

Научная статья

УДК 347.214.2

EDN: MQMIIW



Первичный рынок жилой недвижимости: риски долевого строительства

Анна Алексеевна Титова¹, Павел Сергеевич Сороченков²

*^{1, 2} Российский государственный университет правосудия
имени В. М. Лебедева, Москва, Российская Федерация*

✉ ¹ t.anna.alekseevna@mail.ru

² pavel_sorochenkov@mail.ru

Научный руководитель: **Н. А. Алексеева**, к.ю.н., заместитель заведующего кафедрой земельного и экологического права Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева

Аннотация. Исследование посвящено анализу основных рисков, сопутствующих заключению и исполнению договоров на первичном рынке жилой недвижимости, а также правовым способам их минимизации. Высокий уровень актуальности работы обусловлен постоянной необходимостью в приобретении жилых помещений.

В работе использованы общенаучные методы познания: анализ – при изучении информации по теме исследования; сравнение – в ходе сопоставления правовых норм и поиска пробелов в законодательстве. Частнонаучные методы стали основой для более подробного рассмотрения проблем теории и практики.

Рассмотрены аспекты, связанные с ростом жилищного строительства, исследованы новейшие тенденции законодательного регулирования. Среди наиболее частых проблем выделены фиктивное строительство и скрытое банкротство застройщика; пролонгация и перенос сроков сдачи объектов жилищного строительства в контексте законодательных изменений; низкое качество проведенных внутренних и внешних отделочных работ и др. В рамках проведенного исследования сделаны выводы о целесообразности дальнейшей правовой регламентации отношений участников долевого строительства. Обоснована необходимость комплексного подхода к снижению рисков и повышению прозрачности на первичном рынке недвижимости.

Ключевые слова: жилые помещения, застройщик, первичная недвижимость, договор участия в долевом строительстве, договор счета эскроу

Для цитирования: Титова А. А., Сороченков П. С. Первичный рынок жилой недвижимости: риски долевого строительства // Фемида.Science. 2026. № 1 (18). С. 95–103.

Original article

Primary Market of Residential Real Estate: Risks of Shared Construction

Anna A. Titova¹, Pavel S. Sorochenkov²

^{1,2} Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev,
Moscow, Russian Federation

✉ ¹ t.anna.alekseevna@mail.ru

² pavel_sorochenkov@mail.ru

Scientific supervisor: **N. A. Alekseeva**, Candidate of Science (Law), Deputy
Head of the Land and Environmental Law Department of the Russian State
University of Justice named after V. M. Lebedev

Abstract. The study is devoted to the analysis of the main risks associated with the conclusion and execution of contracts in the primary residential real estate market, as well as legal ways to minimize them. The high level of operational efficiency is due to the constant need to purchase residential premises.

The work uses general scientific methods of cognition: analysis – when studying information on a research topic; comparison – during the comparison of legal norms and the search for gaps in legislation. Private scientific methods have become the basis for a more detailed consideration of the problems of theory and practice.

The aspects related to the growth of housing construction are considered, the latest trends in legislative regulation are investigated. Fictitious construction and hidden bankruptcy of the developer are highlighted among the most frequent problems; prolongation and postponement of deadlines for housing construction in the context of legislative changes; poor quality of interior and exterior finishing works, etc.

As part of the study, conclusions were drawn about the expediency of further legal regulation of the relations of participants in shared-equity construction. The necessity of an integrated approach to reducing risks and increasing transparency in the primary real estate market is substantiated.

Keywords: residential premises, developer, primary real estate, shared construction agreement, escrow account agreement

For citation: Titova A. A., Sorochenkov P. S. Primary market of residential real estate: risks of shared construction. *Femida.Science = Themis.Science*. 2026;(1):95-103. (In Russ.)

Право на жилище – одно из основополагающих социально-экономических прав, закрепленных и гарантированных Конституцией Российской Федерации. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Нарушение данной нормы является недопустимым. В связи с этим особое внимание должно уделяться четкой регламентации правил заключения и исполнения договоров, связанных с оборотом жилых помещений.

Активное жилищное строительство способствует стремительному развитию первичного рынка жилой недвижимости. Данный рынок включает объекты строительства, которые реализовывает сам застройщик прямо либо через агентов. Отношения сторон оформляются в рамках договора

участия в долевом строительстве, участниками которого являются застройщик и участник долевого строительства (дольщик). По своей правовой природе договор является консенсуальным и «считается заключенным с момента государственной регистрации»¹. Исполнением застройщиком заключенного договора признаются строительство объекта и его передача дольщику.

Встречаются ситуации, когда права на строящийся объект переходят в рамках договора уступки прав требований. Юридический смысл такого перехода прав фактически позволяет отнести строящийся объект к вторичному жилью.

Рассмотрение спорных ситуаций, возникающих в процессе долевого строительства, содействует анализу первичного рынка недвижимости и выявлению основных рисков, с которыми могут столкнуться дольщики.

Теоретическую основу работы составили труды таких авторов, как А. С. Мальцева, А. В. Маркина, Е. В. Пахомова и др.

Учитывая высокую стоимость объектов строительства, их социальную значимость в условиях повышенного спроса на жилые помещения, особенно актуальными становятся вопросы, связанные с потенциальными рисками, возникающими в процессе приобретения и отчуждения имущества в рамках договоров участия в долевом строительстве.

Согласно ч. 2 ст. 40 Конституции России органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления прав на жилище. Поощрение строительства выражается, например, в предоставлении застройщикам отдельных льгот. В частности, для стабилизации ситуации на рынке недвижимости был введен «мораторий на взыскание неустойки»² за нарушение сроков сдачи строящихся объектов и иное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам. Указанный временный запрет неоднократно продлевали, однако с 1 января 2026 г. он прекратил свое действие³.

Мерами поддержки при осуществлении прав на жилище являются льготные условия, которые предоставляются различным категориям граждан. В частности, существует программа «семейная ипотека», предусматривающая субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам,

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ст. 4) // *Собрание законодательства Российской Федерации*. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

² Постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. 2024. № 13. Ст. 1797.

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2025 г. № 2227 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. 2026. № 1 (ч. 2). Ст. 97.

выданным гражданам Российской Федерации на приобретение первичного жилья или строительство индивидуального жилого дома, при рождении с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2030 г. первого ребенка или последующих детей⁴. С 2026 года супруги выступают в данном договоре созаемщиками в обязательном порядке с некоторыми исключениями⁵.

Несмотря на существующие меры поддержки, на сегодняшний день на рынке недвижимости наблюдается временное снижение спроса на покупку жилья в новостройках. Однако экономические процессы цикличны: за спадом спроса идет его повышение. В связи с ожидаемыми изменениями в рамках данной работы сконцентрируемся на анализе первичного рынка жилой недвижимости.

Прежде всего отметим преимущества приобретения жилых помещений в строящихся объектах. Так, квартиры в новостройках не имеют физического износа, а при строительстве используются более современные технологии, соблюдаются обновленные стандарты качества и т. п. [1, с. 37].

В то же время на рынке первичного жилья существуют и определенные риски. В качестве одного из них в доктрине отмечают недобросовестность застройщика: создание видимости благонадежности путем недостоверной рекламы; «заключение агентских договоров по привлечению денежных средств граждан заведомо без намерения выполнения обязательств; искажение документов бухгалтерского учета; использование аффилированных компаний для вывода денежных средств; завышение смет на строительные работы» [2, с. 180].

Недобросовестность может проявляться через фиктивное строительство. Нередки случаи, когда в своей рекламе застройщик занижает цены, привлекая дольщиков, и имитирует активное строительство, присваивая денежные средства⁶. Также встречаются ситуации, когда фирма-однодневка, заканчивая строительство на этапе возведения фундамента и стен, начинала процедуру банкротства⁷.

⁴ Решение Министерства финансов Российской Федерации от 14 января 2026 г. № 25-67381-01850-Р о порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество, не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей // Минфин России : [сайт]. URL: <https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2026/01/main/25-67381-01850-R.pdf> (дата обращения: 06.03.2026).

⁵ Изменения в программе «Семейная ипотека» в 2026 году // Минфин России : [сайт]. URL: https://minfin.gov.ru/ru/press-center/?id_4=40178-izmeneniya_v_programme_semeinaya_ipoteka_v_2026_godu (дата обращения: 21.02.2026).

⁶ В Адыгее вступили в силу приговоры в отношении двух застройщиков // ООО «Юга.ру». URL: <https://www.yuga.ru/news/398038/> (дата обращения: 21.02.2026).

⁷ Мечтали о доме, а остались ни с чем: жертвы мошенничеств в ИЖС готовят обращение к Путину // Урбан Медиа. URL: <https://urban-media.ru/blog/vnikaem/mechtali-o-dome-a-ostalis-ni-s-chem-zhertvy-moshennichestv-v-izhs-gotovyat-obrashchenie-k-putinu/> (дата обращения: 21.02.2026).

От банкротства не застрахован и добросовестный застройщик. Например, фактическое банкротство может наступить из-за роста цен на строительные материалы. Некоторые авторы отмечают, что у небольших строительных компаний нет возможности самостоятельно финансировать строительство, в связи с чем единственный вариант осуществления строительства – использование денежных средств дольщиков [3, с. 186]. В таких ситуациях дольщики остаются незащищенными.

Тем не менее эскроу-счета позволяют решить проблему, «...связанную с возможным банкротством застройщика и возвратом средств покупателю» [4, с. 123]. Механизм следующий: в банке открывается специальный счет, на который покупатель переводит денежные средства. Последние принадлежат покупателю до момента подписания акта приема-передачи квартиры и перевода суммы застройщику. По своей сути эскроу-счета выполняют защитную функцию [5, с. 35–36]. Согласно данным Росстата, в период с 2019 по 2025 г. Единый реестр проблемных объектов сократился на 97%, что показывает эффективность исследуемого вида договора⁸.

Однако введение эскроу-счетов до сих пор не обеспечивает абсолютную безопасность для приобретателей первичного жилья [6, с. 222]. Часто недобросовестный застройщик настаивает на необходимости «бронирования» квартиры, ссылаясь на повышенный спрос. В таком случае денежные средства, уплаченные в счет бронирования, не переводятся на счет эскроу и расцениваются не как внесение средств за будущую квартиру, а как оплата услуг по бронированию, в связи с чем возврат денежных средств становится затруднительным.

Также встречаются случаи, когда застройщик, изначально заключив договор долевого участия со своим аффилированным лицом, предлагает приобрести жилье у данного лица через переуступку прав. Застройщик продает квартиру по значительно сниженной цене, однако клиент приобретает ее по рыночной. Таким образом, на эскроу-счет вносятся минимальные суммы.

Подчеркнем: до введения счетов эскроу застройщики имели возможность использовать денежные средства в течение периода строительства. В настоящее время ввиду блокирования средств на эскроу-счетах им «...приходится заключать кредитные договоры для покрытия текущих и непредвиденных расходов, платить проценты по этим договорам. Тем самым цены на квартиры в новостройках будут постепенно повышаться, в том числе из-за увеличения стоимости строительных мероприятий» [7, с. 34].

Еще одним риском является некачественный ремонт, включающий внутреннюю и внешнюю отделку дома. Существуют четыре варианта оформления жилого помещения при сдаче объекта долевого строительства: «...без отделки; черновая отделка; предчистовая отделка; чистовая отделка (“под ключ”)». Данные названия характеризуют степень готовности отделки жилого помещения» [8, с. 298–299].

⁸ С 2019 года Единый реестр проблемных объектов сократился на 97% // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации : [сайт]. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/s-2019-goda-edinyy-reestr-problemnykh-obektov-sokratilsya-na-97/> (дата обращения: 21.02.2026).

Проблемы возникают при приобретении квартир с отделкой «под ключ», предполагающей, что собственники смогут въехать в новый объект жилой недвижимости сразу после сдачи объекта, без необходимости проведения дополнительных строительных работ. Некоторые застройщики экономят на отделке, в связи с чем дольщикам приходится делать ремонт в новой квартире.

Судебная практика показывает, что в случаях, когда качество выполненных строительно-монтажных работ не соответствует нормативно-технической документации в области строительства, требования истцов в части взыскания расходов на устранение недостатков и компенсацию морального вреда подлежат удовлетворению⁹. Применимы положения ст. 475, 476 ГК РФ, которыми предусматривается возможность обращения покупателя с заявлениями об устранении выявленных недостатков, возмещении расходов на их устранение, уменьшении покупной цены и прочими требованиями; определяются основания для наступления ответственности продавца за недостатки товара и пр.

К способам минимизации рисков при приобретении жилья на первичном рынке недвижимости можно отнести:

1) проверку застройщика в Единой информационной системе жилищного строительства¹⁰;

2) анализ новостройки, в которой приобретается квартира. Необходимо изучить историю земельного участка, проектную документацию, текущий правовой статус объекта. Также стоит проверить строящееся здание в Едином реестре проблемных объектов¹¹;

3) учет всех условий договора долевого участия: подробное описание объекта, цена, указание срока завершения строительства и др.¹²;

4) проверку репутации банка-эскроу-агента;

5) оценку финансовой устойчивости застройщика [9, с. 94] в реестре требований участников строительства и в картотеке арбитражных дел.

Однако перечисленных выше механизмов недостаточно. Анализ существующих норм позволяет сделать вывод о наличии несовершенства законодательного регулирования [10, с. 184].

Так, норма о распоряжении денежными средствами в договорах эскроу-счета императивно-диспозитивна: согласно ст. 860.8 ГК РФ стороны вправе предусмотреть в договоре возможность распоряжаться денежны-

⁹ Решение Щербинского районного суда города Москвы от 23 апреля 2024 г. по делу № 02-1207/2024 // Щербинский районный суд города Москвы : [сайт]. URL: <https://mos-gorsud.ru/rs/shcherbinskij/services/cases/civil/details/ea707b1-5796-11ee-9b3d-c78523d85515> (дата обращения: 23.02.2026).

¹⁰ Единая информационная система жилищного строительства // НАШ.ДОМ.РФ. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--plai/> (дата обращения: 23.02.2026).

¹¹ Как избежать рисков при покупке квартиры в строящемся доме? // Адвокатская газета. URL: <https://www.advgazeta.ru/ag-expert/advice/kak-izbezhat-riskov-pri-pokupke-kvartiry-v-stroyashchemsya-dome/> (дата обращения: 23.02.2026).

¹² Там же.

ми средствами на счете эскроу. Данная конструкция, по мнению авторов, несет в себе определенные риски. Дозволение использования всей суммы для обеспечения строительства приводит к тому, что права дольщиков договором эскроу не защищаются, его первоначальный смысл утрачивается.

В связи с этим предлагаем изменить формулировку п. 1 ст. 860.8 ГК РФ, предусмотрев определенный лимит использования денежных средств в процентном (например, до 25% от всей суммы) либо в пропорциональном (по мере завершения строительства) соотношениях.

Подводя итоги проведенного исследования, отметим, что добросовестность застройщиков и участников долевого строительства остается важнейшим аспектом в договорах участия в долевом строительстве.

Заключая договоры на первичном рынке недвижимости, особое внимание следует уделять анализу их содержания. Учитывая повышенный спрос на приобретение квартир в новостройках, риски, связанные с фиктивным строительством, несоблюдением сроков сдачи жилых помещений и иными нарушениями, все чаще приводят к существенному нарушению прав как покупателей, так и продавцов. Тенденция 2025 г., направленная на увеличение числа банков, выступающих эскроу-агентами, предполагает существенное снижение требований к ним¹³, что также может привести к появлению на рынке недобросовестных кредитных организаций, которые в силу нахождения в статусе стороны договора счета эскроу могут применять мошеннические схемы, нарушающие права дольщиков и застройщиков. Необходимым представляется частичное ужесточение требований в этой области.

Дальнейшее развитие законодательного регулирования, в частности, дополнительная регламентация вариантов распоряжения денежными средствами на эскроу-счетах позволит минимизировать риск наступления негативных последствий для участников долевого строительства.

Список источников

1. Ильин М. Е., Шибаршина О. Ю. Тенденции развития рынка первичного жилья в РФ // Экономика. Бизнес. Финансы. 2024. № 12. С. 35–41.
2. Пахомова Е. В. Актуальные вопросы расследования преступлений, совершенных в сфере долевого строительства // Юрист-Правоведъ. 2024. № 4 (111). С. 179–183.
3. Шашков И. К. Правовое регулирование банкротства застройщиков // Global and Regional Research. 2020. Т. 2, № 3. С. 184–191.
4. Маркина А. В. Счета эскроу в договоре участия в долевом строительстве: доктринальные и практические проблемы // Инструменты частного права в содействии организации и развития гражданского общества : сб. науч. ст. по итогам междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 75-летию кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Уральского государственного юридического университета имени В. Ф. Яковлева»

¹³ Постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2025 г. № 1417 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 г. № 697» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2025. № 37. Ст. 5441.

(Екатеринбург, 16 апр. 2024 г.) / отв. ред. А. С. Кушнарев. Екатеринбург : Урал. гос. юрид. ун-т им. В. Ф. Яковлева, 2024. С. 118–126.

5. Мальцева А. С., Беджиева Ж. Р. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства // Современные тенденции развития науки: проблемы и перспективы в контексте глобальных вызовов : сб. науч. тр. по материалам V Междунар. науч.-практ. конф. (Анапа, 5 мая 2025 г.) / отв. ред. Е. Н. Шкорикова. Анапа : ООО «Научно-исследовательский центр экономических и социальных процессов» в Южном федеральном округе, 2025. С. 33–38.

6. Жангараев Н. Т. К вопросу о договоре участия в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан // Наука. Образование. Техника. 2024. № 3 (81). С. 221–226.

7. Чакински А. Судебная практика по счетам эскроу в долевом строительстве // Жилищное право. 2020. № 7. С. 33–42.

8. Кузьмина Т. К., Ледовских Л. И., Акимова Е. А. Типизация дефектов при производстве отделочных работ // Инженерный вестник Дона : сетевой журн. 2023. № 3 (99). С. 297–306. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2023/8250.

9. Денисов А. В., Острякова Ю. Е. Оценка финансовой устойчивости застройщиков: подходы и критерии в условиях новых нормативных требований // Молодые ученые – развитию Национальной технологической инициативы (ПОИСК). 2025. № 1. С. 94–96.

10. Авакян А. М., Герасимова А. Г. Проблемы защиты прав дольщиков // Научные междисциплинарные исследования : сб. ст. V Междунар. науч.-практ. конф. (Саратов, 25 сент. 2020 г.) / отв. ред. Н. В. Емельянов. Саратов : Цифровая наука, 2020. С. 180–185.

References

1. Ilyin M. E., Shibarschina O. Yu. Trends in the development of the primary housing market in the Russian Federation. *Economics. Business. Finance*. 2024;(12):35-41. (In Russ.)

2. Pakhomova E. V. Opical issues of investigation of crimes committed in the sphere of shared construction. *Yurist-Pravoved = Jurist-Lawyer*. 2024;(4):179-183. (In Russ.)

3. Shashkov I. K. Legal regulation of bankruptcy of developers. *Global and Regional Research*. 2020;2(3):184-191. (In Russ.)

4. Markina A. V. Escrow accounts in the contract of participation in shared construction: doctrinal and practical issues. In: A. S. Kushnarev, ed. *Private law tools in promoting the organization and development of civil society*. Collection of scientific articles based on the results of the International Scientific and Practical Conference dedicated to the 75th anniversary of the Department of Civil Law at the V. F. Yakovlev Ural State Law University (Yekaterinburg, 16 April 2024). Yekaterinburg: Yakovlev Ural State Law University; 2024. Pp. 118–126. (In Russ.)

5. Maltseva A. S., Bedzhieva Zh. R. Escrow account as a way to protect the rights of participants in shared construction. In: E. N. Skorikova, ed. *Modern trends in the development of science: problems and prospects in the context of global challenges*. Collection of scientific papers based on the materials of the V International Scientific and Practical Conference (Anapa, 5 May 2025). Anapa: Scientific Research Center for Economic and Social Processes in the Southern Federal District, LLC; 2025. Pp. 33–38. (In Russ.)

6. Zhangaraev N. T. On the issue of an agreement for participation in shared construction of apartment buildings with the involvement of citizens' funds. *Science. Education. Engineering*. 2024;(3):221-226. (In Russ.)

7. Chakinsky A. Judicial practice on escrow accounts in shared-equity construction *Zhilishchnoe pravo = Housing Law*. 2020;(7):33-42. (In Russ.)
8. Kuzmina T. K., Ledovskikh L. I., Akimova E. A. Typification of defects in the production of finishing works. *Engineering Journal of Don*. E-edition. 2023;(3):297-306. (In Russ.) URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2023/8250.
9. Denisov A. V., Ostryakova Yu. E. Assessment of financial stability of developers: approaches and criteria in the context of new regulatory requirements. *Young Scientists for the Development of the National Technology Initiative (POISK)*. 2025;(1):94-96. (In Russ.)
10. Avakyan A. M., Gerasimova A. G. Problems of protection of shareholders. In: N. V. Yemelyanov, ed. *Scientific interdisciplinary research*. Collection of articles of the V International Scientific and Practical Conference (Saratov, 25 September, 2020). Saratov: Tsifrovaya nauka; 2020. Pp. 180–185. (In Russ.)

Информация об авторах

А. А. Титова – студент 4 курса;

П. С. Сороченков – студент 4 курса.

Information about the authors

A. A. Titova – 4th year student;

P. S. Sorochenkov – 4th year student.

Вклад авторов:

Титова А. А. – теоретическая разработка темы исследования; написание аннотации, введения, заключения; дополнение основного текста, его редактирование.

Сороченков П. С. – обзор научной литературы и судебной практики по исследуемой проблеме; сбор и систематизация данных; написание основного текста, его редактирование.

Конфликт интересов

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflict of interests

The authors declare no relevant conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 28.02.2026; одобрена после рецензирования 03.03.2026; принята к публикации 10.03.2026.

The article was submitted 28.02.2026; approved after reviewing 03.03.2026; accepted for publication 10.03.2026.