

УДК 346.3

Я.Л. ПЕТЕН, Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого

ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Ключові слова: житлово-комунальні послуги, умови договору, типовий договір, договір про надання житлово-комунальних послуг

Безумовно, сьогодні на часі є наукове вирішення проблем щодо правового регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства. Пов'язано, це насамперед, із тим, що ця галузь, забезпечує як фізичних так і юридичних осіб відповідними послугами. Тому метою даної статті є спроба розкрити саме господарсько-правову природу договірних відносин, що складаються при наданні житлово-комунальних послуг. Таке дослідження дозволить виявити особливості правового регулювання договорів про надання житлово-комунальних послуг і заповнить науково-правовий вакуум, який існує в дослідженні цього питання. Дана стаття є одним із перших досліджень господарсько-правового аспекту договірних відносин у сфері житлово-комунального господарства. Її новизною є удосконалення існуючих поглядів на правову природу договору про надання житлово-комунальних послуг.

Слід зауважити, що погляди на юридичну природу поняття житлово-комунальної послуги почали досліджуватись відносно нещодавно. Так, О.В. Блінкова детально проаналізувала в дисертаційному дослідженні таку житлово-комунальну послугу, як водозабезпечення. Нею були внесені пропозиції щодо вирішення проблем, пов'язаних із нормативним регулюванням договорів водопостачання та водовідведення [1]. С.О. Кірсанов робить спробу відокремити житлові послуги від комунальних, вважаючи, що саме

таким чином можна в повному обсязі визначити поняття житлово-комунальної послуги [2].

С.С. Мирза, досліджуючи проблеми житлово-комунальних послуг, формулює ряд логічних висновків [3, с.353]: «...а) житлово-комунальні послуги представляють собою діяльність, що забезпечує кінцевий результат - надання послуги безпосередньо споживачеві і включає технічне обслуговування інженерних систем, конструктивних елементів та ремонт житлових будинків, в тому числі виконання заяв щодо невідкладних аварійних робіт, на умовах, передбачених у договорах з надання житлово-комунальних послуг та у відповідності з чинним законодавством; б) з юридичної точки зору житлово-комунальну послугу також можна охарактеризувати як суспільні відносини між її постачальником та споживачем з приводу надання вказаної послуги; житлово-комунальні послуги є діючим фактором в нормативному регулюванні сфери житлово-комунального господарства, що мають своєю метою підвищення якості та ефективності цих послуг згідно з договорами про їх надання».

Слід зауважити, що незважаючи на певні напрацювання попередників, які досліджували окремі аспекти правового регулювання житлово-комунальних послуг, проблеми змісту, ролі та правової природи договору про надання комунальних послуг, зокрема, у господарсько-правовому аспекті, досліджені науковцями недостатньо.

Надаючи господарсько-правову характеристику договору про надання житлово-комунальних послуг, думається, що перш за все, необхідно звернути увагу на такі аспекти, як: а) законодавче регулювання відносин з надання житлово-комунальних послуг; б) умови договору про надання житлово-комунальних послуг; в) форму договору про надання житлово-комунальних послуг.

Можна виокремити дві базові моделі правового регулювання договірних відносин - внутрішнє регулювання (саморегулювання) та зовнішнє (імперативне, державне) регу-

лювання. Суть першої моделі полягає у тому, що сторони скористалися наданою їм можливістю саморегулювання та обмежили коло умов договору лише ініціативними умовами. Суть другої моделі полягає у тому, що сторони відмовилися від наданої можливості саморегулювання та погодилися із зовнішнім регулюванням договірних відносин [4, с.93].

Що стосується відносин із надання житлово-комунальних послуг, то можна виокремити декілька рівнів законодавчого регулювання. Найбільш загальним є регулювання на рівні глави 63 Цивільного кодексу України, в якій надається характеристика регулюванню договору про надання послуг взагалі [5]. Наступний рівень правового регулювання забезпечується Законом України «Про житлово-комунальні послуги» [6], де визначаються основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки порядок укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг. Подальший рівень законодавчого забезпечення надання житлово-комунальних послуг, де врегульоване більш вузьке коло суспільних відносин, здійснюється за допомогою Законів України «Про електроенергетику», «Про теплопостачання», «Про питну воду та питне водопостачання», в цих законах регламентуються більш специфічні питання щодо надання послуг в галузях електро-, тепло- та водопостачання відповідно.

У статті 19 Закону «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах. Згідно з частиною третьою статті 20 вказаного Закону споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору.

Слід зазначити, що укладання господар-

ських договорів на основі типових договорів, відповідно до статті 184 Господарського кодексу України [7], повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу, не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа, оформленого згідно з вимогами цього Кодексу. Так, відповідно до статті 179 цього Кодексу, Кабінет Міністрів України, уповноважені ним органи виконавчої влади можуть у визначених законом випадках затверджувати типові договори. При укладанні господарських договорів сторони визначають зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Варто зауважити, що в чинному законодавстві затверджено окремі види типових договорів для основних житлово-комунальних послуг. Мова йде про типові договори про надання житлово-комунальних послуг, форми таких договорів затверджені наступними постановами Кабінету Міністрів України: а) від 05.07.2006 р. № 938 – для послуги з газопостачання; б) від 21.07.2005 р. № 630 – для послуг з централізованого опалення та водопостачання; в) від 12.07.2005 р. № 560 – для послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Перейдемо до характеристики умов договору про надання житлово-комунальних послуг. Як справедливо зазначає С.С. Мирза [3, с.350], «умова договору - це вольова модель поведінки сторін після того, як даний договір набуває чинності». В чинному законодавстві питання про зміст договору, що становлять умови, на яких він укладений, розкрито наступним чином. Відповідно до ст.628 Цивільного кодексу України (далі - ЦК), умови, що становлять зміст договору, поділяються на два види, а саме: умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Перший вид умов можна йменувати ініціативними, а другий

обов'язковими.

Обов'язковими визнаються ті, що стосуються окремих видів договору, а також знайшли своє закріплення у цивільному законодавстві. Крім того, положення цих умов є обов'язковими для сторін з урахуванням вимог ст.6 ЦК України про співвідношення актів цивільного законодавства і договору. Вказані умови, що не можуть змінюватися сторонами договору (виконавцем та замовником), у зв'язку з наявністю в актах цивільного законодавства прямої вказівки на це. До того ж, це умови, обов'язковість яких впливає із змісту зазначених актів або із суті відносин між сторонами.

Відповідно до ЦК України під істотними умовами договору розуміють, по-перше, умови про предмет договору. По-друге, умови, визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду. По-третє, також всі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Чинники, які обумовлювали склад істотних умов, майже не розглядалися дослідниками, хоча деякі з них вказували на те, що за відсутності хоча б однієї з істотних умов договір вважається укладеним, що ці умови формують договори в цілому та їх окремі види [4, с.101]. Дані умови є необхідними та достатніми для того, щоб породжувати права та обов'язки його сторін.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає істотні (обов'язкові) умови договору на надання житлово-комунальних послуг між виконавцем/виробником та споживачем. Так, істотними умовами договору на надання житлово-комунальних послуг є:

- 1) найменування сторін;
- 2) предмет договору;
- 3) вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їх складові на кожну з цих послуг, загальна вартість послуг;
- 4) порядок оплати за спожиті житлово-комунальні послуги;
- 5) порядок перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх нена-

дання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості;

- 6) права та обов'язки сторін;
- 7) порядок контролю та звіту сторін;
- 8) порядок вимірювання обсягів та визначення якості наданих послуг;
- 9) визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від виконавця/виробника споживачу;
- 10) порядок обслуговування мереж та розподіл повноважень щодо їх експлуатації та відновлення (ремонту);
- 11) умови доступу в квартиру, будинок, приміщення, на земельну ділянку для усунення аварій, неполадок, огляду мереж, зняття контрольних показників засобів обліку;
- 12) порядок здійснення ремонту;
- 13) відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору;
- 14) порядок вирішення спорів;
- 15) перелік форс-мажорних обставин;
- 16) строк дії договору;
- 17) умови зміни, пролонгації, припинення дії договору;
- 18) дата і місце укладення договору.

Слід відзначити, що аналіз всіх зазначених істотних заслугує окремого ґрунтовного дослідження, тому вважаємо доцільним звернути увагу лише на предмет договору про надання житлово-комунальних послуг. Оскільки ця умова (предмет) є істотною для всіх видів договорів, а в нашому випадку характеризує сутність послуг, що надаються. Отже, проаналізуємо зміст поняття «житлово-комунальні послуги» більш детально.

Для з'ясування дефініції поняття «житлово-комунальна послуга» варто дослідити складові цього терміну. Треба зауважити про наявність певних розбіжностей у значеннях понять «житлові послуги» та «комунальні послуги». Можна погодитись з С.С. Мирзою, яка зазначає, що «відокремленість житлових послуг від комунальних є невіршеною частиною загальної проблеми, пов'язаної з дослідженням договорів про надання житлово-комунальних послуг» [3, с.353].

До складу комунальних послуг відносять: водозабезпечення і каналізацію, подачу електричної та теплової енергії (опалення, забезпечення гарячою водою), газу, вивіз побутових відходів [3, с.354]. Ми вважаємо, що даний перелік комунальних послуг не є вичерпним і не охоплюється остаточно. З подальшим розвитком людства та новітніх технологій будуть виникати нові види та форми житлово-комунальних послуг. Але, на даний момент, вищезазначені комунальні послуги цілком об'єктивно відповідають потребам населення.

Отже, на нашу думку, під поняттям «комунальної послуги» слід розуміти діяльність, що забезпечує реалізацію послуги безпосередньо споживачеві, а також забезпечення подальшої експлуатації та відновлення інженерних систем по каналізуванню, водо-, тепло-, електро- та газозабезпеченню. Житлово-комунальна послуга має два напрямки впливу: 1) корисний (полягає в сукупності ознак, що повністю характеризують корисний ефект послуги, який повинен обов'язково бути присутнім при наданні житлово-комунальних послуг) та 2) забезпечувальний (означає забезпечення споживачів всіма необхідними житлово-комунальними ресурсами – теплом, газом, водою).

Варто погодитись з С.С. Мирзою: «до житлових послуг необхідно віднести, зокрема, й послуги по утриманню та ремонту житла. Під визначенням поняття «житлові послуги» слід розуміти діяльність щодо організації технічного обслуговування житлового фонду, що включає утримання та експлуатацію конструктивних елементів житлових будинків, місць загального користування та прибудинкової території, утримання та ремонт ліфтового обладнання, сміттєпроводу, збір та вивезення сміття, побутових та продовольчих відходів» [3, с.355].

Питання про форму договору про надання житлово-комунальних послуг є важливим, хоча би з огляду на те, що його укладення пов'язується, як уже зазначаюся, з досягненням у належній формі згоди між сторонами з

усіх істотних умов. Слід зазначити, що на вказаний договір поширюються загальні, правила щодо форми правочинів, закріплені у статтях 205–209 ЦК України. Стосовно договору про надання житлово-комунальних послуг між юридичними особами слід відзначити, що чинне законодавство встановлює для нього просту письмову форму (ст.208 ЦК України). Оформляється цей договір на основі типового договору управління з урахуванням вимог законодавства щодо надання житлово-комунальних послуг.

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, договір про надання житлово-комунальних послуг, може укладається між особами, на основі типового договору, істотні умови якого є рівними та обов'язковими для всіх споживачів, направлений на забезпечення виконання норм, стандартів та правил експлуатації житлових та нежитлових приміщень та передбачає надання платних послуг. Необхідно зазначити, що проблеми сутності та особливостей, юридичної природи договору про надання житлово-комунальних послуг, особливо, що укладаються між юридичними особами, з'ясування їх відмінностей, особливостей їх правового регулювання є досить складними і потребують нагальної уваги з боку юридичної науки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Блинкова Е. В. Договор водоснабжения в российском гражданском праве : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е. В. Блинкова. – М., 2001. – 26 с.
2. Кирсанов С. А. Жилищно-коммунальные услуги в системе муниципального управления: дис. ... кандидата экон. наук / Кирсанов С. А.. – СПб., 2000. – 192 с.
3. Мирза С. С. Щодо питання про визначення поняття житлово-комунальної послуги / С. С. Мирза // Вісник Нац. ун-ту внутр.справ. – 2004. – Вип. 27. – С. 350–355.
4. Цивільне право України : підручник : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової. – К. : Юрін-

комІнтер, 2004. – 552 с

5. Цивільний кодекс України. – Х. : Одісськ, 2003. – 408 с.

6. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» : від 24.06.2004 р.,

№ 1875-IV // Голос України. – 30.07.2004. – № 140.

7. Господарський кодекс України : від 16.01.2003 р., № 436-IV // Голос України. – 14.03.2003. – № 49.

Петен Я. Л. Господарсько-правова характеристика договору про надання житлово-комунальних послуг / Я. Л. Петен // Форум права. – 2010. – № 2. – С. 368–372 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-2/10pjlgrp.pdf>

Досліджуються особливості господарсько-правового регулювання відносин з надання житлово-комунальних послуг. Основна увага приділяється з'ясуванню правової природи договору про надання житлово-комунальних послуг, крім того, виокремлюються істотні умови цього договору.

Петен Я.Л. Хозяйственно-правовая характеристика договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг

Исследуются особенности хозяйственно-правового регулирования отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Основное внимание уделяется выяснению правовой природы договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, кроме того, выделяются существенные условия этого договора.

Peten Ja.L. Economic the Characteristic of the Contract on Granting Of Housing-And-Municipal Services

Features of economic-legal regulation of relations on granting of housing-and-municipal services are investigated. The focus is on clarifying the legal nature of the contract to provide utility services, also marks out the essential terms of this agreement.