**О защите прав потребителей в сфере долевого строительства многоквартирных домов**

**16.02.2021 г.**

Верховный Суд Российской Федерации в очередной раз подтвердил, что гарантии, предусмотренные Законом «О защите прав потребителей», не могут быть снижены условиями договора, а специальные законы могут предусматривать только улучшение положения потребителя по сравнению с базовым законом.

Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г. утвержден [Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020)](http://www.supcourt.ru/documents/practice/29528/), пунктом 26 которого высшая судебная инстанция поддержала территориальный орган Роспотребнадзора в г. Санкт-Петербурге, привлекший к ответственности застройщика за нарушение прав потребителей.

В договоры участия в долевом строительстве застройщиком были включены условия, ущемляющие права потребителей. Одним из условий фактически занижался гарантийный срок объекта долевого строительства. Роспотребнадзор указал, что условие договора об исчислении гарантийного срока с момента сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию фактически уменьшает гарантийный срок, в течение которого потребитель имеет право предъявлять застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, а именно на период со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию до дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Другое условие договора предусматривает единственный способ восстановления нарушенных прав потребителя – участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта. Согласно условиям договора в случае, если объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, то участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Таким образом, потребитель был лишен договором права требовать соразмерного уменьшения цены договора, а также возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Немаловажно, что судьи Верховного Суда Российской Федерации сделали также важное толкование соотношения положений специального Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) и Закона «О защите прав потребителей». Разрешая [спор по существу](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ddd5f1f2-1f39-4308-87bf-4cc979822066/1602d5f1-9665-41c8-b97f-5650087896ff/A56-44694-2019_20200814_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) они указали, что диспозитивный характер положений частей 2 и 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, допускающий указание в договоре участия в долевом строительстве иных условий, определяющих действия сторон в упомянутых случаях, ограничен Законом № 2300-1, который гарантирует потребителям определенный объем их прав. Право на установление иных условий договора не может рассматриваться как основание к ограничению предусмотренных законом прав потребителя. Диспозитивность специальных норм, регулирующих отношения в области долевого строительства, направлена прежде всего на защиту более слабой стороны отношений в строительстве, в частности физического лица – участника долевого строительства, и может применяться в этих целях, устанавливая для указанных лиц больший объем прав, чем предусмотрено законодательством о защите прав потребителей, улучшая тем самым положение потребителя, а не ухудшая его положение.

Такое толкование заслуживает поддержки и гарантирует потребителям реальное соблюдение того высокого уровня правовых гарантий, которые предусмотрены Законом «О защите прав потребителей», независимо от содержания отраслевых законов, регулирующих зачастую отношения с участием не только потребителей, но и иных субъектов экономической деятельности.

***филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии***

 ***в Республике Бурятия в Хоринском районе»***

***Республика Бурятия, с. Хоринск, ул. Октябрьская, д.67 «А»,***

***тел./факс 8(30148) 22-5-95, адрес электронной почты:*** ***horfguz@mail.ru***