

Жилищное право

УДК 347.951

JEL: K23

БЕЛЯЕВА Татьяна Александровна

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»,
Новочеремушкинская ул., 69, Москва, 117418, Россия.

<http://orcid.org/0002-5525-162X>

Беляева Татьяна Александровна, старший преподаватель кафедры
гражданского права, Москва, Россия. E-mail: mos.t@mail.ru

НИКОЛЮКИН Станислав Вячеславович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»,
Новочеремушкинская ул., 69, Москва, 117418, Россия.

<https://orcid.org/0000-0001-7854-6626>

Николюкин Станислав Вячеславович, доцент кафедры гражданского права,
кандидат юридических наук, доцент, Москва, Россия.

E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ¹

Аннотация

Предмет/тема. Огромное значение для России, в которой формируются цивилизованные экономические отношения особую область имущественного оборота представляет защита прав потребителей. Предметом анализа в рамках настоящей статьи является исследование особенностей защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

Цели/задачи. Целью исследования является комплексный анализ особенностей предоставления жилищно-правовых услуг, а также защиты прав пользователей такими услугами.

Методология. Методологическую основу исследования составляют: всеобщий метод познания; общенаучные методы исследования, включая системный и логический метод, а также анализ, синтез и частно-научные методы.

Выводы. Современный уровень защиты прав потребителей в России характеризуется большим количеством нерешенных проблем как практического, так теоретического характера. Что касается действующего жилищного законодательства, регулирующего отношения с участием граждан-потребителей, то оно не в полном объеме гарантирует эффективность защиты прав потребителей на рынке жилищно-коммунальных услуг. Многочисленная судебная практика объективно доказывает наличие целого ряда сложных правовых проблем, которые требуют незамедлительного разрешения.

Ключевые слова: жилищное право, жилищно-коммунальные услуги, права потребителей, потребитель, жилое помещение, исполнители коммунальных услуг.

Housing law

Tatyana A. Believe, Senior Teacher, Civil law Department, Russian state university of justice, Moscow, Russian Federation. E-mail: mos.t@mail.ru

¹ Статья подготовлена с использованием СПС «КонсультантПлюс».

Stanislav V. Nikolyukin, PhD in Law, Associate Professor, Civil law Department, Russian state university of justice, Moscow, Russian Federation. E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

PROTECTION OF THE RIGHTS OF CONSUMERS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Abstract

Subject / Topic Of great importance for Russia, in which civilized economic relations are formed, a special area of property turnover is the protection of consumer rights. The subject of analysis within the framework of this article is the study of the features of protecting the rights of consumers of housing and communal services

Goals / Objectives The purpose of the study is a comprehensive analysis of the features of the provision of housing and legal services, as well as the protection of the rights of users of such services.

Methodology The methodological basis of the research consists of: the general method of cognition; general scientific research methods, including the systemic and logical method, as well as analysis, synthesis and private scientific methods.

Conclusions and Relevance The current level of consumer protection in Russia is characterized by a large number of unresolved problems, both practical and theoretical. As for the current housing legislation governing relations with the participation of citizens-consumers, it does not fully guarantee the effectiveness of consumer protection in the market of housing and communal services. Numerous judicial practice objectively proves the existence of a number of complex legal problems that require immediate resolution.

Keywords: housing law, housing and communal services, consumer rights, consumer, residential premises, utility service providers.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного и муниципального жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (ст.ст. 25, 40 Конституции Российской Федерации)[1].

Социально-экономическое развитие России невозможно без решения одной из важных задач современного общества – обеспечение населения качественными жилищными услугами. Ее практическое решение является стратегическим направлением развития нашего государства: определяя в большинстве своем не только уровень обеспечения жилищем, но и обеспечением необходимых жилищно-коммунальных услуг, тем самым, гарантируя социальную стабильность и национальную безопасность государства и общества в целом.

Если рассматривать услуги в целом, представляется интересным определение «услуги» с учетом концепции конвергенции частного и

публичного права, разработанное О.В. Костиной и А.А. Костиным, а именно, услугой является результат целенаправленных действий ее исполнителя, составляющий самостоятельный предмет обязательства, имеющий собственную имущественную ценность для потребителя, выявляемую на основе качества (пригодности/непригодности) услуги и определяемую путем оценки удовлетворенности услугополучателя и выявления типичных ошибок (непригодности услуги по какому-либо показателю) для конкретного исполнителя-услугодателя в соответствие с установленными стандартами, нормами и правилами, определяющими требования к качеству[2].

Огромное значение для России, где формируются цивилизованные экономические отношения особую область имущественного оборота представляет защита прав потребителей. Безусловно, что современный уровень защиты прав потребителей в России характеризуется большим количеством нерешенных проблем как практического, так теоретического характера. Что касается действующего жилищного законодательства, регулирующего отношения с участием граждан-потребителей, то оно не в полном объеме гарантирует эффективность защиты прав потребителей на рынке жилищно-коммунальных услуг. В первую очередь, это касается наличия проблем как в жилищном праве, в целом, так и, пробелов в законодательстве о защите прав потребителей, существенно влияющих на уровень защиты прав участников жилищных отношений [3].

Законодательство, регулирующее отношения в области защиты прав потребителей, появилось лишь в XX веке. Как справедливо отмечается в литературе, его принятие было обусловлено расширением ассортимента товаров (работ, услуг), сложностью и динамичностью технологий производства, развитием экономических связей, а также значительным увеличением количества хозяйствующих субъектов. При таких условиях гражданин- потребитель на рынке оказался в неравном положении по сравнению со своими контрагентами - изготовителями, исполнителями, продавцами. Это неравенство вызвано не только экономической ограниченностью потребителей по сравнению с хозяйствующими субъектами, но и, как правило, с отсутствием у них специальных знаний в области экономики, права, техники, технологий [4].

Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) как регулятор общественных отношений между потребителем и гражданином распространяет свое действие, в том числе на жилищные отношения, в частности, защиту прав потребителей жилищно-коммунальных услуг. Важно отметить, что по общему правилу, единственным условием признания гражданина, как участника жилищных отношений – потребителем, является приобретение им жилищно-коммунальных услуг исключительно для личных (бытовых) нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Согласно действующего законодательства, под *коммунальными услугами* понимается осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге, также относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Представляется, что более точным было бы следующее определение не «коммунальных», а именно, «жилищно-коммунальных услуг», под которыми следует понимать услуги, обеспечивающие необходимую благоустроенность жилых помещений применительно к условиям соответствующего населенного пункта, качество которых соответствует установленным санитарным и техническим требованиям.

В настоящее время отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг, регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов¹.

Согласно п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих *способов управления* многоквартирным домом:

1) *непосредственное управление* собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. При таком способе управления, договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в

¹ Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 // СПС Консультант Плюс (Дата обращения: 29.08.2020).

таким доме с *лицами*, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2) управление *товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом* или иным специализированным потребительским кооперативом;

4) управление *управляющей организацией*.

Что касается непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных 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 домах, за обеспечение готовности инженерных систем. При этом, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

Важно подчеркнуть, что при заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе

за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением 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 домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией последняя несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, за обеспечение готовности инженерных систем.

Следует отметить, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений (речь идет о жилых и нежилых помещениях) в многоквартирном доме. Выбор и изменение способа управления многоквартирным домом может быть осуществлен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

Относительно условий предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) то они, следующие:

- коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с момента, установленного жилищным законодательством Российской Федерации;
- состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;
- предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг.
- предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых

осуществляется предоставление коммунальных услуг;

- качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует установленным требованиям;

- техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

К числу основных обязанностей исполнителя коммунальных услуг следует отнести:

- предоставление потребителю коммунальных услуг в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

- заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, за исключением случаев, предусмотренных законом;

- самостоятельное или с привлечением других лиц осуществление технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю и др.

Целесообразно обратить внимание на основания предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества. В случае предоставления некачественных жилищно-коммунальных услуг потребитель вправе требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также компенсации морального вреда [5].

Согласно п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, наниматели (собственники) имеют право на уменьшение размера платы за коммунальные услуги (вплоть до полного освобождения), которое производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ). Также, наниматели (собственники) имеют право на изменение размера платы за содержание жилого помещения при оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Такое изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ).

Кроме того, в случае предоставления потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (например, если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг; если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и т.п.), потребитель вправе потребовать от лица, виновного в неоказании услуг или в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа в соответствии с Законом о защите прав потребителей¹.

В заключении следует отметить, что защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг имеет огромное значение в развитии современных экономических отношений, а также оказывает существенное влияние на формирование государственной жилищной политики. Учитывая то, что под жилищно-коммунальными услугами следует понимать услуги, предоставляемые в целях обеспечения комфортного проживания и поддержания жилого фонда в исправном техническом состоянии, под институтом защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг следует понимать совокупность правовых норм различной отраслевой принадлежности, регулирующих общественные отношения, связанных с реализацией права граждан на жилище.

Список источников:

1. Беляева (2020) - Беляева Т.А. Договор найма жилого помещения по праву Российской Федерации // Современный юрист. 2020 № 2 (31). С. 81-89.
2. Костина, Костин – (2020) Костина О.В., Костин А.А. Экономико-правовой анализ содержания понятия «услуга» в условиях конвергенции // Современный юрист. 2020. № 1(30). С. 38-55.
3. Николюкин (2014) - Николюкин С.В. Жилищные потребности граждан как субъектов жилищных правоотношений в условиях современного хозяйствования (вопросы теории и практики): монография. М.: Юрлитинформ, 2014. С. 3.
4. Мухаметгалиева (2020) - Мухаметгалиева С.Х. Актуальные вопросы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг // Научный журнал NovaUm.Ru. 2020. № 24.
5. Беляева (2019) - Беляева Т.А. Ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги: В кн.: Гражданско-правовая ответственность по отдельным видам обязательств: монография / под ред. В.В. Кулакова. М.: РУСАЙНС, 2019. С. 138-150.

¹ СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 23.08.2020).

6. Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: монография / под ред. В.В. Кулакова, С.В. Николокин. М.: Юрлитинформ, 2014.

References:

Belyaeva (2020) - Belyaeva T.A. Lease agreement for residential premises under the law of the Russian Federation [Dogovor najma zhilogo pomeshcheniya po pravu Rossijskoj Federacii] // Modern lawyer. 2020 № 2 (31). P. 81-89.

Kostina, Kostin - (2020) Kostina O.V., Kostin A.A. Economic and legal analysis of the content of the concept of «service» in the context of convergence [Ekonomiko-pravovoj analiz soderzhaniya ponyatiya «usluga» v usloviyah konvergencii]// Modern lawyer. 2020. № 1 (30). P. 38-55.

Nikolyukin (2014) - S.V. Nikolyukin Housing needs of citizens as subjects of housing legal relations in the conditions of modern economic management (theory and practice): monograph [Zhilishchnye potrebnosti grazhdan kak sub"ektov zhilishchnyh pravootnoshenij v usloviyah sovremennogo hozyajstvovaniya (voprosy teorii i praktiki): monografiya.]. M.: Jurlitinform, 2014.P. 3.

Mukhametgalieva (2020) - Mukhametgalieva S.Kh. Topical issues of protecting the rights of consumers of housing and communal services // Scientific journal NovaUm.Ru. 2020. № 24.

Belyaeva (2019) - Belyaeva T.A. Responsibility for failure to pay or late payment of utility bills: In the book: Civil liability for certain types of obligations: monograph [Otvetstvennost' za nevnesenie ili nesvoevremennoe vnesenie platy za kommunal'nye uslugi: V kn.: Grazhdansko-pravovaya otvetstvennost' po otdel'nym vidam obyazatel'stv: monografiya]/ ed. V.V. Kulakov. M.: RUSAYNS, 2019.P. 138-150.

Civil contracts: actual problems of legal regulation of certain types: monograph [Grazhdansko-pravovye dogovory: aktual'nye problemy pravovogo regulirovaniya otdel'nyh vidov: monografiya] / ed. V.V. Kulakova, S.V. Nikolyukin. M.: Jurlitinform, 2014.