

Дата поступления рукописи в редакцию: 12.09.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 29.10.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-10-383-388

НАУМОВА Наталья Валерьевна,
кандидат педагогических наук, доцент,
доцент кафедры конституционного и
муниципального права юридического факультета
Владимирского филиала РАНХиГС,
e-mail: natalya.naumova.69@list.ru

КУРСКАЯ Мария Дмитриевна,
студент юридического факультета
Владимирского филиала РАНХиГС,
e-mail: kurskayamd@yandex.ru

ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ВЛАДИМИРСКИЙ КЕЙС

Аннотация. В работе исследуются правовые механизмы защиты обманутых дольщиков на примере жилых комплексов «Дуброва парк-2» и «Никитский посад» во Владимирской области. Анализируются причины возникновения проблемы, коллизии при банкротстве застройщиков, порядок выплаты компенсаций и альтернативные механизмы достройки. На основе владимирских кейсов и судебной практики предлагаются изменения в Федеральные законы № 214-ФЗ и № 127-ФЗ, в региональное законодательство. Особое внимание уделяется необходимости расчёта компенсаций по рыночной стоимости, приоритету достройки и введению обязательной строительной экспертизы.

Ключевые слова: обманутые дольщики, долевое строительство, банкротство застройщика, компенсационные выплаты, Владимирская область.

Для цитирования: Наумова Н. В., Курская М. Д. Правовые механизмы защиты участников долевого строительства: владимирский кейс // Образование и право. 2026. № 10. С. 383–388.

NAUMOVA Natalya Valeryevna,
Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Constitutional
and Municipal Law, Faculty of Law of
the Vladimir Branch of the RANEPA

KURSKAYA Maria Dmitrievna,
Law student,
Vladimir branch of the RANEPA

LEGAL MECHANISMS FOR THE PROTECTION OF PARTICIPANTS IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION: THE VLADIMIR CASE

Annotation. The paper examines the legal mechanisms for protecting defrauded homebuyers using the examples of the residential complexes "Dubrova Park-2" and "Nikitsky Posad" in the Vladimir region. It analyses the causes of the problem, conflicts arising from developer bankruptcy, the procedure for compensation payments, and alternative mechanisms for completing construction. Drawing on the Vladimir cases and judicial practice, the author proposes amendments to Federal Laws No. 214-FZ and No. 127-FZ, to regional legislation. Particular attention is paid to the need to calculate compensation based on market value, the priority of completing construction, and the introduction of mandatory construction expertise.

Key words: defrauded homebuyers, shared-equity construction, developer bankruptcy, compensation payments, Vladimir region.

||| *For citation: Naumova N. V., Kurskaya M. D. Legal mechanisms for the protection of participants in shared-equity construction: the Vladimir case. Education and law. 2026;(10):383–388. (In Russ.).*

Введение

Проблема защиты прав обманутых дольщиков является одной из наиболее острых в современной России. Вопреки изменениям в Федеральном Законе № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции от 24.06.2025 г.) и ужесточением требований к застройщикам, тысячи граждан сталкиваются с подобной проблемой. Владимирская область не является исключением. Жилые комплексы «Дуброва парк-2» и «Никитский посад» стали яркими примерами сбоя, связанного с уголовным преследованием застройщиков, процедурами банкротства и выбором между достройкой и компенсационными выплатами. В связи с этим актуальность работы обусловлена необходимостью анализа владимирских кейсов обманутых дольщиков и выработки предложений по внесению изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции от 10.06.2026 г.), а также в региональное законодательство Владимирской области. Проблематика работы обуславливает ее цель: анализ правовых и организационных проблем защиты прав обманутых дольщиков на примере ЖК «Дуброва парк-2» и «Никитский посад» и выработка рекомендаций по восстановлению их законных интересов.

Задачи работы определяются в представлении характеристики правовой природы долевого строительства и причин возникновения проблемы обманутых дольщиков; анализе механизма защиты прав граждан; выявлении правовых коллизий, возникающих при банкротстве застройщиков (очередность удовлетворения требований, определение размера компенсаций); формулировке предложений по совершенствованию федерального и регионального законодательства.

В ходе исследования применялись как общенаучные, так и частнонаучные методы познания. Диалектический метод позволил рассмотреть проблему защиты прав дольщиков в динамике, а системно-структурный – представить совокупность правовых мер как единый механизм. Формально-юридический метод использовался при анализе норм законодательства, сравнительно-правовой –

для сопоставления механизмов восстановления прав дольщиков. Кроме того, применялись анализ документов и обобщение судебной практики.

Правовая природа долевого строительства и причины возникновения проблемы обманутых дольщиков

Для определения правовой природы долевого строительства необходимо разъяснить сущность договора долевого участия (далее – ДДУ). ДДУ по своему содержанию является обязательством, которое сочетает в себе элементы инвестирования и подряда. Именно это сочетание и порождает массовое явление обманутых дольщиков, поскольку право на квартиру возникает только после сдачи дома, а риск банкротства застройщика лежит на гражданине. К причинам возникновения трудностей также относятся: отсутствие механизма эскроу-счетов, недостаточность контроля региональных властей за использованием средств дольщиками, правовая неграмотность населения. Владимирская область в данном случае – яркий пример действия данных факторов. Ситуация вокруг ЖК «Дуброва парк-2» и «Никитский посад» стала кейсом, который демонстрирует как правовые коллизии в сфере долевого строительства, так и эволюцию подходов региональных властей и судебной системы к защите прав граждан.

Долгострой, возникшие по вине недобросовестных застройщиков, стали причиной трагедии на долгие годы для сотен семей, вложивших средства в покупку жилья. Ситуация осложняется еще тем, что наряду с поиском инвесторов для достройки объектов, практика правоприменения сталкивается с необходимостью разрешения сложных вопросов банкротства и выплаты компенсаций. Положение дел показывает, что простое ожидание решения проблемы со временем не работает.

Как справедливо отмечает Сенатор Российской Федерации от Владимирской области Владимир Киселёв, «проблема обманутых дольщиков – это реальная трагедия людей, и оставлять их наедине со своей бедой недопустимо. Региональные власти, выполняя задачу, поставленную Президентом Российской Федерации, вынуждены искать баланс между интересами пострадавших граждан, возможностями бюджета и привлекательностью региона для инвесторов» [5]. По мнению социологов, проблема дольщиков требует правового и общественного разрешения. Исследователи В.В. Василькова и Н.И. Легостаева отмечают, что «в современном мире для решения

социальных проблем, таких как проблема обманутых дольщиков, должны активно использоваться цифровые инструменты и публичные арены» [1]. Владимирский кейс подтверждает данный тезис, поскольку дольщики обоих ЖК активно взаимодействуют со СМИ, выходят на пикеты, обращаются к Президенту России. Их активность формирует эмоциональную насыщенность проблемы.

Механизмы защиты прав дольщиков на примере ЖК «Дуброва парк-2» и ЖК «Никитский посад»

История, связанная с ЖК «Дуброва парк-2», тянется уже более пяти лет. Застройщики обвиняются в хищении средств граждан в особо крупном размере. Они создавали видимость активного строения многоквартирных домов, фактически похищая средства граждан. Факт уголовного преследования не решает проблему, поскольку людям нужны либо готовые квартиры, либо возврат денег. Для дольщиков «Дуброва парк-2» ключевым событием на пути решения затянувшейся более чем на пять лет проблемы стало проведение общего собрания в ноябре 2025 года, на котором решалась судьба 1 и 4 корпусов дома. Заместитель регионального министра архитектуры и строительства Надежда Долинская пояснила, что «процедура банкротства застройщика обязывает конкурсного управляющего предлагать гражданам создание жилищно-строительного кооператива (ЖСК), однако этот путь сопряжен с необходимостью для дольщиков вносить дополнительные средства, что для многих является непосильной ношей.

Именно поэтому власти заранее проработали альтернативный вариант с привлечением инвестора – компании «CG Development» [3]. Это решение демонстрирует применение на практике постановления Правительства РФ № 479 от 9 апреля 2024 года «Об утверждении Правил принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов для завершения строительства многоквартирного дома, в отношении которого застройщик признан банкротом», позволяющего предоставлять застройщикам земельные участки без торгов при условии выделения не менее 10% общей площади квартир обманутым дольщикам. В случае с «Дуброва парк-2» схема иная, но вектор направления един: создание условий, при которых инвестору выгодно заходить на проблемный объект. По итогам голосования дольщики отказались от создания ЖСК и выбрали передачу недостроенных корпусов инвестору, который обязался завершить строительство первого корпуса к 2028 году, а четвертого – к 2029-му без привлечения дополнительных средств. Это решение стало результатом

работы регионального правительства, прокуратуры и лично губернатора. Однако если для первых двух корпусов «Дуброва парк-2» решение было найдено, то судьба масштабного пятого корпуса, где более 400 квартир, до сих пор вызывает вопросы. В феврале 2026 года собрание дольщиков этого корпуса сорвалось из-за отсутствия кворума – пришло около 4% участников. Тем не менее, состоявшийся диалог высветил новые аспекты защиты прав. Принято решение восстанавливать права граждан через выплаты за счет реализации имущества компании-банкрота, и эти выплаты могут начаться уже в конце 2026 года.

По данным региональной прокуратуры, на начало 2026 года в списке обманутых дольщиков Владимирской области числится более 1200 граждан. Для понимания масштаба: в соседней Ивановской области, где активно применялся механизм фонда защиты прав граждан, за аналогичный период было восстановлено более 85% прав дольщиков. Владимирская область только начинает выстраивать аналогичную систему, что отчасти объясняет текущее отставание.

Ситуация вокруг ЖК «Никитский посад» (застройщик «Ситистрой») представляет собой ещё более сложный юридический казус. Компания застройщика была признана банкротом в 2024 году. Однако дольщики этого объекта столкнулись с не просто с задержкой строительства, а с перспективой остаться и без квартир, и без денег в адекватном объеме. Основная проблема возникла в конце 2025 года, когда дольщики «Никитского посада» начали получать компенсации. Однако вместо полной стоимости квартир, было выплачено от 77% до 87% стоимости. Конкурсный управляющий объяснил данную ситуацию требованиями закона о банкротстве, согласно которому 13% суммы передаются новым кредиторам, чьи требования удовлетворяются в судебном порядке. Ситуация вызвала волну возмущения и стала поводом для обращений в прокуратуру. Дольщики «Никитского посада» просили проверить законность постановления правительства № 425 от 16 июля 2024 года «О мерах по завершению строительства проблемных объектов на территории Владимирской области» которое, по их мнению, нарушает права. Но главная проблема дольщиков в том, что компенсации рассчитываются по ценам 2017 года (на момент заключения договоров), тогда как рыночная стоимость жилья сегодня выросла в разы. Со стороны обманутых граждан решение проблемы заключается в использовании на «реанимацию» недостроя, заложенные в бюджете Правительства Владимирской области 368 миллионов рублей на выкуп дома на торгах. По расчетам, стоимость завершения строительства объекта составляет 442

миллиона рублей. Разницу в размере 74 миллиона рублей дольщики готовы софинансировать за свой счет.

Правовая коллизия, возникшая вокруг «Никитского посада», выводит проблему защиты прав дольщиков на новый уровень. Очевидно, что защита прав граждан не должна заканчиваться на формальной выплате компенсации, которая по своей сути не является эквивалентной. Замминистра Надежда Долинская пояснила, что споры с «дольщиками-подрядчиками» находятся в Арбитражном суде, и, если те докажут свою правоту, деньги из того самого 13-процентного резерва уйдут им [3]. Это означает, что добросовестные приобретатели могут так и не дождаться полной выплаты. Юристы, специализирующиеся на банкротстве застройщиков, подчеркивают, что подобные дела – это всегда балансирование на грани закона. Верховный Суд указывает, что «защита прав дольщиков не должна необоснованно ограничивать права добросовестных цессионариев, но и не должна позволять недобросовестным лицам обогащаться за счет пострадавших». В деле с «Никитским посадом» суду предстоит дать оценку каждой сделке: действительно ли человек вносил деньги, или же он лишь оформлял бумаги в счет выполнения работ, то есть по сути был партнером бизнеса, а не просто гражданином, желающим купить жилье.

Оценка эффективности правовых механизмов и пути совершенствования защиты прав обманутых дольщиков

Анализ владимирских кейсов позволяет сделать вывод, что региональные власти выбрали стратегию «гибкого подхода». Там, где возможно привлечь крупного инвестора («CG Development»), как в ЖК «Дуброва парк-2», делается ставка на застройку. Там, где объект имеет низкую строительную готовность (ЖК «Никитский посад»), делается ставка на компенсации. Однако размер выплат (77–87% от стоимости, расчёт по ценам 2017 года) и долгий путь их получения влекут серьёзные вопросы. Судебная практика, хоть и развивающаяся в сторону защиты покупателей, не обеспечивает оперативного решения проблем.

Согласно анализу судебной практики Арбитражного суда Владимирской области, за 2024-2025 годы, из 45 рассмотренных дел о банкротстве застройщиков только в 12 случаях дольщикам удалось добиться выплат в полном объеме (с учетом рыночной стоимости жилья), что составляет лишь 27%. В остальных ситуациях суды вставали на сторону кредиторов-подрядчиков, ссылаясь на формальное применение статьи 201.10 Закона о банкротстве от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в редакции от 10.06.2026 г.).

Международный опыт (например, механизм эскроу-счетов в Германии, где средства дольщиков полностью защищены от притязаний кредиторов застройщика) показывает, что российская система нуждается в дополнительной законодательной доработке в части приоритета прав физических лиц-участников строительства перед юридическими лицами-кредиторами [2].

Анализируя ситуацию, считаем целесообразным предложить ряд мер, предотвращающих появление аналогичных ситуаций в будущем и позволяющих восстановить права пострадавших граждан.

Прежде всего необходимо урегулировать механизм предоставления компенсационных выплат. Предлагается дополнить статью 201.12 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» пунктом, установив, что при банкротстве застройщика размер компенсации участнику долевого строительства определяется исходя из рыночной стоимости аналогичного жилого помещения на момент выплаты (по заключению независимой экспертизы), а не из цены договора долевого участия.

Кроме этого, целесообразно законодательно закрепить диверсификацию механизмов достройки. Опыт «Дуброва парк-2» показал эффективность привлечения частного инвестора на условиях предоставления земельных участков без торгов. Предлагается внести изменения в статью 13 Федерального закона № 214-ФЗ, дополнив её пунктом 2.1, предусматривающим, что при степени готовности объекта более 50% (подтвержденной заключением независимой экспертизы) приоритетным способом восстановления прав участников долевого строительства является достройка объекта за счёт привлечения инвестора или государственного финансирования, а выплата компенсации допускается только при доказанной невозможности достройки.

Необходимо также установить обязанность застройщиков, не уложившихся в сроки, демонтировать объекты за свой счёт. Предлагается дополнить статью 18 Федерального закона № 214-ФЗ частью 7, обязывающей застройщика, по вине которого многоквартирный дом не введён в эксплуатацию в установленный срок и в отношении которого принято решение о нецелесообразности достройки (при степени готовности менее 30% и отсутствии инвестора), осуществить снос объекта незавершённого строительства за свой счёт и привести земельный участок в пригодное для использования состояние. В случае неисполнения данной обязанности снос осуществляется за счёт средств федерального или регионального фонда с последующим взысканием расходов с застрой-

щика.

На региональном уровне целесообразно дополнить Закон Владимирской области от 13.07.2004 № 65-ОЗ (в редакции от 05.06.2025 г.) «О регулировании градостроительной деятельности на территории Владимирской области» следующими положениями: обязательное страхование ответственности застройщика перед участниками долевого строительства в размере не менее 30% от проектной стоимости объекта, покрывающее риски банкротства и нецелевого использования средств; создание регионального реестра недобросовестных застройщиков с публичным доступом (включение в реестр влечёт запрет на получение новых разрешений на строительство на территории области сроком на 5 лет); участие представителя правительства Владимирской области в наблюдательных советах всех ЖСК, создаваемых на проблемных объектах, с правом вето на финансовые решения, превышающие 1 миллион рублей; а также ежеквартальная публичная отчётность застройщиков, привлекающих средства граждан, перед профильным комитетом Законодательного Собрания области.

Эффективной мерой для предотвращения и разрешения ситуаций с обманутыми дольщиками является деятельность независимой строительной экспертизы. Она позволяет установить реальную степень готовности объекта, обоснованность сметы достройки и фактически понесённые затраты. Предлагается дополнить Федеральный закон № 214-ФЗ новой статьёй «Независимая строительная экспертиза объекта долевого строительства», установив, что при банкротстве застройщика конкурсный управляющий (или региональный фонд) обязан организовать проведение такой экспертизы за счёт средств застройщика (а при их отсутствии — за счёт фонда). Заключение экспертизы обязательно для определения целесообразности достройки, расчёта компенсации и принятия решения о сносе объекта. Экспертная организация должна быть аккредитована при Минстрое России и не иметь аффилированности с застройщиком.

Во Владимирской области уже предпринимаются меры для предотвращения похожих ситуаций в будущем. Примером тому является созданный «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Владимирской области». В его рамках в 2024 году правительство приняло постановление, определяющее правила принятия решения фондом о целесообразности финансирования завершения строительства. Фонд вправе запрашивать дополнительную документацию, подтверждающую техническую готовность объекта. Такой подход позволяет гибко подходить к

выделению средств и исключить риски нецелевого использования бюджетных денег.

Заключение

Таким образом, предложенные изменения на уровне федерального и регионального законодательства, включая введение обязательной строительной экспертизы, расчёт компенсаций по рыночной стоимости, страхование ответственности застройщиков позволяют создать эффективную систему защиты прав обманутых дольщиков. На наш взгляд, внедрение данных механизмов способно уменьшить риски появления новых проблемных объектов, обеспечить справедливое восстановление прав уже пострадавших граждан. Проблема обманутых дольщиков имеет системное решение, и представленный комплекс мер может служить основой для законодательного регулирования.

Список литературы:

- [1] Василькова, В.В., Легостаева, Н.И. Цифровые публичные арены в конструировании социальных проблем (на примере проблемы обманутых дольщиков) // Журнал исследований социальной политики. – 2023. – Т. 21. – № 3. – С. 389–404.
- [2] Козлова, Н.В., Филиппова, Т.А. Правовое регулирование банкротства застройщиков: проблемы и перспективы // Вестник гражданского права. – 2024. – № 1. – С. 78–95.
- [3] Интервью заместителя министра архитектуры и строительства Владимирской области Н.В. Долинской // Владимирские ведомости. – 2025. – 25 ноября. – URL: <https://vedomosti33.ru/interview/2025/11/25/dolinskaya> (дата обращения: 06.09.2026).
- [4] Отчет о деятельности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Владимирской области за 2024 год // Официальный сайт Фонда. – URL: <https://fond33.ru> (дата обращения: 20.08.2026).
- [5] Во Владимирской области продолжается рассмотрение уголовного дела застройщиков Друговых // Томикс33.pf. — URL: <https://www.томикс33.pf/novosti/127592/> (дата обращения: 22.08.2026).

References:

- [1] Vasilkova, V.V., Legostaeva, N.I. Digital Public Arenas in the Construction of Social Problems (The Case of "Deceived Equity Holders") // Journal of Social Policy Studies. – 2023. – Vol. 21. – No. 3. – pp. 389–404.
- [2] Kozlova, N.V., Filippova, T.A. Legal Regulation of Real Estate Developer Bankruptcy: Challenges and Prospects // Civil Law Review. –

2024. – No. 1. – pp. 78–95.

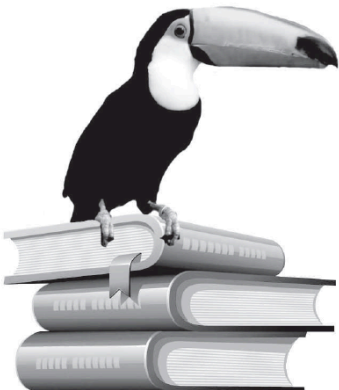
[3] Interview with N.V. Dolinskaya, Deputy Minister of Architecture and Construction of the Vladimir Region // Vladimirskie Vedomosti. – 2025. – November 25. – URL: <https://vedomosti33.ru/interview/2025/11/25/dolinskaya> (accessed: 06.09.2026).

[4] Activity Report of the Fund for the Protection

of the Rights of Citizens Participating in Shared-Equity Construction in the Vladimir Region for 2024 // Official Website of the Fund. – URL: <https://fond33.ru> (accessed: 20.08.2026).

[5] Criminal Case Against the Drugov Developers Continues in the Vladimir Region // Tomiks33.rf. – URL: <https://www.томикс33.рф/новости/127592/> (accessed: 22.08.2026).





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.