительства и защитить интересы будущих собственников жилых помещений.

Заключение

В завершение проведённого исследования, посвящённого вопросам гражданско-правовой ответственности застройщика в рамках договора участия в долевом строительстве, можно сделать вывод о высокой степени значимости данной правовой категории в условиях современной правоприменительной практики.

В рамках анализа были охарактеризованы общие положения гражданско-правовой ответственности застройщика, дана правовая оценка действующим нормам законодательства, а также выявлены основные пробелы и недостатки, негативно сказывающиеся на степени защищённости прав участников долевого строительства. Установлено, что действующее регулирование не в полной мере гарантирует исполнение обязательств застройщиками, в связи с чем сохраняется высокая вероятность нарушения условий ДДУ, что подтверждается как судебной практикой, так и экспертными оценками.

Одним из ключевых направлений стало изучение оснований, условий и видов гражданско-правовой ответственности, наступающей в случае нарушения застройщиком своих обязательств. Особое внимание уделено таким формам ответственности, как взыскание неустойки, компенсация убытков и иные последствия ненадлежащего исполнения обязательств. Анализ показал, что существующие правовые механизмы часто не позволяют оперативно и эффективно восстановить нарушенные права дольщиков, что требует как точечной корректировки действующего законодательства, так и разработки новых правовых инструментов.

В работе также рассмотрены сопутствующие факторы, осложняющие реализацию ответственности застройщика, включая недостаточную правовую определённость некоторых норм, сложности в доказывании убытков, а также несовершенство процедур согласования и контроля застройщиков со стороны

государственных структур. Выявленные проблемы указывают на необходимость системного подхода к совершенствованию регулирования данной сферы.

На основе обобщения теоретических и практических данных в исследовании сформулированы конкретные предложения, направленные на укрепление механизмов правовой защиты участников долевого строительства. В частности, рекомендуется:

Закрепить на законодательном уровне обязанность застройщиков по раскрытию полной и достоверной информации о своей деятельности, опыте, финансовом состоянии и реализуемых проектах. Такая информация должна быть размещена в открытом доступе — на официальном портале Росреестра или ином государственном ресурсе, обеспечивающем её проверяемость и актуальность.

Разработать единую цифровую платформу мониторинга исполнения обязательств по ДДУ, позволяющую дольщикам в режиме реального времени отслеживать этапы строительства, финансовые отчёты, результаты проверок контролирующих органов и степень готовности объекта.

Ужесточить квалификационные требования к застройщикам, внедрив обязательную сертификацию и оценку их деловой репутации на федеральном уровне. Это будет способствовать формированию устойчивой, профессиональной строительной среды, а также минимизирует риски участия недобросовестных компаний в реализации проектов.

Расширить институт страхования ответственности застройщиков, сделав его неотъемлемым условием допуска к реализации любого проекта долевого строительства. Такой подход повысит защищённость дольщиков в случае наступления страховых случаев, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств.

Повысить уровень участия СРО в механизме контроля, предоставив им больше полномочий в оценке рисков, контроле за качеством строительства и разрешении спорных ситуаций.

Таким образом, результаты проведенного исследования позволяют утверждать, что усовершенствование института гражданско-правовой ответственности застройщика требует комплексного и многогранного подхода, сочетающего как нормативно-правовые, так и организационно-технические меры. Принятие указанных предложений будет способствовать созданию более стабильной правовой среды в сфере долевого строительства, укреплению доверия граждан к рынку недвижимости и повышению эффективности механизмов правовой защиты.

Эти мера повысит прозрачность рынка и снизит риски недобросовестных практик.

Во-вторых, следует ввести механизм обязательной независимой проверки выполненных работ по каждому проекту на этапе ввода дома в эксплуатацию. Дополнить Постановление Правительства РФ № 458 отдельным пунктом следующего содержания: «Перед передачей объекта долевого строительства участникам проводится обязательная независимая проверка качества строительства компетентными органами или аккредитованными организациями, имеющими соответствующую лицензию». Это минимизирует случаи скрытого недоброкачественного строительства и даст возможность дольщикам заранее выявить недостатки.

В-третьих, дополнить Федеральный закон № 214-ФЗ отдельной нормой следующего содержания: «Каждый застройщик обязан сформировать страховой фонд дольщиков, составляющий не менее 5% от суммарной стоимости привлеченных средств по договору долевого участия. Фонд предназначен исключительно для выплаты компенсаций пострадавшим дольщикам в случае дефолта застройщика или иного нарушения условий договора». Подобная мера защитит права покупателей.

В-четвертых, дополнить пункт 3 Постановления Правительства РФ № 458 дополнительным абзацем следующего содержания: «Объекты долевого строительства должны соответствовать повышенным стандартам энергоэффективности, обеспечивать использование экологически чистых материалов и обладать благоустроенной придомовой территорией с развитой социальной инфраструктурой». Это улучшит качество конечного продукта и повысит привлекательность жилья для граждан.

В-пятых, расширить полномочия СРО в части надзора за качеством строительства и финансовыми показателями членов ассоциации. Дополнить статью 15 Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» следующим содержанием: «Саморегулируемые организации имеют право осуществлять мониторинг финансового состояния своих членов-застройщиков, производить оценку качества проектов и хода строительства, а также применять внутрикорпоративные санкции за нарушение деловой этики и профессиональных стандартов». Это усилит дисциплину внутри профессионального сообщества и укрепит позиции добросовестных игроков.

В заключение, можно сказать, что гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве является крайне важной и многогранной темой, требующей комплексного подхода к ее регулированию. Очевидно, что для эффективного разрешения имеющихся проблем необходимо не только совершенствование законодательства, но и активное сотрудничество всех участников рынка, включая дольщиков, застройщиков и государственные органы. Реализовав систему действенных мер, направленных на защиту прав участников долевого строительства, можно существенно улучшить ситуацию в области гражданского оборота и сделать жилищное строительство более предсказуемым и безопасным для граждан.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 06.04.2024) // Российская газета. № 137. 27.07.2002.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.03.2022 по делу N 33-8115/2022 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1463226#dqs0YiUOaE88r02m> (дата обращения 19.02.2025).
3. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.08.2023 N 33-32314/2023 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1596345#KsJI1mU0UuX60V2Z1> (дата обращения 25.02.2025).
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.09.2023 N 33-38607/2023 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1609776#wm84YiU6fbcFbRjk> (дата обращения 05.05.2025).
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.06.2021 по делу N 33-18025/2021 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1386381#7TWxXiUK2YlnRAjl> (дата обращения 03.02.2025).
6. Апелляционное определение Московского областного суда от 07.12.2022 N 33-39856/2022 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=375896#uJE1YiUv5HMDr1XB> (дата обращения 19.02..2025).
7. Апелляционное определение Московского областного суда от 08.11.2021 по делу N 33-32548/2021 [Электронный ресурс] :

КонсультантПлюс.

URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=369233#eoyzXiUfGqx6yKYc> (дата обращения 19.02.2025).

8. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 15 ноября 2022 г. N 33-15467/2022 [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс. URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=304998#y2Mm9lUuqJgZXuTm> (дата обращения 13.05.2025).

9. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 08.08.2024 N 33-8953/2024 [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=311387#nIw3pkUn2oUyyJhA> (дата обращения 01.03.2025).

10. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.04.2024 по делу N 33-5960/2024 [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=292086#ttWwXiUMdhqijLw51> (дата обращения: 01.02.2025).

11. Беляев, М.А., Васильева, Е.Н. Проблемы защиты прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Закон и право. 2021. № 12. С. 69-72.

12. Бессонова, В.В. Понятие, правовая природа и существенные условия договора долевого участия в строительстве / В.В. Бессонова // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IV международной научно- практической конференции. М., ООО «Интернаука», 2022. С. 31 – 34.

13. Боликов, А.К. Особенности заключения и расторжения договора долевого участия в строительстве / А.К. Боликов / Актуальные проблемы современного законодательства: сборник статей по материалам VI

Всероссийской межвузовской научно-практической конференции. М.: Изд-во МФЮА, 2021. С. 225 – 229.

14. Васильев А.С. Снижение неустойки в спорах о долевом строительстве: пределы усмотрения суда и критерии соразмерности / Васильев А.С. // Закон. 2023. № 5. С. 38-49.

15. Горенко, М.Г. Способы прекращения обязательств по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов: пути реформирования и ошибки правоприменения / М.Г. Горенко // Вопросы науки и образования. 2020. № 2. С. 4

16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Российская газета. № 238-239. 08.12.1994.

17. Ершова О.В. Качество объекта долевого строительства: правовые аспекты // Ершова О.В. // Юрист. 2021. № 7. С. 23-25.

18. Забавин М.М. Просрочка исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства: проблемы и решения // Забавин М.М.// Вестник гражданского права. 2022. № 5. С. 65-69.

19. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей». Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст. 140.

20. Зубков, В.Н. Характеристика современного уровня защиты прав граждан в сфере долевого строительства жилья / В.Н. Зубков // Modern Science. 2021. № 1-1. С. 146 – 150.

21. Иванова А.П. “Баланс интересов сторон в договоре участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики” //Иванова А.П. // Закон. 2023. № 5. С. 35-40.

22. Ивановская И.И., Поснова М.В. Инновационная траектория современных исследований: сборник статей II Международной научно-

практической конференции / Ивановская И.И., Поснова М.В. //Петрозаводск: МЦНП «НОВАЯ НАУКА». 2024. 56-58 с.

23. Каверина Е.А. Практика применения законодательства о долевом строительстве: актуальные проблемы // Каверина Е.А. // Законность. 2023. № 11. С. 56-59

24. Кирсанов, А.Р. Обеспечение качества объектов долевого строительства / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 10 (241). С. 15 – 23.

25. Колиева, А.Э. Понятие и содержание договора долевого строительства и его правовая характеристика / А.Э. Колиева // Правоприменение. 2022. № 3. С. 252 – 261.

26. Константинова, А.В. Существенные условия договора участия в долевом строительстве / А.В. Константинова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 11-3 (38). С. 71 – 74.

27. Кузнецов А.Н. Соотношение ответственности застройщика по Федеральному закону № 214-ФЗ и Закону “О защите прав потребителей” // Цивилист. 2021. № 4. С. 10-12.

28. Куликова Н. В. Гражданско-правовая ответственность застройщика в российском праве / Н. В. Куликова. // Саратов.Ай Пи Эр Медиа, 2022. С. 147.

29. Мольгун, М.Г. Проблемы правовой природы договора участия в долевом строительстве / М.Г. Мольгун / Совершенствование методологии познания в целях развития науки: сборник статей Национальной (Всероссийской) научно-практической конференции (22 января 2022 г., г. Екатеринбург). Уфа: OMEGA SCIENCE, 2022. С. 99 – 103.

30. Монгуш, Д.М. Правовая природа договора участия в долевом строительстве / Д.М. Монгуш // Аллея науки. 2021. № 2 (53). С. 426 – 429.

31. Морозова И.С. “Закон о защите прав потребителей в системе правового регулирования долевого строительства” //Морозова И.С.// Законность. 2023. № 8. С. 45-48.
32. Никоноров А.В. Правовые основы защиты прав участников долевого строительства. / Никоноров А.В. // СПб.: Издательство «Юрист», 2022. С. 145.
33. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) [Электронный ресурс]: // КонсультантПлюс: справ.правовая система. Судебная практика. Электрон.дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.
34. Определение Верховного Суда РФ от 25.02.2025 № 5-КГ24-163-К2 // [Электронный ресурс] : Гарант. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/411516227/> (дата обращения 03.05.2025).
35. Определение Верховного Суда РФ от 31.05.2022 № 4-КГ22-4 // [Электронный ресурс] : КонсультантПлюс. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404716665/> (дата обращения 03.05.2025).
36. Панченко, И.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы правового регулирования / И.В. Панченко // StudNet. 2021. № 7. С. 58 – 64.
37. Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости / М.В. Петрухин // автореф. дис.канди. юрид. наук. М.2021. С. 15 - 16.
38. Плискина, М.С. К вопросу о проблемах правового регулирования договора участия в долевом строительстве / М.С. Плискина // Инновационные аспекты развития науки и техники. 2021. № 3. С. 147 – 152.

39. Садилов, О.Н. Гражданское право России / О.Н. Садилов // Москва: Юридическая фирма “КОНТРАКТ”.2023. 607 с.
40. Семенова И.Д. Актуальные проблемы правового регулирования долевого строительства // Семенова И.Д.// Законность. 2022. № 8. С. 25-29.
41. Сидоров И. П. Защита прав участников долевого строительства / И. П. Сидоров. // Москва.Проспект. 2021. С. 125.
42. Скворцов О.Ю. Причинно-следственная связь в спорах о защите прав дольщиков: анализ судебной практики // Скворцов О.Ю. // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 10. С. 25-29
43. Скоркина, А.В. Расторжение договора долевого участия в строительстве / А.В. Скоркина // Вестник науки. 2019. № 12 (21). С. 143 – 150.
44. Спор о взыскании с застройщика неустойки (пени) по договору участия в долевом строительстве (на основании судебной практики Московского городского суда) // Помощник адвоката: электрон. журн. 2025. URL:
<https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=111559&cacheid=4B6A7B0587DB813B14056D742664F155&mode=splus&rnd=boIr9A#NFpC1mUa539aDd4w> (дата обращения: 13.05.2025).
45. Суханов Е.А. Гражданское право: Том 2. Обязательственное право. / Суханов Е.А. //М.: Волтерс Клувер, 2022. 448 с.
46. Текнеджан, В.В. Особенности банкротства застройщика / В.В. Текнеджан // Молодой ученый. 2022. № 31 (426). С. 57 – 59.
47. Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов 118 недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный)./ Трапезников В.А. // М.: Проспект, 2018. 560 с.

48. Федеральный закон «О внесении изменений в статью 132 Федерального закона “Об актах гражданского состояния”» от 15.07.2024 № 482-ФЗ // Российская газета. 2024. № 158.

49. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

50. Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Российская газета. 2017. № 169.

51. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Российская газета. 2004. № 292.

52. Шестаков Д. А. Контроль качества строительства и профессиональная подготовка специалистов-строителей / Д. А. Шестаков. // Москва. Инфра-М, 2022. С. 147.

53. Якупов, Д.И. Актуальные проблемы взыскания неустойки (пени) за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства / Д.И. Якупов / Современные проблемы юриспруденции: сборник научных трудов магистрантов и аспирантов / редколлегия: М.С. Сагандыков (отв. за вып.) и др. Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2021. Вып. 5. С. 168 – 172.

54. Ярошевская, А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов / А.М. Ярошевская // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2020. № 3. С. 74 – 78.