



Дата поступления рукописи в редакцию: 14.07.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 05.08.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-7-260-262

МОСКОВСКИЙ Данила Сергеевич,
Аспирант кафедры гражданского права
Международный институт информатизации и государственного
управления им. П.А. Столыпина,
e-mail: danila.mosko@mail.ru

ПРАВОВАЯ ПОДДЕРЖКА СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА В РОССИИ: ВЛИЯНИЕ НА ЗАЩИТУ ПРАВ ДРУГИХ УЧАСТНИКОВ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

Аннотация. В статье рассматривается ограничение гражданско-правовой ответственности застройщика, установленное внесенными изменениями в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Автор проводит анализ на соответствие новой нормы Конституции Российской Федерации и нормам гражданского законодательства, критикует нововведенную норму, ограничивающую гражданско-правовую ответственность, приводит обоснования неправомерности такого ограничения со ссылкой на судебную практику Конституционного Суда Российской Федерации. В статье предлагаются иные способы поддержки строительного бизнеса в условиях санкционного давления.

Ключевые слова: ограничение гражданско-правовой ответственности, 214-ФЗ, застройщики, поддержка предпринимателей в условиях санкционного давления, принцип соразмерности, компенсационный характер гражданско-правовой ответственности.

MOSKOVSKII Danila Sergeevich,
Postgraduate student at the Department of Civil Law
International Institute of Informatization and Public
Administration named after P.A. Stolypin

LEGAL SUPPORT MEASURES FOR THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN RUSSIA: IMPLICATIONS FOR PROTECTING RIGHTS OF OTHER MARKET PARTICIPANTS

Annotation. The article examines the restriction of the developer's civil liability established by the amendments introduced to the Federal Law "On Participation in Shared Construction of Multi-Apartment Buildings and Other Real Estate Objects, and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation." The author analyzes the conformity of the new provision with the Constitution of the Russian Federation and the norms of the Civil Code. The article also critiques the introduced norm that limits civil liability, providing substantiation for its unlawfulness by referencing case law of the Constitutional Court of the Russian Federation.

Key words: limitation of civil liability, Federal Law No. 214-FZ, developers, support for entrepreneurs under sanctions pressure, the principle of proportionality, and the compensatory nature of civil liability.

Строительная сфера является одной из наиболее важных отраслей экономики в Российской Федерации. Строительная отрасль — системообразующий сектор экономики (12% ВВП), обеспечивающий занятость 8 млн человек [1]. «Социальная значимость строи-

тельства жилья делает его приоритетом национальной политики» [2, с. 45]. Учитывая данное обстоятельство, в целях поддержания экономической и социальной стабильности, поддержание строительной отрасли является одной из важнейших задач государства.

Санкционное давление 2022–2024 гг. повысило уязвимость отрасли [3], что приводит к выводу о необходимости адаптации правового регулирования различных отраслей экономики с целью защиты субъектов предпринимательской деятельности в России.

В частности, Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.12.2024 № ФЗ-482, принятый 17 декабря 2024 года, внес существенные изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Согласно новой редакции ФЗ-214, с 01 января 2025 года при удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором. Таким образом, размер присуждаемых денежных средств напрямую зависит не от фактических недостатков в объекте долевого строительства, а от цены договора.

Данная новелла, безусловно, является существенной мерой правовой поддержки для строительного бизнеса в России, но также она влечет нарушение конституционных и гражданских прав граждан, участников долевого строительства.

Более того, новая норма противоречит действующим нормам того же Федерального закона. Так, согласно статье 7 ФЗ-214 в случае, если объект долевого строительства построен с недостатками, покупатель вправе требовать: безвозмездного устранения недостатков; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение имеющихся недостатков.

Таким образом, новая норма ограничивает сразу 2 способа защиты нарушенного права прямо предусмотренных тем же законом.

По своему компенсационному характеру гражданско-правовая ответственность проявля-

ется в полном восстановлении имущественного положения потерпевшей стороны. [4] В свою очередь, ограничение такой ответственности возможно в исключительных случаях, когда это не только прямо указано в законе, но и когда такое ограничение не приводит к нарушению баланса интересов субъектов правоотношений. [5]

Данная позиция также отражена в Конституции Российской Федерации. Так, согласно части 1 статьи 55 Конституции, перечисление в Конституции основных прав и свобод не должно толковаться как отрицание или умаление других общепризнанных прав и свобод человека и гражданина. Исходя из части 3 указанной статьи, права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Конституционный Суд Российской Федерации не раз отмечал, в том числе со ссылкой на статьи 17 и 55 Конституции РФ, возможное законодательное ограничение прав и свобод должно соответствовать критериям пропорциональности и соразмерности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота, отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, не иметь обратной силы и не затрагивать существо, основное содержание данных конституционных прав. Сама же возможность ограничений и их характер должны обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, в связи с чем законодатель должен использовать не чрезмерные, а только необходимые и обусловленные конституционно признаваемыми целями меры (Постановления Конституционного Суда РФ от 14 мая 1999 года №8-П, от 14 ноября 2005 года №10-П от 13 июля 2010 года №15-П, от 22 июня 2017 года №16-П).

Однако, согласно рассматриваемой новелле, гражданско-правовая ответственность застройщика перед участником долевого строительства существенным образом ограничена. В рассматриваемых правоотношениях участник долевого строительства, гражданин, является более слабой стороной относительно застройщика.

Более того, данные изменения касаются лишь объектов недвижимости, приобретенных на основании договора об участии в долевом строительстве. Тогда как приобретение того же объекта недвижимости на основании договора купли-продажи не влечет ограничений гражданско-право-

вой ответственности продавца-застройщика перед покупателем, что противоречит конституционному принципу равенства перед законом.

Также, в случае двух одинаковых объектов долевого строительства с одинаковой ценой договора, но с различными недостатками, стоимость устранения которых в одном случае соответствует, а в другом существенно превышает установленное трех процентное ограничение ответственности застройщика, в рамках судебной защиты нарушенного права, участники долевого строительства получают одинаковую сумму для устранения недостатков объекта долевого строительства, что несомненно нарушает критерии разумности, соразмерности (пропорциональности).

Ко всему прочему, рассматриваемые изменения не учитывают случаи, когда объем строительных недостатков настолько существенен, что проживание в квартире становится невозможным.

В качестве приведения в соответствие с нормами конституционного и гражданского права, имеет смысл дифференцировать лимиты ответственности в зависимости от характера нарушений. Важно обеспечить соответствие Конституции, исключив дискриминацию участников долевого строительства по сравнению с другими участниками гражданского оборота, которые приобретают квартиры по иным видам договоров.

Данные обстоятельства требуют существенной доработки норм, ограничивающих гражданско-правовую ответственность застройщика.

В России действует комплекс правовых мер поддержки бизнеса, направленных на снижение административной нагрузки, финансовое стимулирование и защиту от санкционных рисков. Так, например, введение ст. 431.2 ГК РФ и поправок в Федеральный закон «О мерах воздействия (противодействия) на недружественные действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных государств» от 04.06.2018 г. № 127-ФЗ создало правовую основу для одностороннего отказа от исполнения обязательств перед контрагентами из «недружественных» стран. Это позволило компаниям минимизировать убытки без риска взыскания штрафных санкций, что особенно важно для строительного сектора, зависящего от импорта материалов [6].

В качестве меры поддержки строительной отрасли можно установить меньшую ставку НДС для строительных материалов отечественного производства, используемых в рамках госпрограмм. Аналогично действующей льготе, предусмотренной ст. 164 Налогового кодекса.

Очевидно, что в условиях санкционного давления правовая поддержка такой важнейшей отрасли экономики, как строительство, является

одной из первоочередных задач для государства. Но также стоит отметить, что такая поддержка не должна приводить к нарушению конституционных и гражданских прав граждан. Таким образом можно сделать вывод, что внесенные в 214-ФЗ изменения в части ограничения гражданско-правовой ответственности застройщика нарушают права участников долевого строительства и противоречат принципам гражданского законодательства и Конституции Российской Федерации.

Список литературы:

[1] Козырь О.М., Павлов Е.А. «Строительный комплекс России: правовые проблемы и перспективы» / Под ред. С.А. Степанова. — М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения, 2023.

[2] Гонгало Б.М., Михеева Л.Ю. «Жилищное право и строительство: взаимосвязь частных и публичных интересов». — СПб.: Юридический центр Пресс, 2022.

[3] Скворцов О.Ю. «Строительная отрасль как фактор экономической безопасности России» // Журнал российского права. — 2023. — № 8. — С. 56–72.

[4] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 1: Общие положения (М.: Статут, 2023).

[5] Суханова Е.А. «Гражданское право». Т. 1. 2023

[6] Карапетов А.Г. «Правовые механизмы поддержки предпринимательства в условиях санкций» // Журнал российского права. — 2023. — № 5. — С. 34–50.

Spisok literatury:

[1] Kozyr' O.M., Pavlov E.A. "Stroitel'nyi kompleks Rossii: pravovye problemy i perspektivy" / Pod red. S.A. Stepanova. — M.: Institut zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniia, 2023.

[2] Gongalo B.M., Mikheeva L.Iu. "Zhilishchnoe pravo i stroitel'stvo: vzaimosviaz' chastnykh i publicnykh interesov". — SPb.: Iuridicheskii tsentr Press, 2022.

[3] Skvortsov O.Iu. "Stroitel'naia otrasl' kak faktor ekonomicheskoi bezopasnosti Rossii" // Zhurnal rossiiskogo prava. — 2023. — № 8. — S. 56–72.

[4] Braginskii M.I., Vitrianskii V.V. Dogovornoe pravo. Kniga 1: Obshchie polozheniia (M.: Statut, 2023).

[5] Sukhanova E.A. «Grazhdanskoe pravo». T. 1. 2023

[6] Karapetov A.G. "Pravovye mekhanizmy podderzhki predprinimatel'stva v usloviakh sanktsii" // Zhurnal rossiiskogo prava. — 2023. — № 5. — S. 34–50.