



**Георгий Теймуразович  
ПАЧУЛИЯ,**  
преподаватель  
кафедры семейного  
и жилищного права  
Университета имени  
О.Е. Кутафина (МГЮА),  
кандидат юридических наук  
[gtpachuliya@msal.ru](mailto:gtpachuliya@msal.ru)  
125993, Россия, г. Москва,  
ул. Садовая-Кудринская,  
д. 9

## Актуальные проблемы договорных правоотношений между застройщиками и гражданами

**Аннотация.** В статье обозначены актуальные вопросы в правоприменительной практике по спорам между застройщиками и гражданами, вытекающим из договорных правоотношений по поводу участия в долевом строительстве и купли-продажи. Особое внимание автора уделяется специфике защиты прав граждан, являющихся участниками долевого строительства, механизмам недопущения включения в договоры купли-продажи и участия в долевом строительстве условий, противоречащих действующему законодательству, а также отдельным способам разрешения возникающих споров.

**Ключевые слова:** застройщик, договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, недвижимость, жилое помещение, судебная защита

DOI: 10.17803/2311-5998.2025.131.7.036-042

**Georgii T. PACHULIYA,**

*Lecturer of the Family and Housing Law Department  
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Cand. Sci. (Law)*

[gtpachuliya@msal.ru](mailto:gtpachuliya@msal.ru) @msal.ru

*9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993*

### Current issues of contractual legal relations between developers and citizens

**Abstract.** This article outlines current issues in law enforcement practice regarding disputes between developers and citizens arising from contractual legal relations regarding participation in shared construction and purchase and sale. The author pays special attention to the specifics of protecting the rights of citizens who are participants in shared construction, mechanisms for preventing the inclusion in contracts of sale and participation in shared construction of conditions that contradict current legislation, as well as individual methods for resolving disputes that arise.

**Keywords:** developer, sales contract, participation agreement in shared construction, real estate, residential premises, judicial protection

Одной из целей национального развития Российской Федерации служит создание комфортной и безопасной среды для жизни<sup>1</sup>. Для достижения поставленной цели предполагается решение таких задач, как: обеспечение граждан жильем, обновление жилищного фонда, устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда, повышение доступности жилья на первичном рынке и др. При этом особое значение приобретает создание условий для улучшения жилищных условий российских семей.

На сегодняшний день одними из наиболее распространенных гражданско-правовых договоров, позволяющих гражданам улучшить жилищные условия, являются договор купли-продажи недвижимости и договор участия в долевом строительстве.

Согласно данным Управления Росреестра по г. Москве, в августе 2024 г. в Москве был зарегистрирован 8 491 договор долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов. По сравнению с июлем 2024 г., когда было заключено 11 307 договоров с применением эскроу-счетов, их количество уменьшилось на 24,9 %, в годовом выражении снижение составило 45,3 % (15 531 в августе 2023 г.)<sup>2</sup>, а сделок купли-продажи недвижимости, согласно данным ЦИАН, в I квартале 2024 г. было зарегистрировано 704,5 тыс.<sup>3</sup>

Ввиду этого особое значение приобретает выработка действенного механизма защиты прав и интересов граждан, являющихся покупателями жилой недвижимости или участниками долевого строительства<sup>4</sup>.

Нередки случаи, когда стороны не могут согласовать те или иные договорные условия, а некоторые из условий в дальнейшем уже в судебном порядке признаются недействительными. При этом стоит отметить, что к спорам, вытекающим из вышеуказанных договоров, применяется Закон РФ «О защите прав потребителей»<sup>5</sup>. Однако с 01.09.2024 вступили в силу изменения, внесенные в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений

<sup>1</sup> Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // СЗ РФ. 2024. № 20. Ст. 2584.

<sup>3</sup> ЦИАН: «На «вторичке» и «загородке» резко сократилось количество сделок // URL: <https://www.cian.ru/stati-chislo-sdelok-na-vtorichke-i-zagorodke-rezko-sokratilos-335419/> (дата обращения: 20.04.2025).

<sup>4</sup> См., например: Геращенко Е. С. Особенности механизмов защиты конституционного права на жилище участников долевого строительства // Конституционное и муниципальное право. 2024. № 5. С. 49–52 ; Жуковский А. В. О некоторых проблемных вопросах при применении эскроу-счета как механизма защиты прав участников долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2024. № 2. С. 15–20.

<sup>5</sup> Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1992. № 3. Ст. 140.

в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>6</sup> (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ), согласно которым ответственность застройщика перед участником долевого строительства предусмотрена исключительно названным нормативным правовым актом. Дополнительные меры ответственности (такие как взыскание неустойки в двойном размере и т.д.), предусмотренные Законом РФ «О защите прав потребителей», более не применяются, однако условия договоров, которые могут прямо или косвенно ущемлять или ограничивать права гражданина, не допускаются.

В судебной практике нередки случаи, когда отдельные договорные условия могут быть сформулированы неясно, противоречить закону либо создавать для покупателя или участника долевого строительства невыгодные условия. В частности, одним из самых распространенных условий договора является условие, определяющее *правила подсудности*, когда застройщиком устанавливается исключительная подсудность для возможных судебных разбирательств в конкретном суде. Вместе с тем заключенный между физическим лицом и юридическим лицом договор регламентируется положениями Закона РФ «О защите прав потребителей», как мы указали выше, и условия договора такого характера прямо ограничивают право потребителя по сравнению с правилами, установленными ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей», препятствуя потребителю обратиться в суд по своему месту жительства, ввиду чего суды на практике признают рассматриваемое договорное условие недействительным.

Так, согласно апелляционному определению Московского городского суда, условие договора, ограничивающее потребителя в праве обратиться в суд как по месту своему жительства, так и по адресу застройщика или месту строительства объекта недвижимости, противоречит ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» и препятствует потребителю выбрать суд по своему желанию<sup>7</sup>.

Следует обратить внимание на то, что гражданин-потребитель является юридически слабой и уязвимой стороной заключаемого договора и не всегда может повлиять на его содержание и (или) изменить его предлагаемые условия. Так, суды нередко ссылаются на п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»<sup>8</sup>, где разъяснено, что судья не вправе, ссылаясь на ст. 32, п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ<sup>9</sup>, возвратить исковое заявление потребителя, оспаривающего условие договора о территориальной подсудности спора, так как в силу

<sup>6</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч I). Ст. 40.

<sup>7</sup> Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 02.07.2020 по делу № 33-11050/20 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Постановление Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9.

<sup>9</sup> Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

ч. 7—10 ст. 29 ГПК РФ и п. 2 ст. 17 Закона «О защите прав потребителей» выбор между несколькими судами, которым подсудно дело, принадлежит истцу.

Участник долевого строительства не участвует в разработке проекта договора участия в долевом строительстве и не может внести в него какие-либо изменения при его заключении (подписании). Фактически такие договоры являются договорами присоединения (п. 1 ст. 428 ГК РФ<sup>10</sup>)<sup>11</sup>.

Вторым по значимости и по распространенности спорным договорным условием является указание на *допустимость увеличения или уменьшения площади объекта недвижимости*. Судебная практика по соответствующим спорам различается. Например, апелляционным определением Московского городского суда условие договора, допускающее уменьшение площади и не предполагающее при этом перерасчет цен, признано недействительным, поскольку участник долевого строительства по своей сути не может повлиять на содержание договора участия в долевом строительстве, он присоединяется к нему на условиях разработанного застройщиком стандарта. При этом потребитель также не может влиять на процесс изменения проектной документации в сторону уменьшения или увеличения площади дома. Формальный подход к толкованию условий договора, при которых немотивированное изменение площади объекта не является основанием для изменения стоимости, приводит к тому, что проверить, имелись ли у застройщика объективные причины для отступления от проекта дома или конкретного объекта, не представляется возможным<sup>12</sup>.

Некоторые же суды считают, что рассматриваемые договорные условия носят допустимый характер, а потому не подлежат признанию недействительными. Так, Московский городской суд в апелляционном определении, отменяя решение нижестоящего суда, указал, что согласно условиям договора участия в долевом строительстве допустимым изменением общей площади передаваемого участнику объекта долевого строительства является изменение общей площади объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 % от проектной площади. При наличии расхождений между проектной и фактической площадью в пределах допустимой разницы цена договора изменению не подлежит. Таким образом, данное условие договора соответствует пункту 1 ст. 421 ГК РФ, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и требования о взыскании денежных средств подлежат отказу<sup>13</sup>.

Вместе с тем Верховный Суд РФ в своем определении поставил точку в данных спорах, указав, что застройщик может предусмотреть в договоре изменение

<sup>10</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>11</sup> Решение Никулинского районного суда г. Москвы от 16.03.2022 по делу № 02-1659/2022 // СПС «КонсультантПлюс». Иное мнение см.: Бова Д. А. Гражданско-правовая характеристика публичности в договоре участия в долевом строительстве // Гражданское право. 2023. № 4. С. 29—31.

<sup>12</sup> Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20.02.2024 по делу № 33-4622/2024 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12.02.2024 по делу № 33-4766/2024 // СПС «КонсультантПлюс».

площади в пределах погрешности. При этом Суд пояснил: если стороны при заключении договора предусмотрели возможность изменения площади в сторону как увеличения, так и уменьшения, а также установили порядок перерасчета цены при отклонении от проектной площади более чем на 1 квадратный метр, то к таким отношениям неприменимы положения о неустойке по Закону РФ «О защите прав потребителей»<sup>14</sup>.

На наш взгляд, в данном случае не может идти речи об ущемлении прав гражданина как покупателя или участника долевого строительства, поскольку по своей сути рассматриваемые договорные условия носят общий характер и могут обеспечивать интересы как одной, так и другой стороны договора. Более того, они не могут носить ущемляющий характер, так как пределы учитываемых изменений площади объекта также определяются сторонами при заключении договора. При этом в Федеральном законе № 214-ФЗ четко определены критерии существенного изменения площади объекта.

Таким образом, гражданин на стадии заключения договора понимает, что у объекта имеются, по сути, две площади: проектная и фактическая. Более того, Верховным Судом РФ указано, что согласованная разница площадей в договоре долевого участия не может считаться недостатком объекта недвижимости<sup>15</sup>.

Спорный характер также носят распространенные в последнее время в договорах купли-продажи недвижимости следующие условия: покупатель подтверждает (ему известно), что отделка в объекте не является предметом договора купли-продажи, в объекте повсеместно могут быть отклонения от прямолинейности профиля лицевых поверхностей и опорных граней, стеновой панели с чистовой отделкой; отклонения поверхности пола с покрытием (ламинатом) от плоскости по горизонтали; отклонения стен с чистовой отделкой от вертикали, усадочные трещины, отклонения дверной коробки по вертикали, механические повреждения обоев, отслаивание полотнищ обоев, вздутие обоев, доклейки, замятия и морщины обоев, отклонения ширины плиточного шва напольной и настенной плитки, отсутствие затирки межплиточных швов, трещины на плитках, отклонения оконных откосов от вертикали и горизонтали, царапины и окалины на оконном профиле, царапины на радиаторах, механические повреждения ламината, (вздутие, сколы, проминание), зазоры между соседними досками ламината, может требоваться регулировка окон и межкомнатных дверей. Покупатель самостоятельно и за свой счет должен устранять такие недостатки, выявленные в объекте. Данные расходы покупателя не компенсируются продавцом.

Само по себе рассматриваемое договорное условие подтверждает недостатки в объекте, и застройщик не оспаривает это. Однако, как указывалось выше, покупатель не может повлиять на содержание договора, поскольку на практике продавцы предоставляют исключительно свои проекты договоров и покупатель вынужденно присоединяется к ним на условиях разработанного продавцом стандарта. В подобных спорных случаях судам необходимо установить, мог ли

<sup>14</sup> Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.01.2025 № 127-КГ24-23-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>15</sup> Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.03.2025 № 127-КГ24-25-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

покупатель повлиять на изменение такого условия договора. По нашему мнению, в случае несогласия с конкретными договорными условиями, которые, на взгляд покупателя, прямо ущемляют его законные права и интересы, покупателю следует до заключения договора направить продавцу требование об исключении конкретного спорного пункта договора с обоснованием причин.

В судебной практике продавцы чаще всего ссылаются на то, что покупатель при заключении договора не предъявлял каких-либо претензий к качеству объекта недвижимости и его техническому состоянию. Однако согласиться с данными доводами затруднительно, поскольку гражданин-покупатель может не обладать специальными познаниями в области ремонта и строительства, и, соответственно, не представляется возможным обнаружение каких-либо скрытых или не явно выраженных недостатков объекта без специальных приборов и соответствующих познаний. При этом важное значение имеет характер таких недостатков, являются ли они явными или скрытыми.

Так, Второй кассационный суд общей юрисдикции указал, что если недостатки, указанные истцом, являются явными, то их обнаружение не требует для этого специальных познаний. При этом суд отметил, что покупатель перед подписанием договора купли-продажи производил осмотр квартиры и не обнаружил каких-либо дефектов, состоянием квартиры удовлетворен, ввиду чего в требованиях о взыскании денежных средств за строительные недостатки было отказано<sup>16</sup>.

Таким образом, вышеуказанный пункт договора по своей сути носит «страхующий» характер для продавца. Однако в судебной практике суды все чаще, отказывая в признании такого договорного условия недействительным, ссылаются на то, что в момент заключения договора стороны находились в равных условиях, по своему усмотрению определили условия возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей, и подтверждений того, что гражданин пытался как-то оспорить в досудебном порядке указанный пункт договора, не предоставлено, в связи с чем не представляется возможным считать такие договорные условия навязанными.

Как можно видеть, договорные правоотношения между застройщиком и гражданами дают достаточно поводов для дискуссий, при этом очень актуальны, что подтверждается большим количеством дел, находящихся в производстве в судах, и многогранной судебной практикой по требованиям о признании конкретных договорных условий недействительными. Важно отметить, что толкование конкретных положений договора и их соответствие закону осуществляется судом с учетом всех обстоятельств конкретного дела и применимого действующего законодательства, например, с учетом ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей», которая содержит общий запрет на включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, ст. 421, 422 ГК РФ, которые также гласят, что условия договора должны соответствовать закону и другим правовым актам.

Фактически застройщики не несут какой-либо ответственности при включении в договоры условий, прямо противоречащих нормам закона и ущемляющих права

<sup>16</sup> Кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021 по делу № 88-26878/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

граждан, и было бы целесообразным предусмотреть конкретные меры юридической ответственности для случаев включения в договор условий, нарушающих законодательство РФ. Кроме того, проверка типовых договоров, разработанных застройщиками, могла бы осуществляться Роспотребнадзором в целях обеспечения соответствия их содержания требованиям действующего законодательства.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Боева Д. А.* Гражданско-правовая характеристика публичности в договоре участия в долевом строительстве // Гражданское право. — 2023. — № 4. — С. 29—31.
2. *Геращенко Е. С.* Особенности механизмов защиты конституционного права на жилище участников долевого строительства // Конституционное и муниципальное право. — 2024. — № 5. — С. 49—52.
3. *Жуковский А. В.* О некоторых проблемных вопросах при применении эскроу-счета как механизма защиты прав участников долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. — 2024. — № 2. — С. 15—20.