Дата поступления рукописи в редакцию: 25.08.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-9-238-243
Дата принятия рукописи в печать: 18.09.2026 г.

ОСИАШВИЛИ Лука,
аспирант кафедры предпринимательского и корпоративного права ФБГОУВО «Российский государственный университет правосудия им. В.М. Лебедева»,
e-mail: osiashvili123@gmail.com

ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ОСНОВНОЙ СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВА

Аннотация. *В статье анализируется признание права собственности на объект долевого строительства в качестве основного вещно-правового способа защиты прав участников строительства. Рассматриваются материально-правовые и процессуальные предпосылки удовлетворения таких исков. Исследуется соотношение данного способа с иными средствами защиты (расторжение договора, взыскание неустойки, обращение взыскания на предмет залога). Выявляются современные тенденции судебной практики и законодательные изменения, направленные на усиление защиты прав добросовестных участников долевого строительства.*

Цель: Работа посвящена признанию права собственности на объект долевого строительства – основному вещно-правовому способу защиты прав участников строительства. Отдельная задача - определить, как это средство защиты соотносится с иными способами.

Методы: В основу положены формально-юридический и сравнительно-правовой методы. Материалом послужила судебная практика Верховного Суда РФ и судов общей юрисдикции; доктринальные источники обобщены отдельно.

Результаты: Установлены материально-правовые и процессуальные предпосылки, при которых иск о признании права подлежит удовлетворению. Показано, как этот способ защиты соотносится с расторжением договора, взысканием неустойки и обращением взыскания на предмет залога. На конкретных судебных делах прослежено применение соответствующих норм – в том числе с учётом законодательных изменений 2024–2025 гг.

Выводы: Признание права собственности остаётся наиболее востребованным и действенным инструментом защиты добросовестных участников долевого строительства. Предлагается упростить эту процедуру, переведя её в административный порядок – при условии, что строительство завершено, а объект полностью оплачен.

Ключевые слова: *признание права собственности; объект долевого строительства; участник долевого строительства; способ защиты права; судебная практика; Верховный Суд РФ; застройщик; долевое строительство; защита прав граждан.*

OSIASHVILI Luka,
Postgraduate Student of the Department of Business and Corporate Law "Russian State University of Justice"

RECOGNITION OF OWNERSHIP OF A SHARED CONSTRUCTION OBJECT AS THE PRIMARY METHOD OF PROTECTION OF RIGHTS

Annotation. *The article analyzes the recognition of ownership of an object of shared construction as the main material and legal way to protect the rights of construction participants. The substantive and procedural prerequisites for satisfying such claims are considered. The relationship of this method with other means of protection is investigated (termination of the contract, recovery of a penalty, foreclosure on the subject of collateral). Modern trends in judicial practice and legislative changes aimed at strengthening the protection of the rights of bona fide participants in shared construction are revealed.*

Purpose: The work is devoted to the recognition of ownership of the shared construction object - the main material and legal method of protecting the rights of construction participants. A separate task is to determine how this means of protection relates to other ways.

Methods: Based on formal legal and comparative legal methods. The material was the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation and courts of general jurisdiction; doctrinal sources are summarized separately.

Results: The material and procedural prerequisites have been established in which the claim for recognition of the right is subject to satisfaction. It is shown how this method of protection relates to termination of the contract, recovery of a penalty and foreclosure on the subject of collateral. On specific court cases, the application of the relevant norms was traced - including taking into account the legislative changes of 2024-2025.

Conclusions: Recognition of property rights remains the most popular and effective tool for protecting bona fide participants in shared construction. It is proposed to simplify this procedure by transferring it to administrative order - provided that the construction is completed and the object is fully paid.

Key words: *recognition of property rights; shared construction facility; participant in shared construction; a way to protect a right; judicial practice; Supreme Court of the Russian Federation; developer; shared construction; protection of citizens' rights.*

Введение

Защита прав граждан – участников долевого строительства является одним из приоритетных направлений современной российской правовой политики. В условиях нестабильности на рынке жилищного строительства, а также в связи с завершением переходного периода, связанного с реформой механизмов финансирования (переход на эскроу-счета), проблема выбора эффективного способа защиты остаётся крайне актуальной. Среди многообразия средств, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и общими положениями Гражданского кодекса РФ, признание права собственности на объект долевого строительства занимает особое место, выступая не просто способом защиты нарушенного права, но и конечной целью большинства участников строительства [1, с. 112].

Литературный обзор

В цивилистической доктрине признание права традиционно рассматривается как вещно-правовой способ защиты, цель которого – снять неопределённость относительно правового положения имущества [9, с. 456].

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский относят признание права к группе способов защиты, применение которых подтверждает принадлежность оспариваемого права, – наряду с присуждением к исполнению обязанности в натуре [2]. Показательно, что сами авторы связывают востребованность этого способа именно с вещными правами: право собственности как абсолютное право предполагает наделение собственника «дополнительно к имеющимся способам защиты» также вещно-правовыми средствами – виндикационным и негаторным исками [2]. Требование о признании права, по их наблюдению, нередко предшествует иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения, выполняя функцию предварительного подтверждения права перед обращением к иным средствам защиты [2].

Традиционной альтернативой признанию права выступает требование о расторжении договора и возврате уплаченных денежных средств. Однако, как отмечает С.А. Краснова, расторжение договора и возврат денежных средств в условиях роста цен на недвижимость зачастую не позволяют участнику приобрести равноценное жильё, что снижает эффективность этого способа как средства реального восстановления права [3, с. 330].

Е.Е. Мелюханова обращает внимание на то, что в процедуре банкротства застройщика признание права собственности приобретает характер публично-правовой гарантии восстановления жилищных прав граждан, что открывает возможность удовлетворять такие требования даже при наличии формальных изъянов в оформлении передачи объекта [4, с. 188].

Отдельного внимания заслуживает позиция коллектива авторов под редакцией Ю.А. Тихомирова: унификация вещно-правовых способов защиты в сфере долевого строительства постепенно формирует единую правоприменительную политику, при которой конкуренция судебных актов сходит на нет, а предсказуемость защиты растёт [10, с. 412].

Материалы и методы

Эмпирическую базу исследования составили акты высших судебных инстанций (определения Судебной коллегии по гражданским делам и Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ), Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 [5], а также решения судов общей юрисдикции по конкретным делам о признании

права собственности на объект долевого строительства и о взыскании расходов на устранение недостатков [7; 8]. Нормативную основу составили Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В работе использованы формально-юридический метод (анализ содержания правовых норм и правовых позиций высших судов), сравнительно-правовой метод (сопоставление признания права с иными способами защиты) и метод анализа судебной практики (изучение конкретных судебных решений).

Результаты

Применительно к долевому строительству механизм признания права приобретает особое значение: участник получает возможность оформить титул собственника на конкретное помещение – жилое или нежилое – в уже возведённом либо ещё строящемся объекте, причём без предварительной регистрации права за застройщиком. Актуально это прежде всего тогда, когда застройщик уклоняется от исполнения обязательств или оказывается вовлечён в процедуру банкротства: именно в подобных ситуациях судебное признание права нередко становится единственным практически работающим инструментом защиты.

Указанный подход последовательно реализуется в практике судов общей юрисдикции: так, Стерлитамакский городской суд Республики Башкортостан решением от 29.01.2020 по делу № 2-114/2020 признал за участником долевого строительства право на долю в общей долевой собственности на не завершённый строительством объект, несмотря на отсутствие разрешения на ввод дома в эксплуатацию, – суд исходил из полной оплаты цены договора и уклонения застройщика от исполнения обязательств, притом что специального указания на такой способ защиты Закон № 214-ФЗ не содержит [9].

Верховный Суд РФ в ряде решений сформулировал позицию, согласно которой признание права собственности на объект долевого строительства возможно при одновременном выполнении нескольких условий. Речь идёт о заключённом ДДУ, полной либо частичной оплате объекта со стороны участника, фактическом завершении строительства многоквартирного дома с вводом его в эксплуатацию, а также об уклонении застройщика от передачи объекта и оформления права. Надо сказать, что сама по себе эта совокупность условий давно устоялась в практике, однако применение её в конкретных делах нередко порождало споры.

Основы приведённого подхода были заложены Обзором практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждённым Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 (в ред. от 04.03.2015): судам предписывалось устанавливать факт совершения и действительности сделки, исполнение сторонами взаимных обязательств, факт уклонения застройщика от передачи документов, необходимых для регистрации права, а также степень готовности объекта незавершённого строительства – именно этот перечень лёг в основу последующей практики высших судов [5].

Определённым шагом вперёд стало Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.05.2024 № 5-КГ24-23-К2. В нём суд уточнил принципиально важный момент: отсутствие у застройщика зарегистрированного права на объект незавершённого строительства не может само по себе служить основанием для отказа участнику в иске - при условии, что дом введён в эксплуатацию, а помещение соответствует проектной документации. Иными словами, пробел в регистрации на стороне застройщика не перекладывается на участника, добросовестно исполнившего свои обязательства [13].

Особую роль этот способ защиты играет в делах о банкротстве застройщиков. Параграф 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» закрепляет специальные правила, ориентированные на приоритетную охрану прав граждан – участников строительства. В рамках конкурсного производства именно признание права собственности позволяет вывести объект из конкурсной массы, и на практике это нередко единственный реально работающий инструмент.

В 2026 году продолжает действовать и совершенствоваться механизм защиты прав через Фонд развития территорий (ранее – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) [14]. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» участник вправе претендовать на выплату возмещения или на передачу прав на объект незавершенного строительства. Данный публично-правовой механизм, хотя и не является судебным способом защиты в классическом понимании, фактически выполняет компенсаторную функцию и часто рассматривается судами как альтернативный путь, влияющий на выбор надлежащего способа защиты в процессе.

В арсенале правовых инструментов защиты можно встретить и такие механизмы, как

признание права залогодержателя (или участника) на объект незавершённого строительства – это регулируется ст. 13 Закона № 214-ФЗ – а также обращение взыскания на предмет залога и признание договора незаключённым либо недействительным с применением соответствующих последствий. Практика, однако, показывает: перечисленные способы либо носят производный характер, либо вовсе не нацелены на приобретение права собственности – речь идёт скорее о компенсации имущественных потерь, нежели о восстановлении титула. Показательным примером сложностей при обращении к производным способам защиты служит Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 77-КГ21-5-К1: отменяя акты нижестоящих судов, ВС РФ указал на недопустимость признания договора цессии недействительным по требованию лица, не являющегося его стороной, без установления того, какие права истца были нарушены. Тем самым подчёркнуто, что оспаривание производных прав дольщика не может подменять собой признание права как основной вещно-правовой способ защиты.

Показательна в этом отношении позиция, сформулированная в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 21.01.2025 № 305-ЭС24-1667 [7]. Там прямо указано, что приоритет в защите прав участника строительства, исполнившего своё денежное обязательство по договору, отдаётся восстановлению возможности получить конкретный объект недвижимости в собственность – и лишь при технической невозможности этого допустима денежная компенсация. Иными словами, имущественное замещение воспринимается судом как вынужденная мера, а не равноценная альтернатива.

Анализ изменений законодательства и судебной практики последних лет позволяет зафиксировать несколько реально работающих направлений, по которым защитные механизмы в строительной сфере совершенствуются.

Введение проектного финансирования с использованием эскроу-счетов заметно снизило финансовые риски для участников долевого строительства – это, безусловно, самый ощутимый результат реформ. Однако устранение одной проблемы не снимает другую: признание права собственности остаётся сложным узлом именно на этапе передачи объекта после ввода в эксплуатацию. Механизм не отлажен до конца, и судебная практика это регулярно подтверждает.

Параллельно нарастает влияние цифровизации, охватывающей две самостоятельные сферы – судопроизводство и регистрационные процедуры. Единая цифровая платформа, внедряемая сейчас в арбитражных судах и судах общей юрисдикции, объективно сокращает сроки разбирательств по искам о признании прав. Особенно ярко этот эффект виден в делах о банкротстве: задержка с включением требований в реестр кредиторов нередко делает их удовлетворение невозможным.

Ещё один значимый сдвиг – ужесточение ответственности застройщиков за просрочку передачи объектов. Федеральным законом от 7 июля 2025 года № 209-ФЗ в статью 14.28 КоАП РФ («Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве…») внесены поправки, вступившие в силу 18 июля 2025 года. Ранее за срыв сроков передачи объекта либо за незаконное привлечение средств дольщиков до ввода дома в эксплуатацию должностные лица облагались штрафом в размере от 20 до 50 тысяч рублей, юридические – от 500 тысяч до 1 миллиона рублей. После нововведений эти суммы выросли: для должностных лиц – до 30–60 тысяч, для организаций – до 700 тысяч – 1,5 миллиона рублей. Повышение планки административных санкций, пусть и косвенно, подталкивает девелоперов к своевременному оформлению прав участников.

Новеллы уже находят применение на практике. Так, Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга в решении от 19.06.2025 по делу № 2-2295/2025 применил ограничение, введённое ч. 4 ст. 10 Закона № 214-ФЗ, – совокупный размер имущественных санкций не может превышать трёх процентов от цены договора. В итоге сумма компенсации расходов на устранение недостатков, взысканная в пользу дольщика, была снижена с 559 035,89 руб. до 276 249,99 руб. Этот случай наглядно показывает: законодательные изменения 2024–2025 гг. напрямую влияют на объём судебной защиты участников строительства, а значит, требуют обязательного учёта при выборе способа защиты права [8].

Также продолжается работа над механизмами достройки проблемных объектов – с участием Фонда развития территорий и региональных фондов. Примечательно, что к 2026 году приоритет сместился: вместо выплаты денежных компенсаций акцент делается на физическом завершении строительства. Это, в свою очередь, расширяет круг случаев, когда иск о признании права собственности становится реально применимым инструментом защиты [15].

Обсуждение

Доктринальные работы последних лет фиксируют заметное сближение позиций судов общей юрисдикции и арбитражных судов в спорах о признании права собственности. Надо сказать, это не само собой разумеющийся процесс – за ним стоит многолетняя практика преодоления коллизий между актами разных ветвей судебной

системы. Под редакцией Ю.А. Тихомирова вышла коллективная монография, авторы которой указывают: унификация вещно-правовых способов защиты в сфере долевого строительства постепенно формирует единую правоприменительную политику, при которой конкуренция судебных актов сходит на нет, а предсказуемость защиты – растёт [10, с. 412]. Правда, добиться такого единообразия на практике удаётся далеко не всегда.

Признание права собственности на объект долевого строительства занимает в системе защиты участников строительства особое место – пожалуй, ни один другой механизм не даёт столь прямого выхода к конечному результату, то есть к получению титула собственника на жильё. Реально работающий инструмент, а не декларация.

Заключение

Законодательство в отношении застройщиков продолжает корректироваться, компенсационные инструменты развиваются, но рассматриваемая конструкция защиты по-прежнему сохраняет высокую востребованность. Судебная практика, надо признать, планомерно расширяет круг обстоятельств, допускающих обращение к этому способу, – и такая линия проводится вполне осознанно, с акцентом на реальное, а не бумажное восстановление жилищных интересов граждан. Впрочем, единообразия в подходах пока не достигнуто.

Если говорить о перспективах института, здесь прослеживается отчётливый тренд. При условии, что строительство завершено и оплата произведена в полном объёме, процедуру признания права следовало бы перевести в административное русло – к примеру, через межведомственные комиссии (подобные механизмы в смежных областях уже апробированы). Такое решение позволило бы разгрузить судебную систему и ощутимо ускорить оформление прав для граждан, которым сегодня приходится ждать месяцы там, где сроки могли бы исчисляться неделями.

Проведённый анализ правоприменительных материалов – от решений судов общей юрисдикции по конкретным делам (№ 2-114/2020, № 2-2295/2025) до определений Верховного Суда РФ (№ 77-КГ21-5-К1) – свидетельствует: признание права собственности выступает не декларативной, а реально работающей мерой восстановления жилищных прав. Эффективность этого инструмента при этом находится в прямой зависимости от того, насколько чётко смежные способы защиты урегулированы на законодательном уровне.

Список литературы:

[1] Алексеев С.С. Гражданское право: учебник. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2019. 640 с.

[2] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Изд. 3-е, стереотипное. М.: Статут, 2001.

[3] Краснова С.А. Защита прав участников долевого строительства: соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов: сборник научных статей / отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2022. С. 324–335.

[4] Мелюханова Е.Е. Банкротство застройщиков и защита прав граждан: монография. М.: Юрлитинформ, 2023. 240 с.

[5] 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, в ред. от 04.03.2015).

[6] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 77-КГ21-5-К1.

[7] Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 21.01.2025 № 305-ЭС24-1667.

[8] Решение Василеостровского районного суда г. Санкт-Петербурга от 19.06.2025 по делу № 2-2295/2025.

[9] Решение Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан от 29.01.2020 по делу № 2-114/2020.

[10] Тихомиров Ю.А. (ред.). Законодательная техника и правоприменение в строительной сфере: научно-практическое пособие. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 2024. 512 с.

[11] Sally A. Legislative-policy initiatives as a problem-solving process: The case of technology transfer // The Journal of Technology Transfer. 1989. Vol. 14. № 3. Pp. 123–136.

[12] Security and Privacy in Cyber-Physical Systems. Foundations, Principles, and Applications / ed. by H. Song, G. A. Fink, S. Jeschke. New Jersey: Wiley, 2018. 234 p.

[13] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[14] О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4767.

[15] О внесении изменений в Кодекс Рос-

сийской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон Рос. Федерации от 28.12.2025 № 523-ФЗ // Рос. газ. 2025. 30 дек.

References:

[1] Alekseev S.S. Civil law: textbook. 5th ed., Revised and add. M.: Prospect, 2019. 640 p.

[2] Braginsky M.I., Vitryansky V.V. Contract law: General provisions. Ed. 3rd, stereotypical. M.: Statute, 2001.

[3] Krasnova S.A. Protection of the rights of participants in shared construction: the ratio of material and binding legal methods // Seventh Perm Congress of Legal Scholars: a collection of scientific articles/resp. ed. V.G. Golubtsov, O.A. Kuznetsova. M.: Statute, 2022. S. 324-335.

[4] E.E. Melyukhanova. Bankruptcy of developers and protection of citizens' rights: monograph. M.: Yurlitinform, 2023. 240 s.

[5] Review of the practice of resolving disputes arising from the participation of citizens in the shared construction of apartment buildings and other real estate objects (approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 04.12.2013, ed. from 04.03.2015).

[6] Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of 25.01.2022 No. 77-KG21-5-K1.

[7] Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the RF Armed Forces dated 21.01.2025 No. 305-EC24-1667.

[8] Decision of the Vasileostrovsky District Court of St. Petersburg of 19.06.2025 in case No. 2-2295/2025.

[9] Decision of the Sterlitamak City Court of the Republic of Bashkortostan dated 29.01.2020 in case No. 2-114/2020.

[10] Yu.A. Tikhomirov (ed.). Legislative technology and law enforcement in the construction sector: scientific and practical manual. M.: Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation, 2024. 512 s.

[11] Sally A. Legislative-policy initiatives as a problem-solving process: The case of technology transfer // The Journal of Technology Transfer. 1989. Vol. 14. № 3. Pp. 123–136.

[12] Security and Privacy in Cyber-Physical Systems. Foundations, Principles, and Applications / ed. by H. Song, G. A. Fink, S. Jeschke. New Jersey: Wiley, 2018. 234 p.

[13] Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 3 (2021): approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 10.11.2021. Access from the legal system "ConsultantPlus.".

[14] On the public law company "Territory Development Fund" and on amending certain legislative acts of the Russian Federation: feder. law Ros. Federation dated 29.07.2017 No. 218-FZ // Sobr. legislation Ros. Federations. 2017. No. 31 (part I). Art. 4767.

[15] On amendments to the Code of Administrative Offenses of the Russian Federation: feder. law Ros. Federation of 28.12.2025 No. 523-FZ // Ros. gas. 2025. Dec. 30.

