

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра Гражданское право и процесс

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Проблемы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере

Обучающийся

Э.Я. Исламова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный

к.ю.н. О.С. Лапшина

руководитель

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

## Оглавление

Введение	3
Глава 1 Теоретические аспекты правового регулирования защиты прав потребителей	8
1.1 История развития института защиты прав потребителей	8
1.2 Особенности правового статуса потребителей в России	19
1.3 Понятие и способы защиты прав потребителей	24
Глава 2 Особенности обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере	30
2.1 Защита прав потребителей в жилищной сфере при заключении договоров	30
2.2 Особенности изменения условий и прекращения договоров с участием потребителей в жилищной сфере	42
Глава 3 Обеспечение защиты прав потребителей в жилищной сфере на современном этапе	51
3.1. Проблемы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере	51
3.2. Перспективы совершенствования обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере	56
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников	64

## Введение

Актуальность работы обусловлена тем обстоятельством, что состояние жилищной сферы во многом отражает уровень социального развития страны. Конституция РФ гарантирует каждому право на жилище и подчеркивает, что государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище. Однако, несовершенство законодательной базы в данной сфере, связанное с постепенным переходом от государственно-административных методов управления к рыночным механизмам, требует постоянного совершенствования нормативно-правовых актов.

На сегодняшний день в жилищной сфере наблюдается ряд проблем, а также случаи несоблюдения требований к оформлению договорных отношений с потребителями, в связи с чем возникает необходимость законодательного закрепления существенных условий договора управления многоквартирным домом, договора участия в долевом строительстве. Эти и многие другие обстоятельства обуславливают актуальность выбранной темы исследования.

Степень разработанности темы исследования: указывая на необходимость теоретических разработок по проблемам обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере, нельзя не отметить, что данная тема исследовалась в цивилистической доктрине применительно к проблемам обеспечения защиты прав потребителей в целом.

Объект исследования: общественные отношения между потребителями и их контрагентами, складывающиеся в жилищной сфере.

Предмет исследования: нормы российского законодательства в области защиты прав потребителей в жилищной сфере.

Цель исследования: комплексный анализ проблем обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере.

Гипотеза исследования состоит в том, что изучение актуальных проблем обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере может помочь улучшить законодательство в области защиты прав потребителей и сделать его более эффективным.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты правового регулирования защиты прав потребителей;
- изучить особенности обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере;
- исследовать современное состояние обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере.

Методологическая основа исследования общенаучные и частнонаучные методы исследования, такие как диалектический, формально-юридический, сравнительно-правовой, исторический, статистический методы исследования, а также методы правового моделирования, аналогии и обобщения, анализа и синтеза.

Нормативно-правовая основа исследования Конституция РФ, Гражданский кодекс, Жилищный кодекс, федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, акты федеральных органов исполнительной власти и иные нормативно-правовые акты.

Теоретическая основа исследования труды российских ученых в области конституционного права, гражданского права и общей теории права. При написании настоящей работы были использованы исследования, затрагивающие вопросы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере, в частности: Т.А. Береговой, Д.В. Головкина, А.В. Горбунова, Е.Н. Горбуновой, А.В. Дикун, С.А. Киракосяна, С.С. Комарова, И.А. Кондракова, А.С. Лисютина, М.В. Петрухина, М.А. Пургиной, А.И. Шехтера и многих других.

Научная новизна исследования обуславливается необходимостью изучения теоретических и практических вопросов обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере с учетом положений действующего законодательства Российской Федерации.

Теоретическая и практическая значимость исследования определяются внесением предложений по внесению изменений в действующее законодательство, которые могут быть использованы для совершенствования законодательства о защите прав потребителей в жилищной сфере.

Личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в самостоятельном изучении источников материала, обобщении полученной информации и эмпирического материала и написании текста магистерской диссертации.

Апробация и внедрение результатов исследования заключается в том, что некоторые из выводов и положений исследования были отражены в научной статье «Перспективы совершенствования обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере», опубликованной в № 9 (276) журнала «Студенческий форум» за 2024 год.

На защиту выносятся:

- защита прав потребителей представляет собой комплекс мер, направленных на обеспечение и защиту прав и законных интересов потребителей. В настоящее время потребителю представлен широкий спектр способов защиты своих прав, и он самостоятельно выбирает, каким из них ему следует воспользоваться. Вне зависимости от выбранного способа потребителю следует понимать закономерность действий, которые нужно совершить в процессе защиты своих потребительских прав, поскольку защита права осуществляется в стандартизированном порядке выполнения определенных процедур;
- единого исчерпывающего перечня потребительских договоров в жилищной сфере не существует, однако всем им присущи такие характерные особенности как: возмездность, направленность на

удовлетворение бытовых потребностей, а также специальный субъект, являющийся стороной договора – потребитель;

– с помощью соответствующих договоров субъекты жилищных правоотношений могут урегулировать большинство возникающих вопросов, а законодатель, в свою очередь, дает правовую гарантию прав потребителей как субъектов данных договоров. На стадии заключения, изменения и расторжения договоров в жилищной сфере происходит значительное число нарушений прав потребителей. Для защиты прав потребителей необходимо соблюдать законодательство и обращаться в соответствующие органы в случае нарушения прав;

– считаем целесообразным внести корректировку в статью 162 ЖК РФ, убрав положение о том, что «с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания». Считаем, что одного договора, заключенного между потребителями (множественностью лиц в лице уполномоченного общим собранием собственников лица) и управляющей организацией достаточно;

– предлагаем в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, решение по которому должно приниматься квалифицированным большинством голосов (2/3). Полагаем, что только в таком случае права потребителей будут максимально защищены;

– придерживаемся точки зрения, что из того, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников, не следует обязанность собственников помещений заключить с управляющей компанией договор. Поэтому считаем, что отдельные собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от заключения договора с управляющей организацией;

– важнейшим принципом функционирования жилищной сферы является государственное регулирование, поэтому все большее

количество правовых актов направлено на повышение уровня защиты прав граждан в рассматриваемой сфере. Однако, несмотря на то, что в последнее время наблюдается тенденция к увеличению требований к обеспечению защиты прав потребителей в жилищной сфере, в правовом регулировании жилищных правоотношений между потребителями и их контрагентами до сих пор наблюдаются многочисленные пробелы.

В соответствии с поставленной целью и задачами исследования была разработана структура работы. Она состоит из введения, трех глав, включающие в себя восемь параграфов основного содержания, заключения и списка используемой литературы и используемых источников. Основной текст работы изложен на 70 листах.

# **Глава 1 Теоретические аспекты правового регулирования защиты прав потребителей**

## **1.1 История развития института защиты прав потребителей**

Зарождение экономических отношений произошло более десяти тысяч лет назад одновременно с зарождением первых цивилизаций. Множество исторических находок подтверждают факт существования торговли и производства в таких древних цивилизациях как Месопотамия, Египет, Греция и Рим. Иными словами, уже в первобытном обществе совершались первые обменные операции, и вместе с ними начала развиваться экономическая мысль [64].

Одновременно с зарождением экономических отношений началось и зарождение потребительского права, первые признаки которого обнаруживаются в древних законах Месопотамии. В этих законах, созданных более четырех тысяч лет назад, уже были определены некоторые потребительские права, такие как право на безопасность товара и право на возмещение ущерба в случае некачественного товара или услуги.

Таким образом, уже с древнейших времен жизнь общества была связана с торговлей, и исторически сложилось так, что торговые отношения «характеризовались неравным положением участников, так как продавец (исполнитель, изготовитель) всегда располагал большими возможностями для защиты своих интересов и воздействия на покупателя (потребителя), а потребитель, непрофессионал, не обладая специальными знаниями в конкретной области или относительно определенного предмета, не мог самостоятельно отстаивать свои права» [37, с. 153].

Наиболее древним способом торговли являются публичные базары (прообразы сегодняшних рынков), на которых сталкивались интересы двух сторон – продавцов и покупателей. Необходимо отметить, что экономические отношения, в частности отношения на рынке, находились под

постоянным надзором государственных органов. Так, например, в Древней Греции и Риме существовали специальные должности рыночных служащих, которые осуществляли надзор за соблюдением законов. Тем не менее, в большинстве своем интересы продавцов и покупателей отстаивались в процессе их взаимодействия, в том числе во время торга.

Как отмечает А.С. Кусков, «Общий уровень потребления в той или иной стране в ту или иную историческую эпоху всегда определялся достигнутым уровнем развития производительных сил. Одновременно с этим формировалось законодательство, которое защищало как торговцев-купцов, производителей работ и услуг, так и потребителей, покупавших у продавцов товары и услуги для личного потребления. Практически во всех сводах законов древних государств были определены нормы, защищающие интересы граждан как потребителей» [32, с. 203].

Исторически первым сборником законов, урегулировавшим многие сферы жизни граждан (семейные, уголовные, гражданские и другие правоотношения), являются Законы Хаммурапи, изданные в Вавилоне в XVIII веке до нашей эры. Законы Хаммурапи «регулировали кредитные отношения, качество товаров и услуг, ценообразование, а также устанавливали ответственность за продажу некачественных товаров» [21, с. 197]. Таким образом, Законы Хаммурапи защищали интересы граждан Вавилонии как потребителей, защищая их от недобросовестных действий продавцов.

В середине VI века нашей эры во времена правления императора Юстиниана в Византийской империи была проведена реформа римского права, и появился кодифицированный правовой акт – Свод гражданского права (Свод законов Юстиниана), который первоначально состоял из трех частей. Вторая часть свода называлась «дигесты» и состояла из пятидесяти книг, в которых содержались разнообразные высказывания (мнения) ведущих римских юристов классической, позднеклассической и

послеклассической эпох около 96-533 года новой эры по самым разным вопросам частного, уголовного и международного права.

В книге XIX описываются способы разрешения гражданско-правовых споров, вытекающих из договоров купли-продажи. Так, например, «Если купленная вещь не передается, то предъявляется иск об убытках, то есть выясняется, какое значение представляет для покупателя обладание вещью; иногда это выходит за пределы цены, если убытки более значительны, чем стоимость вещи или сумма, заплаченная за нее... Если при купле указано количество и (это количество) не предоставлено, то имеется иск из купли» [17, с. 316]. Основной акцент римскими юристами делался на защите интересов потребителей от злого умысла продавцов, а основным критерием продавцов выступала их добросовестность («*bona fides*»).

В Древней Руси долгое время торговые отношения находились под церковным надзором. Связано это было с тем обстоятельством, что именно церкви являлись эталоном порядочности и добросовестности. Церковь, выступая хранителем эталона меры и веса, обеспечивала осуществление метрологических измерений, за что князь Владимир Святославич пожаловал церкви десятину с торгов.

Однако, несмотря на старания церкви в обеспечении добросовестности в торговле, и традиционное регулирование взаимоотношений между продавцами и покупателями при помощи обычаев, государство не отрицало необходимости законодательного закрепления прав и обязанностей торговых отношений, а также юридических последствий нарушения прав. Так, в Русской Правде XII века «разрешалось вернуть купленного коня продавцу и получить обратно деньги, если у коня обнаруживались скрытые недостатки или болезнь» [22, с. 51].

Попытки законодателя урегулировать договорные отношения купли-продажи продолжались на протяжении многих лет и уже в Псковскую судную грамоту 1467 года законодателем были введены нормы о сделках с мелким имуществом, совершенных в пьяном виде, а также об иных сделках,

не признаваемых действительными. Так, например, «если корова продавалась со скрытыми дефектами, она возвращалась продавцу, а деньги – покупателю» [18, с. 74].

Необходимо отметить, что с древнейших времен правовой регламентации подвергались не только отношения, связанные с торговлей, но и отношения по поводу предоставления услуг. Наиболее жесткой регламентации подвергалась сфера оказания медицинских услуг. В период до XV века медицинские услуги существовали трех видов: народная медицинская помощь, монастырская и светская (городская) медицинская помощь. Однако стоит отметить, что законодатель не признавал народную медицину, основанную на языческих традициях, и закреплял её государственное преследование.

Значительное влияние на развитие института защиты прав потребителей оказал Литовский статут 1588 года [39, с. 79].

Как отмечает М.М. Рассолов, «Период объединения русских земель и укрепления российского государства (XV-XVI веков) отличается бурным экономическим развитием, что было обусловлено интенсивным объединением земель, восстановлением разрушенного хозяйства, установлением торговых отношений с Европой. Основными источниками правового регулирования общественных отношений указанного периода являлись Судебник Ивана III 1497 года и Соборное уложение 1649 года, однако вопросы защиты прав потребителей ими не регулировались» [55, с. 172].

На протяжении XVII-XIX веков русское государство характеризовалось как динамично развивающееся в политической, социальной и экономической сферах. Данное обстоятельство обуславливало необходимость активного законотворческого процесса. В те годы издавалось большое количество нормативно-правовых актов, которыми законодатель пытался урегулировать все сферы общественной жизни, в том числе и касающиеся потребителей. Особое внимание стоит уделить Новоторговому

уставу 1667 года, который устанавливал правила торговли для иностранных купцов, запрещал им продавать товары по ценам ниже установленных и обязывал их платить пошлины.

Общеизвестно, что времена правления Петра I характеризуются значительным количеством реформ, центральное место среди которых занимают экономическая реформа и реформа государственного управления. Как отмечает Б.В. Личман, «Перемены в экономической жизни России во времена Петра I, и прежде всего развитие рыночных связей как внутри страны, так и с зарубежными государствами, отразились на правовом регулировании имущественных отношений. Внутри гражданского права зарождается торговое право. Покровительствуя торговле, государство брало под свою защиту торговые обычаи, складывался так называемый обычай торгового оборота, которым регулировался широкий круг отношений в торговле» [33, с. 190].

В XVII-XVIII веках продолжалось активное формирование законодательной базы о защите потребителей. Особое внимание законодатель уделял нормам о качестве продукции и установлении мер ответственности за продажу товаров ненадлежащего качества. Так, например, Сенатский указ от 18 сентября 1713 года устанавливал ответственность за товары ненадлежащего качества: «в мясных рядах скотину бить и продавать по прежнему здоровую, а ежели у кого явится больная, то такой не бить и не продавать и смотреть крепко, чтобы тайно того мясники не делали» [5, с. 215]. Устав воинских артикулов 1716 года устанавливал наказание за обмер: «возвратить добро втрое, заплатить денежный штраф и подвергнуть телесному наказанию» [5, с. 216]. Указ 1718 года устанавливал жесткие меры наказания за продажу некачественного товара: «за первую вину будет бит кнутом, за вторую – сослан на каторгу, за третью – учинена будет смертная казнь» [5, с. 217].

Как уже было отмечено ранее, законодатель при издании норм, защищающих потребителя, акцентировал внимание на качестве продаваемой

продукции. Данное обстоятельство предопределило появление стандартизации как одной из составляющих качества товара. Стандартизация – это процесс установления стандартов и норм для различных областей деятельности, с целью обеспечения качества, эффективности и совместимости продуктов и услуг. Стандартизация помогает обеспечить единообразие и совместимость продуктов и систем, а также повышает эффективность производства и снижает затраты на разработку и внедрение новых технологий. Первыми объектами стандартизации стали такие отрасли хозяйства, как кораблестроение, вооружение и строительство.

В 1723 году Петром I был издан Указ о качестве, в котором не только был приведен перечень требований к оружию для армии, но и к системе контроля качества и государственного надзора над ним. Примечательно, что технические условия, которым должны были соответствовать товары, относились не только к производимой продукции, но и к импортируемым и экспортируемым товарам. С этой целью Петром I были созданы специализированные государственные органы – бракеражные комиссии, которые следили за качеством сырья и продукции.

В последующие годы совершенствование законодательной базы о защите прав потребителей продолжалось. В 1832 году был опубликован Свод законов Российской империи, включавший в себя более пятнадцати тысяч статей. Свод законов – это систематическое собрание законов, регламентов и постановлений, которые действовали на территории Российской империи в XIX веке. Свод законов был создан с целью унификации законодательства и облегчения процесса судопроизводства, в дальнейшем он неоднократно пересматривался и дополнялся новыми положениями. Нормы о защите прав потребителей в Своде законов Российской империи существовали в большом количестве, однако они не были систематизированы, а напротив, были расположены хаотично в зависимости от сферы регулирования. Так, например, «нормы Аптекарского устава 1836 года устанавливали ответственность за недостатки и плохое качество материалов и посуды, за

несоблюдение надлежащей чистоты; нормы Врачебного устава 1857 года закрепляли права граждан на благоприятную окружающую среду, качество и безопасность пищевых продуктов» [57, с. 75].

«Вплоть до 1917 года законодательная база о защите прав потребителей продолжала развиваться, однако события Октябрьской революции, в корне изменившей политическую ситуацию в стране, не могли не отразиться и на экономической сфере» [7, с. 135]. Д.О. Чураков в данной связи пишет: «... Следствием этих изменений явилось создание нового государства с совершенно иной системой хозяйствования. Изначально в Советском государстве широкое распространение получило мнение о необходимости развития прямого безэквивалентного распределения материальных благ, которое должно осуществляться вне какого-либо гражданского права. Однако новая экономическая политика скорректировала отношения социалистического общества и гражданского права» [23, с. 161].

Все произошедшие в стране события обусловили необходимость издания законодателем систематизированного свода законов. Гражданский кодекс РСФСР был принят в 1922 году и стал первым сводом законов, регулирующих гражданско-правовые отношения в молодом Советском государстве. Этот документ был разработан на основе дореволюционного законодательства и нового революционного законодательства.

Основные принципы, заложенные в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года, были направлены на укрепление государственной собственности и ограничение частного предпринимательства. Тем не менее, кодекс содержал ряд положений, которые позволяли гражданам и юридическим лицам заключать сделки и осуществлять хозяйственную деятельность.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 года не содержал отдельного раздела или главы, касающихся защиты прав потребителей, однако некоторые нормы потребительского права содержались в разделе IV, посвященном договорам купли-продажи [40].

Стоит особо отметить, что, как пишет Т.В. Шатковская «одной из главнейших задач производства являлось достижение высокого качества производимой продукции и оказываемых услуг, что способствовало и повышению уровня защищенности потребителя» [63, с. 117]. Данное обстоятельство явилось причиной издания множества регулятивных нормативных актов, касающихся метрологии, стандартизации, а также системы контроля. С 1925 года в стране начал свою деятельность Комитет по стандартизации и Центральное бюро стандартизации, которые утверждали и опубликовывали стандарты и технические условия к продукции.

Уголовный кодекс РСФСР 1922 года предусматривал наказания за «... организованное по взаимному соглашению сокрытие или неверное показание о количествах, подлежащих обложению или учету предметов и продуктов, в том числе и размеров посевной, луговой, огородной и лесной площади, или количества скота, организованная сдача предметов, явно недоброкачественных, неисполнение по взаимному соглашению возложенных законом на граждан работ и личных повинностей...» [41].

В последующих годах законодательная база о защите прав потребителей продолжала развиваться и в части регулятивных, и в части охранительных норм. Так, например, в 1921 году была установлена уголовная ответственность за сбыт фальсифицированных продуктов, в 1934 году – за обман потребителей (за обвес, обмер, выдачу одной вещи вместо другой или иной обман в количестве или качестве).

Гражданский кодекс РСФСР действовал до 1964 года, когда был принят новый кодекс, учитывающий изменения, произошедшие в стране за эти годы, в то числе и в правовом положении потребителей.

В 1961 году были приняты Основы гражданского законодательства, которые действовали вплоть до 1991 года. Этот документ регулировал гражданские правоотношения в СССР и устанавливал общие принципы гражданского законодательства для всех союзных республик.

В Основах гражданского законодательства устанавливались нормы о праве собственности, обязательствах, авторском праве, наследственном праве и других институтах гражданского права. Этот документ сыграл важную роль в развитии гражданского законодательства в СССР, так как он позволил унифицировать и систематизировать нормы гражданского права на всей территории Союза.

Существенных изменений в сфере защиты прав потребителей Основами гражданского законодательства не было внесено, однако был, например, расширен круг прав потребителя при приобретении товаров ненадлежащего качества: «Покупатель, которому продана вещь ненадлежащего качества, если ее недостатки не были оговорены продавцом, вправе по своему выбору потребовать либо замены вещи, определенной в договоре родовыми признаками, вещью надлежащего качества, либо соразмерного уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков вещи продавцом или возмещения расходов покупателя на их исправление, либо расторжения договора с возмещением покупателю убытков» [47].

Необходимо отметить, что помимо расширения круга прав потребителей, что, безусловно, является положительным изменением законодательства, Основы содержали и спорные нормы. В своем исследовании, посвященном сопоставительному анализу статьей 41 и 42 Основ гражданского законодательства 1961 года, М.А. Бычко пишет: «... ст. 42 по сравнению со ст. 41 во многом ограничивает пределы ответственности торговых предприятий за продажу недоброкачественных товаров, на которые установлены гарантийные сроки службы, и вместе с тем сужает права покупателей, приобретших такие товары. Статья 41 Основ гражданского законодательства прямо устанавливает: выбор содержащихся в ней санкций принадлежит покупателю. Исходя из этого, можно предположить, что право выбора санкций, предусмотренных в ч. 2 ст. 42, также принадлежит покупателю, но ст. 42 Основ гражданского законодательства утверждает

иное: в случае обнаружения недостатков в товаре с гарантийным сроком торговое предприятие обязано осуществить одну из перечисленных в статье альтернативных санкций. В тексте данной нормы не закрепляется принадлежность покупателю права выбора санкций. В результате этого на практике данное право осуществлялось торговыми предприятиями. Между тем названные нормы юридически и логически являются продолжением одна другой и обе устанавливают ответственность за продажу товаров ненадлежащего качества, то есть за однородное правонарушение» [10, с. 24].

Хочется особо отметить, что к концу 80-х годов XX века законодательство о защите прав потребителей состояло из чрезмерно большого количества законных и подзаконных актов различного уровня. Правовое регулирование осуществлялось не только гражданским законодательством, но и различными межведомственными правилами и инструкциями в различных сферах торговли. В свою очередь, уголовная и административная ответственность также закреплялась несколькими нормативными актами.

Л.Е. Бохан в своих исследованиях, посвященных ретроспективному анализу законодательства о защите прав потребителей пишет следующее: «Советское гражданское законодательство было не в полной мере рассчитано на эффективное регулирование мер по защите прав потребителей... Объективная необходимость в существовании законодательного стержня в системе законодательства о защите прав потребителей потребовала поиска новых подходов к этой проблеме» [7, с. 135].

Законодатель, осознавая необходимость поиска нового подхода к проблеме защиты прав потребителей, в 1991 году после тщательной разработки принял Закон СССР от 22.05.1991 № 2184-1 «О защите прав потребителей», который определял «общие правовые, экономические и социальные основы защиты прав граждан - потребителей продукции» [43].

Многие из положений данного закона были новаторскими, поскольку ранее аналогичных положений не содержалось в советском гражданском

законодательстве, однако данный закон фактически утратил силу на территории Российской Федерации в связи с принятием Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» [42], который действует и в настоящее время.

В преамбуле к Закону «О защите прав потребителей» указано, что он «регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами, владельцами агрегаторов информации о товарах (услугах) при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), о владельцах агрегаторов информации о товарах (услугах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав» [42].

Закон «О защите прав потребителей» провозглашает международно-признанные права потребителей, определяет механизм и гарантии их реализации, а также выделяет следующие способы защиты прав: гражданско-правовой, уголовно-правовой и административно-правовой.

Институт защиты прав потребителей базируется на нормах гражданского законодательства. Так, в соответствии со статьей 1 Закона «О защите прав потребителей»: «Отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации» [42].

О.С. Чурочкина отмечает, что «... благодаря множественным бланкетным нормам с положениями данного Закона корреспондируют многие нормы иных законов России и международных документов, признаваемых Российской Федерацией. В настоящее время действует только

более 20 подзаконных актов, принятых непосредственно во исполнение требований данного Закона» [62, с. 5].

Еще одним немаловажным источником правового регулирования прав потребителей в Российской Федерации являются Руководящие принципы Организации Объединенных Наций для защиты интересов потребителей, призванные обеспечивать достижение нескольких целей, в том числе «содействовать странам в обеспечении или продолжении обеспечения надлежащей защиты своего населения как потребителей» [56].

Отдельные вопросы, связанные с разрешением судебных споров в сфере защиты прав потребителей, рассмотрены в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 170 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», изданном с целью «повышения гарантий и эффективности средств защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских правоотношений» [45].

Таким образом, институт защиты прав потребителей имеет длительную и сложную историю развития, которая корреспондирует с историей российского государства и отражает развитие правовой системы и социально-экономических условий в России.

## **1.2 Особенности правового статуса потребителей в России**

Институт защиты прав потребителей выступает неотъемлемым элементом рыночной экономики, а правовое регулирование данного института является одной из основных задач государства. В свою очередь правовая регламентация защиты прав потребителей представляет собой особую сферу в гражданско-правовых отношениях, что связано со спецификой главного субъекта данных отношений – потребителя.

Понятие «потребитель» – многозначно и может быть рассмотрено с позиции разных подходов. Так, Ц.И. Озыкова, рассматривая понятие

«потребитель» пишет, что «категория «потребитель» является одновременно предметом изучения многих наук: экономической теории, социологии, права, маркетинга, товароведения, психологии и других наук» [54, с. 107].

В словаре Д.М. Ушакова представлено следующее толкование понятия «потребитель»: «Потребитель, чел. род: 1. Лицо или организация, потребляющие продукты чьего-н. производства; противоп. производитель (экон.). 2. То же, что покупатель. Товар рассчитан на массового потребителя. общество потребителей (офиц.) – то же, что кооперативное общество, кооператив» [61, с. 529].

С позиции экономической науки потребитель рассматривается как некий субъект, являющийся частью рыночной экономики, и включенный в процесс материального воспроизводства. Потребитель характеризуется особым экономическим поведением и не существует обособленно, он существует в определенной экономической ситуации.

В данной связи целесообразно представить определение, данное В.В. Деньговым: «Потребитель (экономический субъект) – совершающий выбор и потребляющий блага с целью удовлетворения своих потребностей. Потребитель как субъект рыночных отношений – это человек, который стремится к максимальному удовлетворению потребностей путем потребления полезных качеств экономических благ и услуг с учетом существующих ограничений в доходах и ценах» [16, с. 14].

В маркетинге понятие «потребитель» отождествляется с понятием «клиент» и рассматривается как субъект экономических отношений, а подавляющая часть современных маркетинговых исследований посвящена тематике потребительского поведения, что во многом делает маркетинговый и экономический подходы схожими [65].

Особый интерес представляет социологический подход, с позиции которого социологическая сущность потребителя характеризуется его взаимосвязью с обществом [67]. Известный социолог В.В. Ильин в своих исследованиях о социологической сущности потребителя пишет следующее:

«Потребитель рассматривается как индивид, конструирует свою социальную идентичность с помощью норм, правил и ресурсов своего общества, группы» [20, с. 243].

В рамках нашего исследования безусловный интерес представляют именно правовые аспекты категории «потребитель» и рассмотрение её с юридической точки зрения.

Как уже было рассмотрено ранее, основным документом, регулирующим институт защиты прав потребителей является Закон «О защите прав потребителей», в преамбуле которого дается следующее определение: «потребитель – гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности» [42].

Категория «потребитель» рассматривается в работах многих ученых-правоведов. Так, например, А.Е. Костоусова считает, что «... потребитель – это гражданин, который должен заранее вступать в отношения с противостоящими ему субъектами, многие из которых несут установленные законом обязанности в рамках осуществления потребителем своих прав, защиты его законных интересов» [28, с. 396].

В свою очередь А.И. Берзина, признавая потребителя одним из основных субъектов потребительского рынка, пишет: «... потребитель – это особый правовой статус лица, участвующего в соответствующих отношениях» [6, с. 180]. Нельзя не согласиться с автором, поскольку именно через раскрытие правового статуса определяется природа и место субъектов права в системе общественных отношений, их права и обязанности по отношению к иным субъектам.

Н.И. Матузов определяет правовой статус как «комплексную интеграционную категорию, отражающую взаимоотношения личности и общества, гражданина и государства, индивида и коллектива, другие

социальные связи... Статус не отрывается от конкретного субъекта, который в свою очередь реализует его через юридические связи и правовые отношения» [35, с. 160].

Схожей позиции придерживается и С.С. Алексеев: «содержанием правового статуса является правовое положение субъекта, отражающее его фактическое состояние во взаимоотношениях с обществом и государством... в процессе реализации правомочий, субъект приобретает права, не принадлежащие ему априори и тем самым, изменяет содержание своего статуса. Динамический характер статуса, заключается в изменении состава и содержания уже существующих прав и обязанностей» [1, с. 308].

В общем виде правовой статус потребителя представляет собой совокупность прав, обязанностей и ответственности потребителя, установленных законодательством [15, с. 13].

Особенности правового статуса потребителей в РФ на сегодняшний день включают следующие аспекты:

- право на безопасность товаров и услуг (статья 7 Закона «О защите прав потребителей») [42];
- право на информацию (статья 8 Закона «О защите прав потребителей») [42];
- право выбора: потребителям предоставляется право выбирать товары и услуги в соответствии со своими потребностями и предпочтениями;
- право быть услышанным: потребители могут выражать свое мнение и предложения по улучшению товаров и услуг, а также обращаться с жалобами и претензиями к производителям, продавцам и исполнителям;
- права при обнаружении в товаре недостатков (статья 18 Закона «О защите прав потребителей») [42];
- право на обмен товара надлежащего качества (статья 25 Закона «О защите прав потребителей») [42];

- права при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) (статья 29 Закона «О защите прав потребителей») [42];
- право на отказ исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) (статья 32 Закона «О защите прав потребителей») [42];
- право на возмещение ущерба: в случае причинения ущерба здоровью или имуществу потребителя в результате использования некачественного товара или услуги, потребитель имеет право на возмещение этого ущерба в полном объеме;
- право на судебную защиту: потребители вправе обращаться в суд с иском о защите своих прав и законных интересов.

Ответственность потребителя определяется в соответствии с законодательством РФ в зависимости от характера нарушения прав других субъектов права. В качестве примера ответственности потребителя может быть штраф за нарушение правил использования товара или услуги. Примером ответственности потребителя также может быть возмещение ущерба, причиненного в результате нарушения прав других потребителей. Еще одним примером ответственности потребителя может служить возмещение убытков, причиненных в результате нарушения правил использования товара или услуги.

Таким образом, особенности правового статуса потребителя в России характеризуются той совокупностью прав, обязанностей и ответственности потребителя, установленных законодательством.

### **1.3 Понятие и способы защиты прав потребителей**

В соответствии со статьей 2 Конституции РФ: «Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства» [26].

Согласно статье 45 Конституции РФ: «1. Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. 2. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом» [26]. Иными словами, защита прав человека является конституционной (общей) системой, а одним из элементов общей системы, в свою очередь является защита прав потребителей.

В связи с тем, что Россия вступила на путь рыночной экономики сравнительно недавно (немногим более тридцати лет назад), законодатель был вынужден проводить радикальные экономические реформы, направленные на переход от централизованного планирования к рыночной экономике. Этот процесс был сложным и сопровождался рядом трудностей, но в целом он был успешным. Сегодня Россия является одной из крупнейших экономик мира и занимает важное место на мировой арене.

Несмотря на то, что формирование потребительского права началось уже в древности, его бурное развитие в современных политических и социально-экономических условиях пришлось на последние годы. Данное обстоятельство обусловило тот факт, что начиная с 1990-х годов между продавцами и потребителями стали формироваться рыночные взаимоотношения, основанные на нормах права современной России.

Последние годы характеризуются эволюционными преобразованиями и в информационном праве – у потребителей становится всё больше источников получения информации, а сама информация становится всё более разнообразной. В связи с этим растет и осведомленность потребителей, которая играет важную роль в защите их прав. Помимо этого появляются новые способы торговли (например, дистанционная торговля), мир становится более глобализованным, а отношения между продавцом и потребителем зачастую выходят за рамки национального права. Пандемия 2020 года и экономические санкции также во многом повлияли на жизнь современного человека.

Необходимо отметить, что современная жизнь очень динамична, а законодательство не всегда успевает развиваться так быстро, как того требует новая политическая и социально-экономическая парадигма. Эти и иные обстоятельства обуславливают слабые места в рассматриваемой области, а также актуальность реформирования законодательства для закрепления дополнительных гарантий потребителям.

В настоящее время государство осознает и подчеркивает важность института защиты прав потребителей, именно поэтому в отдельных законодательных актах (базирующихся, в том числе, на вышеприведенных положениях Конституции) устанавливается ответственность за нарушение прав потребителей.

Последние годы характеризуются увеличением количества издаваемых нормативно-правовых актов, регулирующих отдельные аспекты потребительского права, которыми законодатель пытается восполнить пробелы в законодательном регулировании защиты прав потребителей. Однако очевидно, что большой массив норм, расположенных к тому же в различных нормативно-правовых актах, может повлечь разногласия внутри правового механизма защиты прав потребителей.

Права потребителя, как и любые другие права гражданина, реализуются в полной мере тогда, когда они обеспечены действенным механизмом защиты. С целью установления стабильных и сбалансированных гражданско-правовых отношений с участием потребителей, государство формирует законодательство о различных формах и способах защиты прав потребителей [68]. Необходимо отметить, что защитные меры потребителям необходимы не только в случае нарушения их прав, но и в случае оспаривания их прав, а также для предотвращения нарушений.

Анализ научной литературы позволяет утверждать тот факт, что исследуя механизм защиты прав потребителей, необходимо разграничивать такие категории как «формы» и «способы» защиты. Как справедливо отмечают Н.Ш. Гаджиалиева и Т.Р. Османов, «... форма защиты прав

является самостоятельной правовой категорией, которая представляет собой определенный процессуальный и процессуальный порядок защиты, установленный законом для определенных видов прав. Способ защиты, указан в технологии. С помощью конкретных действий можно обеспечить восстановление нарушенных прав, повлиять на преступников и устранить препятствия для реализации их законных прав и интересов» [13, с. 62].

В.В. Сулимин под формой защиты прав потребителей понимает «установленный законом процедурно-процессуальный порядок защиты, который в зависимости от органа, осуществляющего защиту, подразделяется на судебный и внесудебный» [60, с. 40].

На сегодняшний день принято выделять две формы защиты прав потребителей:

- судебная защита – это обращение в суд с целью защиты своих прав и интересов. Это самая распространенная форма защиты прав потребителей. Потребитель может обратиться в суд с иском о взыскании убытков, компенсации морального вреда, взыскании неустойки и так далее;
- внесудебная защита – это все остальные способы защиты, такие как обращение в органы государственной власти, самозащита и участие в общественных организациях.

Судебная защита гражданских прав осуществляется в соответствии с нормой статьи 11 Гражданского кодекса РФ: «1. Защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд в соответствии с их компетенцией. 2. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде» [14].

В свою очередь способы защиты гражданских прав (их открытый перечень) представлены в статье 12 Гражданского кодекса РФ [14].

Стоит отметить, что потребитель наделен правом самостоятельного выбора методов и форм защиты, что отражает диспозитивный характер предмета правового регулирования гражданско-правовых отношений.

В настоящее время для защиты прав потребителей в законодательстве используются пять основных гражданско-правовых способов защиты:

- самозащита права;
- изменение или прекращение правоотношения;
- возмещение убытков;
- взыскание неустойки;
- возмещение морального вреда.

Особый интерес представляет такой способ защиты прав потребителей как самозащита. Под самозащитой права понимается процесс, когда потребитель самостоятельно принимает меры по защите своих прав и интересов, например, отказывается от покупки товара или услуги, которые не соответствуют его требованиям. Считается, что термин «самозащита» впервые в отечественном правоведении был введен в 1866 году известнейшим русским юристом А.Ф. Кони. Ученый подчеркивал, что самозащита должна рассматриваться как неотчуждаемое право: «Отнять у человека защиту в тех случаях, когда общество ее дать не может, значило бы совершенно уничтожить объективное равенство между людьми... в силу стремления к самосохранению человек старается избежать опасности и принимает все меры к ее отвращению; он имеет на это право, которое должно быть рассматриваемо как прирожденное» [25, с. 81].

М.А. Сараев определяет самозащиту как «межотраслевой институт российского права, формы защиты реально нарушенного права, способы реализации права, которого могут определяться самим субъектом, в рамках действующего законодательства РФ» [58, с. 187].

Практика показывает, что самозащита как способ защиты прав используется потребителями крайне редко. Связано это, в первую очередь, с низким уровнем информированности потребителей – незнание своих прав и,

как следствие, неумение ими пользоваться делает данный способ защиты труднореализуемым на практике.

Как уже было отмечено ранее, формы защиты прав потребителей подразделяются на судебную и внесудебную формы. В свою очередь, внесудебный механизм защиты включает в себя административный и частноправовой порядок действий.

Административный механизм защиты прав потребителей предполагает обращение потребителя в государственные органы, такие как, например, Роспотребнадзор или прокуратура.

В соответствии со статьей 40 Закона «О защите прав потребителей»: «1. Федеральный государственный контроль (надзор) в области защиты прав потребителей осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации» [42].

На сегодняшний день административная защита прав потребителей осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор). Основные полномочия Роспотребнадзора в области защиты прав потребителей перечислены в Положении о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утвержденном постановлением Правительства РФ от 30.06.04 № 322 [48].

В свою очередь, частноправовой механизм защиты прав потребителей реализуется в следующих формах:

- претензионная процедура – предполагает, что потребитель сначала обращается к продавцу или исполнителю с претензией, а затем, если это не дает результата, обращается в суд;
- процедура медиации – процесс, в ходе которого третья сторона (медиатор) помогает сторонам разрешить конфликт. Медиатор не принимает решений за стороны, а только помогает им найти компромиссное решение, которое устраивает обе стороны;

– общественная защита – предполагает, что потребитель для защиты своих прав обращается в общественные объединения потребителей, права которых перечислены в статье 45 Закона «О защите прав потребителей».

Таким образом, защита прав потребителей представляет собой комплекс мер, направленных на обеспечение и защиту прав и законных интересов потребителей. В настоящее время потребителю представлен широкий спектр способов защиты своих прав, и он самостоятельно выбирает, каким из них ему следует воспользоваться. Необходимо отметить, что вне зависимости от выбранного способа потребителю следует понимать закономерность действий, которые нужно совершить в процессе защиты своих потребительских прав, поскольку защита права осуществляется в стандартизированном порядке выполнения определенных процедур.

## **Глава 2 Особенности обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере**

### **2.1 Защита прав потребителей в жилищной сфере при заключении договоров**

В соответствии со статьей 40 Конституции РФ: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» [26]. В свою очередь, принцип неприкосновенности жилища закреплен в статье 25 Конституции РФ: «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения» [26].

Нельзя не согласиться с В.А. Овчинниковым, который пишет, что «Обеспечение населения жильем, а также создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан является одним из показателей социального благополучия того или иного государства» [53, с. 294]. Таким образом, конституционное право на жилище является базой регулирования отношений в жилищной сфере и системно связано с другими основами конституционного строя. Данное обстоятельство обуславливает тот факт, что российский законодатель при формировании законодательной базы делает, в том числе, и акцент на защиту прав граждан в жилищной сфере.

Жилищная сфера представляет собой область, которая включает в себя все аспекты, связанные с жильем, включая строительство, эксплуатацию, ремонт и содержание жилых зданий, а также предоставление коммунальных услуг жильцам.

Жилищная сфера, так или иначе, касается жизни каждого человека – люди имеют в собственности жилье, арендуют его, строят, реконструируют, пользуются, оплачивают коммунальные услуги и иными способами удовлетворяют свои потребности в жилье и жилищно-коммунальных

услугах. Нельзя не согласиться с В.А. Бакулиной, которая пишет, что: «жилье и жилищно-коммунальные услуги относят к числу тех продуктов человеческой деятельности, которые являются жизненно необходимыми для человека, как продукты питания, одежда, воздух, вода. Поэтому социальная значимость регулирования деятельности жилищной сферы является объективной необходимостью, так как определяет уровень жизни населения и волнует каждого человека» [4, с. 157].

В правовом регулировании отношений в жилищной сфере между потребителями и их контрагентами преимущественное положение занимают нормы гражданского права, поскольку, как уже было отмечено ранее, законодатель провозглашает равенство потребителей и контрагентов, а значит относит данные правоотношения к отношениям, носящим гражданско-правовой характер.

С учетом положений Закона «О защите прав потребителей» и в контексте жилищной сферы потребителя можно определить как гражданина, который имеет намерение заказать, либо заказывает жилищно-коммунальные услуги. «В отношении с исполнителями жилищно-коммунальных услуг по общему правилу вступают собственники, а значит они являются основными потребителями. Однако необходимо отметить, что и третьи лица, проживающие в помещении и являющиеся фактическими пользователями жилищно-коммунальных услуг, являются их потребителями» [66, с. 460].

В настоящее время государство контролирует большую часть жилищно-коммунальных услуг посредством установления тарифов на услуги. В свою очередь данные услуги являются возмездными и оказываются потребителям с их согласия на договорной основе. Именно договор является основанием возникновения прав и обязанностей участников жилищных правоотношений.

Вышеперечисленные обстоятельства обуславливают две характерные особенности договоров в жилищной сфере:

- договор является возмездным, то есть одна сторона обязуется предоставить другой стороне определенное вознаграждение за выполнение своих обязательств по договору;
- договор направлен на удовлетворение личных (бытовых) нужд граждан, то есть на обеспечение их потребностей в жилье, коммунальных услугах и других благах.

Однозначно определить круг договоров, из которых могут возникать потребительские отношения в жилищной сфере, не представляется возможным. Однако, несмотря на то, что закон не закрепляет совокупность признаков, лежащих в основе системы договоров в жилищной сфере с участием потребителей, договора должны обладать двумя вышеприведенными признаками.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7: «Отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров ... найма жилого помещения, в том числе социального найма, в части выполнения работ, оказания услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится данное жилое помещение, по предоставлению или обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг (п. 2 ст. 676 ГК РФ); подряда (бытового, строительного, подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, на техническое обслуживание приватизированного, а также другого жилого помещения, находящегося в собственности граждан)...» [44].

В настоящее время данное Постановление утратило силу и, как следствие, не может являться основой для формирования перечня потребительских договоров в жилищной сфере. К тому же, перечень, который был приведен в данном документе, явно не был исчерпывающим.

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17: «Законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищностроительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. На отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) Закон о защите прав потребителей распространяется» [45].

Оказанием потребительских услуг в жилищной сфере занимаются управляющие организации, к отношениям с которыми применимы положения Закона «О защите прав потребителей». Однако ввиду специфики жилищно-коммунальных услуг, некоторые нормативные положения Закона «О защите прав потребителей» к данным договорам не могут быть применены, например, положения о повторном выполнении услуги. В данной связи В.А. Бакулина пишет: «суть услуги – в возможности получения гражданином-потребителем коммунальных ресурсов непрерывно и бесперебойно. Поэтому неполученное на определенный момент благо (коммунальный ресурс) невозможно восполнить» [4, с. 158].

Таким образом, договор услуг является одним из видов потребительских договоров в жилищной сфере. Однако помимо договоров услуг между потребителем и управляющей организацией, могут заключаться и договора о снабжении коммунальными ресурсами, которые уже относятся к договорам купли-продажи. В данном случае ресурс будет выступать товаром, и к таким договорам будут применяться положения Закона «О защите прав потребителей», касающиеся не услуг, а товаров. Однако, ввиду специфики жилищно-коммунальных услуг, некоторые нормативные положения Закона «О защите прав потребителей» к данным договорам не

могут быть применены, например, положения о замене товара и безвозмездном устранении недостатков.

И.А. Несмеянова пишет, что сфера защиты прав пользователей жилого помещения весьма многогранна. Автор выделяет «... два основных типа договоров в жилищной сфере, заключаемых потребителями с управляющими организациями, с применением которых последние осуществляют свою профессиональную деятельность: первый – договор управления; второй – договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме» [38, с. 60].

Как уже было отмечено ранее, жилищная сфера включает в себя множество аспектов, связанных с жильем и коммунальными услугами и имеет ряд проблем, которые необходимо решать. Государство принимает различные меры для решения этих проблем, такие как строительство нового жилья, улучшение качества существующего жилья, снижение стоимости жилья и улучшение работы коммунальных служб. Жилищная сфера также призвана обеспечить доступность жилья для всех слоев населения, включая малоимущих и социально незащищенных граждан.

Одним из решений проблемы обеспечения граждан доступным и качественным жильем является долевое строительство. Долевое строительство – это процесс строительства жилого дома, когда будущие жильцы вкладывают свои средства в строительство, а затем получают свою долю в собственности на построенный дом. Отношения между застройщиком и дольщиком регулируются 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» [50].

А.И. Метелева, исследуя положительные и отрицательные стороны долевого участия в строительстве, пишет следующее: «Ранее долевое строительство было достаточно рискованным делом, поскольку девелоперы практически не имели ограничений в возможности использовать деньги

дольщиков. Это приводило к тому, что недобросовестные застройщики или компании, которые не распродали все квартиры на этапе котлована, могли заморозить стройку и объявить себя банкротами, а дольщики оставались без жилья и не имели возможности вернуть деньги. С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в законодательство, которые ужесточают требования к застройщику и защищают права дольщика. Новые поправки подразумевают переход от долевого к проектному финансированию, то есть от прямой продажи жилья в строящихся домах к использованию эскроу-счетов. Девелоперы будут обязаны принимать средства дольщиков на специализированные банковские счета, а расходование средств на этих счетах будет контролироваться банком» [36, с. 64].

На практике встречаются ситуации, когда застройщики в противоречие требованиям законодательства, привлекают денежные средства граждан минуя эскроу-счета, путем, например, составления с гражданами договоров купли-продажи векселя, займа, либо используя договор о совместной деятельности. В данном случае следует руководствоваться разъяснениями Верховного Суда РФ: «Суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон. Если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям Закона № 214-ФЗ, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе предусмотренные им меры ответственности» [52].

Необходимо отметить, что к договорам долевого строительства также применяются правила Закона «О защите прав потребителей» в том случае, если потребитель заключает данный договор для «личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности» [42].

Практика показывает, что значительное число нарушений прав потребителей происходит на стадии заключения договоров. Часто встречающиеся нарушения – несоответствие договора установленным законодательством императивным требованиям, отказ в заключении договора, несоблюдение требований к оформлению договора и другие.

Значительный интерес представляет договор управления многоквартирным домом, поскольку на стадии его заключения наблюдается множество разнообразных нарушений прав потребителей. Необходимо отметить, что «заказчиком по договору управления многоквартирным домом могут выступать как собственники помещений, так и их объединения (потребительский кооператив, товарищество собственников недвижимости и другие)» [66, с. 460]. Вне зависимости от того, кто является заказчиком, в силу положений Жилищного кодекса РФ (пункт 2.3 статьи 161): «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем» [19].

В свою очередь, как указано в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ: «граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, выступают потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом, в связи с чем на данные правоотношения распространяется законодательство о защите прав потребителей» [51].

Отличительной особенностью договора управления многоквартирным домом является то, что законодатель, указывая на то, что «с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания» [19], тем не менее приводит такую формулировку «При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора» [19].

Полагаем, что вышеприведенные положения жилищного законодательства являются противоречивыми – с одной стороны закон говорит о заключении индивидуальных договоров, с другой – о заключении договоров с множественностью лиц, выступающих в качестве одной стороны договора. Исходя из этого, на практике возникает вопрос о необходимости заключения индивидуальных договоров. В соответствии с пунктом 2 статьи 36 ЖК РФ: «Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме» [19], что опять же подтверждает отсутствие необходимости заключения индивидуальных договоров, поскольку собственники только сообща принимают решение о заключении договора на управление многоквартирным домом.

Нельзя не согласиться с А.С. Кривоносовой, которая пишет, что «требование ЖК РФ о необходимости заключения договора с каждым из собственников безосновательно, учитывая значительное множество

собственников одного и того же имущества – имущественного комплекса в многоквартирном доме, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в таком доме» [29, с. 54].

Практика также показывает, что не представляется возможным заключение индивидуального договора потребителем с управляющей организацией, если общим собранием собственников была выбрана другая организация. Ввиду всех вышеперечисленных обстоятельств, считаем целесообразным внести корректировку в статью 162 ЖК РФ, убрав положение о том, что «с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания» [19]. Считаем, что одного договора, заключенного между потребителями (множественностью лиц в лице уполномоченного общим собранием собственников лица) и управляющей организацией достаточно.

В законодательстве наблюдается еще одно несовершенство относительно заключения договоров по управлению многоквартирным домом. В соответствии с пунктом 3 статьи 45 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса» [19].

Анализ отдельных положений Жилищного кодекса позволяет определить, что некоторые решения собственников принимаются простым большинством голосов ( $1/2$  от общего числа голосов + 1 голос), некоторые – квалифицированным большинством голосов ( $2/3$ ), а некоторые решения исключительно единогласно. Жилищное законодательство не содержит отдельной нормы о том, какой кворум и количество голосов должны быть собраны для того, чтобы выбрать способ управления многоквартирным

домом и управляющую организацию. Ввиду отсутствия отдельной нормы, применяется общее правило о голосах в количестве простое большинство участвующих в собрании (статья 45 ЖК РФ). Однако общее правило вступает в противоречие с нормой статьи 162 ЖК РФ, где речь идет о большинстве голосов не участвующих в собрании, а о большинстве голосов от общего числа голосов всех собственников.

Считаем, что данная коллизия угрожает нарушению прав потребителей и может привести к тому, что потребители в судебном порядке будут оспаривать заключенный договор. В данной связи предлагаем в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, решение по которому должно приниматься квалифицированным большинством голосов (2/3). Полагаем, что только в таком случае права потребителей будут максимально защищены.

В соответствие с пунктом 3 статьи 161 ЖК РФ: «Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме» [19]. Таким образом, решение о выборе способа управления многоквартирным домом является обязательным и для тех собственников, кто голосовал против, либо вообще не принимал участие в голосовании.

Ряд авторов считают, что обязательство собственника заключить индивидуальный договор с управляющей организацией противоречит гражданско-правовому принципу свободы договора. Так, Д.Ю. Буханевич и Б.Е. Кошелюк в данной связи пишут следующее: «согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Таким образом, случаи,

когда допустимо понуждение к заключению договоров, должны быть прямо и недвусмысленно предусмотрены федеральным законом. Однако формулировка ч. 1 ст. 162 ЖК РФ прямо не устанавливает обязанность собственников помещений заключать договор управления с управляющей организацией, когда такой способ управления многоквартирным жилым домом избран на общем собрании собственников» [8, с. 128].

Другие авторы имеют противоположную точку зрения, например, И.Ю. Корниенко и Я.В. Земляченко пишут следующее: «... заключать (подписывать) договор управления многоквартирным домом обязан каждый из собственников, что является исключением из общего принципа свободы договора, но при этом данное ограничение прав является необходимостью для обеспечения законных интересов других лиц (п. 2 ст. 1 ГК РФ)... если большинство собственников проголосовало за заключение договора управления с конкретной организацией, то все собственники не вправе, а обязаны заключить такой договор так же, как и в случае отбора управляющей организации по итогам открытого конкурса» [27, с. 50].

Буквальный анализ положений жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что статья 162 ЖК РФ прямо не устанавливает обязанность заключения потребителем индивидуального договора с управляющей организацией. Поэтому придерживаемся точки зрения, что из того, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников, не следует обязанность собственников помещений заключить с управляющей компанией договор.

В качестве аргумента можно привести ситуацию, когда домом управляет товарищество собственников жилья, в которое не вступили все собственники. Так, собственники, не являющиеся членами товарищества, в соответствии с законом имеют только обязанность по несению необходимых расходов, связанных с управлением многоквартирным домом, а обязанности заключить договор управления не имеют. Сравнив правовое положение данных собственников с собственниками дома, управляемого управляющей

организацией, можно прийти к выводу о недопустимости положения о понуждении заключения договора управления. Поэтому считаем, что отдельные собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от заключения договора с управляющей организацией.

Таким образом, единого исчерпывающего перечня потребительских договоров в жилищной сфере не существует, однако всем им присущи такие характерные особенности как: возмездность, направленность на удовлетворение бытовых потребностей, а также специальный субъект, являющийся стороной договора – потребитель.

С помощью соответствующих договоров субъекты жилищных правоотношений могут урегулировать большинство возникающих вопросов, а законодатель, в свою очередь, дает правовую гарантию прав потребителей как субъектов данных договоров.

Несмотря на это, на стадии заключения договоров в жилищной сфере происходит значительное число нарушений прав потребителей. Например, продавцы могут скрывать информацию о недостатках жилья, завышать стоимость коммунальных услуг, навязывать дополнительные услуги [66]. Для защиты прав потребителей необходимо соблюдать законодательство и обращаться в соответствующие органы в случае нарушения прав.

Считаем целесообразным внести корректировку в статью 162 ЖК РФ, убрав положение о том, что «с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания» [19]. Считаем, что одного договора, заключенного между потребителями (множественностью лиц в лице уполномоченного общим собранием собственников лица) и управляющей организацией достаточно.

Предлагаем в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, решение по которому должно приниматься квалифицированным большинством голосов (2/3). Полагаем,

что только в таком случае права потребителей будут максимально защищены.

Придерживаемся точки зрения, что из того, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников, не следует обязанность собственников помещений заключить с управляющей компанией договор. Поэтому считаем, что отдельные собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от заключения договора с управляющей организацией.

## **2.2 Особенности изменения условий и прекращения договоров с участием потребителей в жилищной сфере**

Одним из гражданско-правовых принципов является принцип свободы договора (статья 421 ГК РФ): «Граждане и юридические лица свободны в заключении договора» [14]. Данный принцип означает, что стороны могут свободно выбирать условия договора и заключать любой договор, который не противоречит законодательству. Однако, этот принцип не означает, что стороны могут нарушать права других лиц или злоупотреблять своей свободой договора.

В соответствие с данным принципом лица, заключающие договор, свободны в определении его условий, которые, однако, не должны противоречить закону. При заключении договора сторонами согласуются все условия, включая предмет договора, цену, сроки выполнения обязательств и другие условия. Однако на практике возникают ситуации, когда в процессе исполнения договорных обязательств возникает необходимость изменения условий договора или его прекращение.

Нормы, расположенные в главе 29 ГК РФ, посвящены основаниям изменения и расторжения договора, а также особенностям данных процедур. Однако данные нормы не учитывают специфику договоров в жилищной сфере.

Как отмечает И.И. Вычужина, «Если порядок заключения и исполнения договора управления многоквартирным домом урегулирован ЖК РФ довольно подробно, то вопросы изменения и прекращения данного вида договора им практически не регламентированы» [12, с. 480]. Действительно, норма пункта 8 статьи 162 ЖК РФ: «Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством» [19], прямо отсылает к гражданскому законодательству.

Определенный интерес исследователей вызывает договор управления многоквартирным домом, поскольку он является одним из основных инструментов регулирования отношений между собственниками жилых помещений и управляющими организациями. Этот договор позволяет обеспечить эффективное управление многоквартирным домом и защитить права и интересы собственников жилых помещений.

Анализ положений гражданского законодательства позволяет выделить два способа изменения и расторжения договора: досудебный и судебный. В свою очередь в досудебном порядке договор изменяется (расторгается) в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке собственниками жилых помещений;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством и самим договором.

Судебный порядок предполагает, что договор изменяется (расторгается) по решению суда в случаях, указанных в законе (например, при существенном изменении или нарушении условий договора), а также на основании положений, указанных в самом договоре.

Анализ положений статьи 44 ЖК РФ «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме» во взаимосвязи с положениями главы 9.1 ГК РФ «Решения собраний» позволяет сделать вывод о том, что вопросы изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом

относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в данном доме.

Считаем, что законодатель допустил упущение, не выделив отдельной нормы в жилищном законодательстве о том, что вопросы по изменению и расторжению договора управления многоквартирным домом должны решаться исключительно на общих собраниях, проводимых в очной форме. Как отмечает Т.А. Колесникова, «ЖК РФ ограничивает круг вопросов, которые подлежат обсуждению и решению на общем собрании в заочной форме... Вместе с тем ЖК РФ не содержит прямого запрета на принятия данного решения путем проведения собрания в заочной форме» [24, с. 365].

Как уже было отмечено ранее, вопросы изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в данном доме, а значит процедура изменения и расторжения договора должна быть совершена в аналогичной форме, что и его заключение – путем голосования собственников помещений, обладающих более половиной голосов от общего числа голосов. Бесспорно, данный способ является наиболее приемлемым для собственников, поскольку позволяет максимально учесть их интересы.

Необходимо отметить, что изменение размера платы за коммунальные услуги управляющей компанией с собственниками не согласуется, а данное изменение в договор не вносится. Общеизвестно, что изменение размера оплаты за коммунальные услуги происходит в том случае, если меняются тарифы за данные услуги, которые устанавливаются законодателем. В связи с этим управляющая организация в уведомительном порядке доносит до собственников информацию об изменении размера оплаты за коммунальные услуги. Данная норма установлена в пункте 13 статьи 155 ЖК РФ: «... управляющая организация обязаны информировать в письменной форме ... собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов...» [19].

В свою очередь изменения, которые касаются платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, должны быть согласованы управляющей компанией с собственниками, и такие изменения вносятся в соответствующий договор управления многоквартирным домом.

Условия договора участия в долевом строительстве также могут быть изменены по соглашению сторон и, как правило, такие изменения вносятся непосредственно в текст договора путем заключения дополнительного соглашения к нему. Учитывая тот факт, что договор участия в долевом строительстве в обязательном порядке должен быть совершен письменно и подлежит государственной регистрации, то и заключенное дополнительное соглашение также должно быть письменным и зарегистрировано в установленном законом порядке в органах, осуществляющих государственный учет недвижимости.

Существенные условия договора – это условия, которые необходимы для заключения договора и без которых он не будет иметь юридической силы. В жилищной сфере существенными условиями договора являются предмет договора, цена, сроки выполнения обязательств и другие условия, которые согласовываются сторонами при заключении договора. Таким образом, существенным условием договора участия в долевом строительстве является его цена. В данной связи К.Н. Анисимова и Е.А. Анисимов пишут следующее: «Подобное правило о неизменности первоначальной цены договора введено законодателем с целью обеспечения защиты участников долевого строительства, например, от резкого роста цен на строительные материалы» [2, с. 240].

На практике часто встречаются ситуации, когда застройщик не имеет возможности закончить строительство многоквартирного дома в предусмотренный договором срок. Законодатель предусмотрел такие ситуации и в пункте 3 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

возложил на застройщика обязанность «не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока ... направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора» [50]. В данном предложении застройщик указывает новые сроки передачи объекта потребителю и срок для направления ответа потребителем на это предложение.

А.В. Сорокина предлагает законодателю ввести норму, «позволяющую застройщику при несвоевременном завершении строительства по причинам, не зависящим от него, продлить срок передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке при условии надлежащего уведомления дольщика о продлении такого срока не менее чем за два месяца до его истечения без применения в отношении застройщика мер ответственности» [59, с. 921].

С одной стороны, предложение А.В. Сорокиной кажется логичным, поскольку в действительности срок сдачи объекта не всегда зависит от застройщика, и даже в том случае, если дом построен в срок, длительность административных процедур по вводу дома в эксплуатацию может быть увеличена, на что застройщик повлиять не может. Однако с другой стороны, застройщик может злоупотреблять данным правом, поскольку доказать уважительность причин продления срока по договору представляется сложным. В свою очередь, подобные злоупотребления правом со стороны застройщика приведут к нарушениям прав потребителей.

Таким образом, изменение условий договора возможно только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. В случае изменения условий договора, остальные его условия сохраняются в неизменном виде. Стоит еще раз отметить, что нормы гражданского и жилищного законодательства не учитывают специфику договоров в жилищной сфере, в связи с чем наблюдаются многочисленные нарушения прав потребителей.

Практика показывает, что жилищные споры возникают не только на стадиях заключения и изменения договоров, но и на стадии их прекращения. Как отмечает М.М. Курманбаев, «Причиной этому также выступает отсутствие единой теории договоров с участием потребителей в жилищной сфере, наличие многих дискуссионных вопросов, встречающаяся непоследовательность законодателя в регулировании данных правоотношений, а иногда и противоречивость отдельных положений действующих нормативно-правовых актов» [31, с. 170].

Наиболее часто встречающаяся ситуация – расторжение договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке собственниками жилых помещений, поскольку, как пишут Д.Ю. Буханевич и Б.Е. Кошелюк, «собственникам жилых помещений закон предоставляет право на немотивированный отказ от договора, в большей степени такой порядок интересен управляющей организации» [9, с. 214]. Однако встречаются и случаи расторжения договоров управления многоквартирным домом в судебном порядке.

В судебном порядке договор может быть расторгнут при существенном нарушении его условий. В свою очередь, законодателем не определен круг условий, при существенном нарушении которых договор может быть расторгнут, также как и не определены критерии такой существенности. Учитывая, что разрешением данного вида споров занимается суд, то именно суд определяет критерии существенности нарушенных условий.

Существенное нарушение условий договора – это нарушение, которое влечет за собой значительный ущерб для другой стороны и делает дальнейшее исполнение договора невозможным или крайне затруднительным. Необходимо подчеркнуть, что поскольку речь идет о гражданско-правовых договорах, заключая которые стороны обязуются добросовестно исполнять их условия, то судам при вынесении решения необходимо тщательно исследовать существенность нарушения.

Полагаем, что наиболее существенным нарушением условий договора является систематическое, длительное невнесение собственниками помещений платы за жилищно-коммунальные услуги, что приводит к невозможности управляющей организации исполнять свои обязанности по договору – оказывать услуги, выполнять подрядные работы, оплачивать услуги сторонних организаций. В таком случае, правом обращения в суд для расторжения договора управления обладает управляющая организация, которая должна предоставить соответствующие доказательства существенности нарушений условий договора об оплате услуг. Однако практика показывает, что суды в редких случаях встают на сторону управляющих организаций и даже при значительном размере задолженности собственников, не признают существенности такой задолженности и такого нарушения условия договора.

Необходимо отметить, что подобные дела в судах рассматриваются крайне редко, поскольку управляющие организации осознают сложность и длительность судебных разбирательств и предпочитают урегулировать спор в досудебном порядке, например, взыскивая задолженность в индивидуальном порядке с каждого собственниками, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги в срок. Взыскание задолженности с каждого собственника на практике оказывается значительно быстрее и проще, поскольку оно осуществляется в упрощенной форме (приказное производство).

Собственники жилых помещений также имеют право на обращение в суд и, как правило, данное право реализуется в случае существенного ухудшения обслуживаемого жилищного фонда, то есть в ситуации, когда «управляющая организация перестала осуществлять управление многоквартирным домом, что может повлечь за собой ущерб здоровью людей, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей» [46].

Практика показывает, что по данному основанию судебные разбирательства происходят крайне редко. Как правило, если дом приходит в аварийное состояние, то соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления издается акт о признании такого дома аварийным. В данной ситуации необходимо руководствоваться пунктом 1 статьи 417 ГК РФ: «Если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части» [14]. Иными словами, управляющая организация физически не может исполнять свои обязательства, ввиду наличия акта о признании дома аварийным, и договор управления многоквартирным домом прекращается.

Что касается договора об участии в долевом строительстве, то в соответствии с пунктом 1 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: «Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; в иных установленных федеральным законом или договором случаях» [50].

Практика показывает, что зачастую участники долевого строительства отказываются от исполнения договора по третьему основанию, указанному в законе – в случае «существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства» [50]. Однако закон не устанавливает, что является существенным нарушением требований к качеству, а отдает это на судейское усмотрение. Суды, в свою очередь, руководствуются Законом «О защите

прав потребителей» и положениями различных нормативно-правовых актов. Нельзя не согласиться с Д.А. Лобачевым, который в данной связи пишет, что «качество объекта долевого строительства должно всегда соответствовать условиям не только договора, но и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям» [34, с. 45]. Для того, чтобы определить существенность нарушений требований к качеству, в рамках судебного разбирательства в обязательном порядке проводится строительно-техническая экспертиза.

Таким образом, закон устанавливает несколько путей расторжения договоров в жилищной сфере, однако у потребителей имеется больше возможностей и оснований для одностороннего отказа от договора (как договора управления многоквартирным домом, так и договора об участии в долевом строительстве). У управляющих организаций и застройщиков, напротив, таких возможностей меньше, поэтому они предпринимают меры по досудебному урегулированию споров с потребителями.

## **Глава 3 Обеспечение защиты прав потребителей в жилищной сфере на современном этапе**

### **3.1 Проблемы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере**

В настоящее время проблемы обеспечения защиты прав потребителей приобретают всё большую актуальность. Защита прав потребителей является важной задачей, которая стоит перед государством и обществом. В России существует множество законов и нормативных актов, которые регулируют отношения между потребителями и производителями товаров и услуг. За последние годы в России даже сформировалось потребительское право, в основе которого находится Закон «О защите прав потребителей». Более того, Верховный суд РФ регулярно выпускает обзоры судебной практики с разъяснениями по вопросам применения положений потребительского права к тем или иным правоотношениям. Несмотря на это, все еще существует множество проблем в этой области, которые требуют решения. Ввиду наличия значительного количества проблем в данной сфере, назвать правовое регулирование потребительских отношений совершенным не возможно.

Закон «О защите прав потребителей» существует уже достаточно давно, и в него неоднократно вносились изменения, однако, как пишет А.В. Арбузов, «Несмотря на богатую нормативную базу и большое количество органов, осуществляющих надзор и контроль, права потребителей часто нарушаются, а механизмы защит таких прав недостаточно эффективны» [3, с. 73].

«Необходимо еще раз подчеркнуть актуальность рассмотрения вопросов, связанных с защитой прав потребителей в жилищной сфере. Она обусловлена тем фактом, что потребитель, выступая участником экономических отношений, является более слабой стороной, права которой подлежат защите со стороны законодателя» [15, с. 13].

В последние годы наблюдается тенденция роста количества споров в жилищной сфере. Это и споры о правах на жилье, споры о качестве жилья, споры о коммунальных услугах и другие. Для разрешения этих споров потребители обращаются в суды, а также используют другие способы предусмотренные законодательством.

Наибольшую долю в общем количестве жилищных споров занимают споры о качестве предоставляемых потребителям услуг, например, отсутствие водоснабжения, слабая температура в отопительный сезон, несвоевременный вывоз мусора и другие. К.А. Крученков, рассматривая актуальные проблемы защиты прав граждан в жилищной сфере, пишет следующее: «Особенность споров с поставщиками коммунальных услуг заключается в том, что они, обычно, являются естественными монополистами. У потребителя отсутствует какая-либо альтернатива получения услуг у других поставщиков, кроме того, потребитель в данном случае выступает как более слабая сторона. Поэтому, чаще всего, практика складывается таким образом, что потребители предпочитают не обращаться в судебные и административные органы за защитой своих прав и законных интересов» [30, с. 242].

В 2018 году с целью повышения эффективности работы жилищно-коммунального сектора и улучшения качества услуг для потребителей была введена система ГИС ЖКХ. Данная система создана для автоматизации процессов в сфере ЖКХ, а также для обеспечения прозрачности информации о работе организаций в этой сфере. Она позволяет гражданам получать информацию о тарифах, платежах, услугах, а также контролировать работу управляющих компаний и организаций ЖКХ. В ГИС ЖКХ ведутся реестры объектов жилищного фонда, реестры управляющих организаций, реестры проверок, представлена сводная аналитическая информация и различного рода отчеты участников жилищно-коммунального сектора.

Всё чаще потребители стали использовать ГИС ЖКХ для подачи жалоб и претензий к управляющим компаниям и ресурсоснабжающим

организациям. За 2020-2022 годы по поступившим жалобам в данную информационную систему было возбуждено более двадцати тысяч дел об административных правонарушениях, вынесено более пяти тысяч постановлений судами общей юрисдикции, и более десяти тысяч постановлений Государственной жилищной инспекцией.

Считаем, что одной из причин, из-за которой допускается значительное количество нарушений прав потребителей, является низкая информированность населения об их правах, так называемая жилищная безграмотность. Собственники помещений не всегда осознают важность содержания имущества, как личного, так и общедомового, что, в свою очередь, приводит к снижению платежной дисциплины и отсутствию уважительного отношения к имуществу и иным собственникам.

Данная проблема может быть решена посредством так называемого жилищного просвещения потребителей жилищно-коммунальных услуг вместе с одновременным повышением ответственности компаний, работающих в сфере ЖКХ. К.А. Крученков в данной связи пишет следующее: «Для защиты своих нарушенных прав потребителю необходимо знать, как защитить свои интересы, свое имущество и как возместить понесенные убытки в ходе некачественного предоставления услуг либо иных нарушений в этой сфере» [30, с. 244].

Как показывает практика работы особо активных субъектов РФ по консультированию граждан, самыми распространёнными причинами обращений граждан являются:

- непредставление потребителям полной и достоверной информации об оказываемой услуге, исполнителе;
- включение в договор условий, ущемляющих права потребителя и отсутствие самих договоров как таковых;
- корректировка по оплате коммунальных услуг;
- ненадлежащее качество оказываемой услуги.

Согласно статье 8 Закона «О защите прав потребителей»: «Потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах)» [42]. В соответствии со статьей 10 данного Закона: «Изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. По отдельным видам товаров (работ, услуг) перечень и способы доведения информации до потребителя устанавливаются Правительством Российской Федерации» [42].

В случае ненадлежащего и несвоевременного предоставления исполнителем услуги вышеуказанной информации «необходимо обратиться в организацию, с которой потребитель состоит в договорных отношениях (управляющую организацию, ресурсоснабжающую организацию) с претензией, составленной в 2-х экземплярах с требованием предоставления полной и достоверной информации, предусмотренной законодательством» [30, с. 244].

При отказе в удовлетворении требований потребителя, он вправе обратиться в:

- контролирующий орган;
- в Роспотребнадзор и его территориальные отделы;
- суд с исковым заявлением.

В суде может быть предъявлено дополнительно требование о компенсации морального вреда на основании статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей»: «Моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации

причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда» [42].

Еще одной причиной обращения граждан-потребителей по поводу защиты нарушенных их прав является включение в договор условий, ущемляющих права потребителя и отсутствие самих договоров так таковых.

Нередко в договорах оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в жилых домах, заключённых между исполнителем с собственниками жилья, выявляются условия, ущемляющие права потребителей, например, условие об отключении коммунальных услуг в связи с просрочкой их оплаты. Исполнитель согласно договора имеет право прекращать предоставление услуг (до ликвидации задолженности) в случае просрочки оплаты более трёх месяцев. Согласно статье 309 ГК РФ: «Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями» [14]. Иными словами, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается. Прекращение предоставления коммунальных услуг в случае просрочки оплаты, не подлежит применению и является ущемлением прав потребителей в соответствии со статьей 16 Закона «О защите прав потребителей» о недопустимых условиях договора, ущемляющих права потребителя.

Частой причиной обращения граждан-потребителей по поводу защиты нарушенных их прав являются корректировки по оплате коммунальных услуг (перерасчет платы). Закон «О защите прав потребителей» устанавливает право потребителя на требование об уменьшении цены оказанной услуги (перерасчет). Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы

за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств.

Сообщение о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. Причины снижения качества услуги могут быть установлены управляющей организацией, экспертной организацией или Управлением государственной жилищной инспекцией. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств.

Таким образом, проблемы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере на сегодняшний день существуют и не теряют своей актуальности. Некоторые из них связаны с качеством жилья, стоимостью коммунальных услуг, а также с тем, что не все люди знают свои права и как их защищать.

### **3.2 Перспективы совершенствования обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере**

Состояние жилищной сферы во многом отражает уровень социального развития страны. Конституция РФ гарантирует каждому право на жилище и подчеркивает, что государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище. Однако, несовершенство законодательной базы в данной сфере, связанное с постепенным переходом от государственно-административных методов управления к рыночным механизмам, требует постоянного совершенствования нормативно-правовых актов.

На сегодняшний день в жилищной сфере наблюдаются случаи несоблюдения требований к оформлению договорных отношений с

потребителями, в связи с чем возникает необходимость законодательного закрепления существенных условий договора управления многоквартирным домом, договора участия в долевом строительстве.

На стадии заключения, изменения и расторжения договоров в жилищной сфере происходит значительное число нарушений прав потребителей. Для защиты прав потребителей необходимо соблюдать законодательство и обращаться в соответствующие органы в случае нарушения прав.

Правительством РФ 28.08.2017 была издана Стратегия государственной политики Российской Федерации в области защиты прав потребителей на период до 2030 года, в которой законодатель признает, что: «Многочисленные изменения законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей (прежде всего, в финансовой сфере, в сфере связи и жилищно-коммунального хозяйства и в других сферах) свидетельствуют о необходимости системной переработки указанного законодательства, определения терминологического аппарата с последующей кодификацией обширного массива норм, регулирующих правоотношения с участием потребителей, и его актуализации с учетом международного права» [49].

Исходя из современных проблем повышения качества жизни населения стратегия законотворчества в сфере ЖКХ должна быть направлена:

- на повышение качества коммунальных услуг;
- на повышение эффективности предоставляемых услуг;
- на защиту прав потребителей коммунальных услуг;
- на совершенствование методов управления органов исполнительной власти.

К сожалению, действующее законодательство в жилищной сфере не совершенно и не всегда соблюдается участниками жилищных отношений, в связи с чем происходит нарушение основных прав граждан-потребителей. В.Ю. Войтович отмечает, что «радикальные изменения хозяйственного механизма и внедрение новых элементов управления в жилищно-

коммунальном хозяйстве, изыскание финансовых резервов для повышения надежности функционирования систем жизнеобеспечения изменили экономическую среду для формирования ценовой политики при производстве потенциально конкурентных работ и услуг» [11, с. 797].

Считаем, что контроль за соблюдением законодательства о защите прав потребителей предполагает не только анализ уровня обслуживания населения, качества предоставляемых услуг, но и степени информированности граждан о правилах обслуживания, а также их поведения в случаях различных нарушений. Важно проследить и результаты обращений потребителей в организации, призванные защищать их права.

В.Ю. Войтович подчеркивает, что совершенствование и развитие жилищно-коммунального хозяйства – это основа экономической стабильности России, однако в последние годы «почти каждое второе нарушение законодательства о защите прав потребителей в сфере услуг было допущено именно при оказании жилищно-коммунальных услуг. Активизация потребителей, отстаивающих свои права в антимонопольных органах и общественных объединениях потребителей, во многом была обусловлена процессом передачи жилья из ведения предприятий и организаций в муниципальную собственность, а также приватизацией жилья» [11, с. 802].

За последние годы неоднократно происходило повышение тарифов на коммунальные услуги, что не сказалось положительным образом на качестве обслуживания населения. Регулярно регистрируются факты перебоев в теплоснабжении, отсутствие водоснабжения, нарушения в предоставлении других коммунальных услуг. Данное обстоятельство обуславливает возрастающее недовольство населения по поводу роста стоимости услуг и не соответствующего данному росту качеству услуг.

Как уже было отмечено ранее, одной из причин, из-за которой допускается значительное количество нарушений прав потребителей, является низкая информированность населения об их правах, так называемая жилищная безграмотность. Многие потребители не знают своих прав, а те,

кто их знает, не всегда считают нужным обращаться за защитой своих прав, полагая, что результативность данных обращений будет слабой.

Права потребителей ущемляются и в процессе оформления договорных отношений с управляющими организациями, застройщиками и другими исполнителями (поставщиками) жилищных услуг.

Таким образом, важнейшим принципом функционирования жилищной сферы является государственное регулирование, поэтому все большее количество правовых актов направлено на повышение уровня защиты прав граждан в рассматриваемой сфере. Однако, несмотря на то, что в последнее время наблюдается тенденция к увеличению требований к обеспечению защиты прав потребителей в жилищной сфере, в правовом регулировании жилищных правоотношений между потребителями и их контрагентами до сих пор наблюдаются многочисленные пробелы.

## Заключение

В связи с тем, что Россия вступила на путь рыночной экономики сравнительно недавно (немногим более тридцати лет назад), законодатель был вынужден проводить радикальные экономические реформы, направленные на переход от централизованного планирования к рыночной экономике. Этот процесс был сложным и сопровождался рядом трудностей, но в целом он был успешным. Сегодня Россия является одной из крупнейших экономик мира и занимает важное место на мировой арене.

Несмотря на то, что формирование потребительского права началось уже в древности, его бурное развитие в современных политических и социально-экономических условиях пришлось на последние годы. Данное обстоятельство обусловило тот факт, что начиная с 1990-х годов между продавцами и потребителями стали формироваться рыночные взаимоотношения, основанные на нормах права современной России.

Последние годы характеризуются эволюционными преобразованиями и в информационном праве – у потребителей становится всё больше источников получения информации, а сама информация становится всё более разнообразной. В связи с этим растет и осведомленность потребителей, которая играет важную роль в защите их прав. Помимо этого появляются новые способы торговли (например, дистанционная торговля), мир становится более глобализованным, а отношения между продавцом и потребителем зачастую выходят за рамки национального права. Пандемия 2020 года и экономические санкции также во многом повлияли на жизнь современного человека.

Необходимо отметить, что современная жизнь очень динамична, а законодательство не всегда успевает развиваться так быстро, как того требует новая политическая и социально-экономическая парадигма. Эти и иные обстоятельства обуславливают слабые места в рассматриваемой

области, а также актуальность реформирования законодательства для закрепления дополнительных гарантий потребителям.

Несовершенство законодательной базы в области защиты прав потребителей в жилищной сфере, связанное, в том числе, с постепенным переходом от государственно-административных методов управления к рыночным механизмам, требует постоянного совершенствования нормативно-правовых актов.

Институт защиты прав потребителей имеет длительную и сложную историю возникновения, становления и развития, которая корреспондирует с историей российского государства и отражает развитие правовой системы и социально-экономических условий в России.

Особенности правового статуса потребителя в России характеризуются той совокупностью прав, обязанностей и ответственности потребителя, установленных законодательством.

Защита прав потребителей представляет собой комплекс мер, направленных на обеспечение и защиту прав и законных интересов потребителей. В настоящее время потребителю представлен широкий спектр способов защиты своих прав, и он самостоятельно выбирает, каким из них ему следует воспользоваться. Необходимо отметить, что вне зависимости от выбранного способа потребителю следует понимать закономерность действий, которые нужно совершить в процессе защиты своих потребительских прав, поскольку защита права осуществляется в стандартизированном порядке выполнения определенных процедур.

Единого исчерпывающего перечня потребительских договоров в жилищной сфере не существует, но для них характерен специальный субъект, являющийся стороной договора – потребитель.

С помощью соответствующих договоров субъекты жилищных правоотношений могут урегулировать большинство возникающих вопросов, а законодатель, в свою очередь, дает правовую гарантию прав потребителей как субъектов данных договоров.

На стадии заключения, изменения и расторжения договоров в жилищной сфере происходит значительное число нарушений прав потребителей. Для защиты прав потребителей необходимо соблюдать законодательство и обращаться в соответствующие органы в случае нарушения прав.

Считаем целесообразным внести корректировку в статью 162 ЖК РФ, убрав положение о том, что «с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания». Считаем, что одного договора, заключенного между потребителями (множественностью лиц в лице уполномоченного общим собранием собственников лица) и управляющей организацией достаточно.

Предлагаем в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, решение по которому должно приниматься квалифицированным большинством голосов (2/3). Полагаем, что только в таком случае права потребителей будут максимально защищены.

Придерживаемся точки зрения, что из того, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников, не следует обязанность собственников помещений заключить с управляющей компанией договор. Поэтому считаем, что отдельные собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от заключения договора с управляющей организацией.

Закон устанавливает несколько путей расторжения договоров в жилищной сфере, однако у потребителей имеется больше возможностей и оснований для одностороннего отказа от договора (как договора управления многоквартирным домом, так и договора об участии в долевом строительстве). У управляющих организаций и застройщиков, напротив, таких возможностей меньше, поэтому они предпринимают меры по досудебному урегулированию споров с потребителями.

Проблемы обеспечения защиты прав потребителей в жилищной сфере на сегодняшний день существуют и не теряют своей актуальности. Некоторые из них связаны с качеством жилья, стоимостью коммунальных услуг, а также с тем, что не все люди знают свои права и как их защищать.

Важнейшим принципом функционирования жилищной сферы является государственное регулирование, поэтому все большее количество правовых актов направлено на повышение уровня защиты прав граждан в рассматриваемой сфере. Однако, несмотря на то, что в последнее время наблюдается тенденция к увеличению требований к обеспечению защиты прав потребителей в жилищной сфере, в правовом регулировании жилищных правоотношений между потребителями и их контрагентами до сих пор наблюдаются многочисленные пробелы.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев С.С. Право. Азбука. Теория. Философия. М.: Статут, 1999. 709 с.
2. Анисимова К.Н., Анисимов Е.А. Направления совершенствования договора долевого участия в строительстве // Вестник науки. 2023. № 10 (67). С. 237-240.
3. Арбузов А.В. Особенности осуществления защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг // Молодой ученый. 2022. № 36 (431). С. 73-75.
4. Бакулина В.А. Правовое регулирование отношений по защите прав потребителей в сфере жилищно-коммунальных услуг // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 9-1. С. 156-159.
5. Безруков А.В. Российское конституционное право: учебное пособие / А.В. Безруков. Красноярск: СибЮИ МВД России. 2020. 352 с.
6. Берзина А.И. Охрана прав потребителей в современном гражданском праве // Молодой ученый. 2020. № 49 (339). С. 180-181.
7. Бохан Л.Е., Кошелюк Б.Е. Ретроспективный анализ законодательства о защите прав потребителей // Аграрное и земельное право. 2023. № 10 (226). С. 135-136.
8. Буханевич Д.Ю., Кошелюк Б.Е. Понятие и признаки договора управления многоквартирными домами // Аграрное и земельное право. 2023. № 10 (226). С. 128-130.
9. Буханевич Д.Ю., Кошелюк Б.Е. Управление многоквартирным домом управляющей организацией // Аграрное и земельное право. 2023. № 11 (227). С. 214-215.
10. Бычко М.А. Развитие законодательства о защите прав потребителей: историко-правовой аспект : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.01. Ставрополь. 2000. 187 с.

11. Войтович В.Ю. Лютиков С.В. Совершенствование и развитие жилищно-коммунального хозяйства – основа экономической стабильности России // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2022. № 5. С. 797-804.
12. Вычужина И.И. К вопросу о прекращении договора управления многоквартирным домом // Вестник науки. 2023. № 6 (63). С. 479-487.
13. Гаджиалиева Н.Ш., Османов Т.Р. К вопросу о формах защиты прав потребителей в России // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. № 2. 2019. С. 61-68.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
15. Данилов В.В. Защита прав потребителя в системе конституционных прав человека в России: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.02. М. 2009. 24 с.
16. Деньгов В.В. Теория потребительского поведения: учебник для вузов. М.: Издательство Юрайт. 2024. 117 с.
17. Дигесты Юстиниана. Т.6. Книги XIX-XXII / Кофанов Л.Л. 4-е изд., испр. М.: Статут. 2022. 584 с.
18. Егоров С.А. История государства и права России в 2 ч. Часть 1. IX-первая половина XIX века: учебник и практикум для вузов / С.А. Егоров, А.Б. Иванов; под общей редакцией В.Н. Карташова. 2-е изд. М.: Издательство Юрайт. 2023. 345 с.
19. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
20. Ильин В.И. Социология потребления: учебник для вузов. 2-е изд., испр. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 433 с.
21. Исаев М.А. История государства и права зарубежных стран в 2 т.

Т.1. Введение в историю права. Древний мир: учебник для вузов / М.А. Исаев. 3-е изд., испр. и доп. Москва: Издательство Юрайт. 2023. 423 с.

22. История государства и права России до XVII века: учебник для вузов / под общей редакцией В.Е. Рубаника. М.: Издательство Юрайт. 2024. 275 с.

23. История России XX-начало XXI века: учебник для вузов / под редакцией Д.О. Чуракова, С.А. Саркисяна. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 311 с.

24. Колесникова Т.А. К вопросу об изменении и расторжении договора управления многоквартирным домом // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях: сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. 2017. С. 365-366.

25. Кони А.Ф. О праве необходимой обороны. М.: Остожье. 1996. 112 с.

26. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

27. Корниенко И.Ю., Земляченко Я.В. Договор управления многоквартирным жилым домом // Вестник науки. 2022., № 5 (50). С. 49-52.

28. Костоусова А.Е. Особенности правового регулирования правоотношений в сфере защиты прав потребителей // Молодой ученый. 2020. № 4 (294). С. 394-397.

29. Кривоносова А.С. Договор управления многоквартирным домом // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2023. № 8 (84). С. 51-60.

30. Крученков К.А. О некоторых проблемах защиты жилищных прав // Вестник науки. 2022. № 6 (51). С. 241-245.

31. Курманбаев М.М. О системности договорного регулирования

отношений по оказанию жилищно-коммунальных услуг // Право и государство: теория и практика. 2023. № 1 (217). С. 169-171.

32. Кусков А.С. Потребительское право: учебное пособие для вузов / А.С. Кусков, И.С. Иванов. Москва: Издательство Юрайт. 2024. 309 с.

33. Личман Б.В. История России с древнейших времен до конца XIX века: учебное пособие для вузов / Б.В. Личман. 2-е изд. М.: Издательство Юрайт. 2024. 241 с.

34. Лобачев Д.А. Прокурорский надзор за исполнением законодательства об участии в долевом строительстве // Вестник науки и образования. 2022. № 6-2 (126). С. 44-49.

35. Матузов Н.И. Правовая система и личность. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та. 1987. 293 с.

36. Метелева А.И. Долевое участие в строительстве: плюсы и минусы долевого участия в строительстве // Символ науки. 2019. № 10. С. 63-66.

37. Мищенко О.А. История становления и развития института защиты прав потребителей в России и за рубежом // Вестник науки. 2022. № 11 (56). С. 152-161.

38. Несмеянова И.А. Защита прав потребителей в жилищных правоотношениях // Право и управление. 2022. № 3. С. 58-64.

39. Носкова Ю.А. История развития законодательства о защите прав потребителей в России // Инновационная наука. 2022. № 1-2. С. 79-80.

40. О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р. (вместе с Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.): Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (с изм. от 02.02.1923) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

41. О введении в действие Уголовного кодекса Р.С.Ф.С.Р. (вместе с Уголовным кодексом Р.С.Ф.С.Р.): Постановление ВЦИК от 01.06.1922 (с изм. от 02.02.1923) // СУ РСФСР. 1922. № 15. Ст. 153.

42. О защите прав потребителей: Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 15.01.1996. № 3. Ст.

140.

43. О защите прав потребителей: Закон СССР от 22.05.1991 № 2184-1 // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1991. № 24. Ст. 689.

44. О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7 (ред. от 29.06.2010) // Бюллетень ВС РФ. 1995. № 1.

45. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. Сентябрь 2012 г. № 9.

46. Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2015 года № 12258-АЧ/04 // URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/10319/> (дата обращения 03.03.2024).

47. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик): Закон СССР от 08.12.1961 (ред. от 08.12.1961) // Ведомости Верховного Совета СССР. 15.12.1961. № 50. Ст. 525.

48. Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека: Постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 322 (ред. от 05.10.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 12.07.2004. № 28. Ст. 2899.

49. Об утверждении Стратегии государственной политики РФ в области защиты прав потребителей на период до 2030 года: Распоряжение Правительства РФ от 28.08.2017 № 1837-р // URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/50808.html> (дата обращения 03.03.2024).

50. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

51. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за 4 квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014) // URL: <https://vsrf.ru/documents/practice/15136/> (дата обращения 03.03.2024).

52. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // URL: <https://vsrf.ru/documents/thematics/16258/> (дата обращения 03.03.2024).

53. Овчинников В.А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав: формы и способы (анализ правоприменения) // Право и государство: теория и практика. 2023. № 8 (224). С. 293-296.

54. Озыкова Ц.И. Защита прав потребителя по законодательству Российской Федерации // Мировая наука. 2022. № 11 (68). С. 106-109.

55. Рассолов М.М. История отечественного государства и права в 2 ч. Часть 1: учебник для вузов / М.М. Рассолов, П.В. Никитин. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2023. 319 с.

56. Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН 39/248 «Защита интересов потребителей»: принята Генеральной Ассамблеей ООН 09.04.1985 // URL: <https://docs.cntd.ru/document/902300274?section=status> (дата обращения 03.03.2024).

57. Рожнов А.А. Торговое право России во второй четверти XIX в. по своду законов Российской Империи 1832 и 1857 гг. // Правовое регулирование экономической деятельности. 2023. № 3. С. 74-83.

58. Сараев М.А.. Понятие самозащиты в гражданском праве // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 6-2. С.

186-189.

59. Сорокина А.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Экономика и социум. 2022. № 12-1 (103). С. 918-924.

60. Сулимин В.В. Частное право и защита прав потребителей в России: возможности и ограничения // Право и управление. № 7. 2023. С. 39-49.

61. Ушаков Д.Н. Большой толковый словарь русского языка. Современная редакция. М.: Славянский дом книги. 2014. 960 с.

62. Чурочкина О.С. Защита прав потребителей при кредитовании в Российской Федерации (исторический аспект и современное состояние) // Юрист. 2014. № 14. С. 4-9.

63. Шатковская Т.В. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. как феномен публично-частного гражданского права: к юбилею кодекса // Северо-Кавказский юридический вестник. 2022. № 2. С. 115-122.

64. Bang D. W., Kwon H. Policy Impact Analysis of Housing Policies Using Housing Cycles // SAGE Open. 2022. № 12 (3).

65. Blackwell T., Kohl S. Urban heritages: How history and housing finance matter to housing form and homeownership rates // Urban Studies. 2018. № 55 (16). С. 3669–3688.

66. Chadah S. Accountability of Service Providers: Contributions of Consumer Protection Law // Indian Journal of Public Administration. 2006. № 52 (3). С. 459-477.

67. Ghosal A. Consumer Protection in India: Past and Present // Jadavpur Journal of International Relations. 2010. № 14 (1). С. 237–242.

68. Wahn I.-L. The state-consumer relationship and the instituting of consumer protection // Journal of Consumer Culture. 2019 № 19 (1). С. 82-103.