щодо договорів про надання будь-яких видів послуг, так і нормам спеціального медичного законодавства. Серед особливостей змісту такого договору слід відзначити вимоги до сторін (спеціальні суб'єкти правовідносин), предмета (конкретизація медичної послуги) тощо.

Зважаючи на результати дослідження, можна дійти висновку, що зміст договору про надання медичних послуг відображається сутністю закріплених у ньому умов та характеризує його як окремий та специфічний договір у системі договорів України. Його зміст становлять умови, які передбачені законодавством для такої категорії договорів, а також умови, які сторони визнали суттєвими та обов'язковими і які набувають статусу моно-норм, обов'язкових для сторін укладенного договору.

**ЛІТЕРАТУРА**

1. Луць В.В. Про сутність і зміст цивільно-правового договору / В.В. Луць // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права: матеріали міжнарод. наук.-практ. конф., присвяченої 91-річчю з дня народження В.П. Маслова, Харків, 15 лютого 2013 р. – Х.: Право, 2013. – С. 11–15.
2. Євстєгнєєв А. Істотні умови договору за цивільним та господарським кодексами: порівняльний аспект [Електронний ресурс] // Юридичний журнал. – К.: Юстініан, 2006. – № 1. – Режим доступу: http://justinian.com.ua/article.php?id=2075.
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436–IV [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15.
4. Стефанчук Р.О. Цивільне право України [Електронний ресурс] / Р.О. Стефанчук. – К.: Прецедент, 2005. – Режим доступу: http://www.ebk.net.ua/Book/law/stefanchuk_tsivpu/part10/1001.htm.
5. Копєйчиков В.В. Правознавство [Електронний ресурс]; за ред. В.В. Копєйчикова, А.М. Колодія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Режим доступу: http://uristinfo.net/2011-01-16-19-18-47/43-vv-kopejchikov-pravoznavstvo.html.
6. Сенюта І.Я. Медико-правовий тлумачний словник; за ред. І.Я. Сенюти. – Львів: Вид-во ЛОБФ «Медицина і право», 2010. – 540 с.
7. Сириков Н.В. Договор оказания медицинских услуг [Електронний ресурс] / Н.В. Сириков / Библиотека Смоленского гуманитарного университета. – Режим доступу: http://library.shu.ru/pdf/sirik05.pdf.
8. Істотні, звичайні та випадкові умови договору [Електронний ресурс] // Легал-консалтінг. – Режим доступу: http://legalconsalt.at.ua/publ/istotni_zvichajni_ta_vipadkovi_umovi_dogovoru/1-1-0-11.
9. Договір на організацію медичних послуг: зразок [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт компанії «MEDkontakt». – Режим доступу: http://www.medkontakt.com.ua/ua7.htm.
10. Дзера О.В. Цивільне право України: підручник: У 2-х кн. / О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт [та ін.]; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 1. – 722 с.
11. Силенко Л.М. Цивільне право України: навч. посіб. / Л.М. Силенко. – К.: Алерта, 2004. – 328 с.

УДК 347.441.4:644

# МІСЦЕ ПРИНЦИПУ СВОБОДИ В ДОГОВОРАХ НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

**Коршакова О. М.,**
викладач кафедри правового регулювання економіки
Харківського національного економічного університету

***Анотація:*** Розглянуто основні питання застосування цивільно-правового договору у житлово-комунальних відносинах. Здійснено аналіз існуючого стану договорів щодо надання житлово-комунальних послуг. Визначено значення дотримання принципу свободи при укладанні договорів в сфері житлово-комунальних послуг та обгрунтовано його необхідність.
***Ключові слова:*** договір, житлово-комунальна сфера, послуги, принципи цивільно-правових договорів.

***Аннотация:*** Рассмотрены основные вопросы применения гражданско-правового договора в жилищно-коммунальных отношениях. Осуществлен анализ договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Определено значение соблюдения принципа свободы при заключении договоров в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг и обоснована его необходимость.
***Ключевые слова:*** договор, жилищно-коммунальная сфера, услуги, принципы гражданско-правовых договоров.

***Annotation:*** examine the major issues of application of the civil-law contract in the housing-communal relations. The analysis of the existing provisions of the agreements on the provision of housing and communal services. Defined the role of the importance of the observance of the principle of freedom to conclude contracts in the sphere of housing and communal services and substantiated the necessity of its.
***Key words:*** contract, housing-and-communal sphere, services, principles of civil law contracts.

---

За останні роки відбувся перехід від планової, адміністративної економіки до ринкової, яка заснована на ринкових законах попиту та споживання, отриманні максимального прибутку. Жодні суспільні відносини не є можливими без правової складової. Роль держави в таких відносинах зводиться до посередництва та забезпечення реалізації прав незахищених сфер. На законодавчому рівні закріплено право громадян на комфортне проживання. Держава повинна створювати такі

*© Коршакова О.М., 2013*

умови, надавати споживачам максимальний спектр житлово-комунальних послуг, що відповідатимуть світовим стандартам. Існуюча система житлово-комунального господарства будувалась у часи адміністративно-командної системи, що не відповідає сьогоденним реаліям та потребам споживачів. А тому перед державою постала потреба у принципіальних змінах системи управління житлово-комунальною сферою та модернізацією правової бази.

Метою роботи є дослідження сучасного стану укладання договорів надання послуг в житлово-комунальній сфері із дотриманням принципу свободи договору.

Звичайно, за часи незалежності української держави, правове регулювання, а так само і цивільне право, також зазнало змін. Конструкція договору є особливістю не лише цивільного права, а є базовою і в інших галузях права. Так, поняття договору зустрічається у трудовому, господарському, міжнародному праві. Але найбільшого розвитку конструкція договору, звичайно, зазнала саме в цивільному праві. Над визначенням поняття та сутності договору працювали найвидатніші представники цивілістичної думки – О. Красавчіков, В. Ансон, О. Іоффе, Ф. Савіньї, А. Луць та інші.

Значення договору як інституту цивільного права не викликає сумніву, так як саме договір регулює відносини між учасниками цивільного обороту – купівлі-продажу, виконання робіт, надання послуг та інше. Практично всі держави мають нормативні акти, що закріплюють договірні відносини – кодекси, уложення, закони. В Україні договірні відносини врегульовані Цивільним кодексом України. Відносини в житлово-комунальній сфері також регулюються договором. А тому є необхідність в більш детальному розгляді цього питання.

Договір за Цивільним кодексом України є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Подібне визначення договору міститься і в Цивільних кодексах інших країн. У Цивільному кодексі Франції – договором є угода, завдяки якій одна або декілька осіб зобов'язуються перед іншою особою або декількома особами дати що-небудь, зробити або утриматись від чого-небудь. (ст. 1101), у Білорусі –договором визнається домовленість двох або більше осіб про встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ст. 390), у законодавстві США договір – це правове зобов'язання, що в цілому виходить від угоди сторін.

Укладання будь-якого договору, в незалежності від форми, повинно дотримуватись принципів договору. Так, цивільно-правові договори повинні дотримуватись таких принципів:юридична рівність сторін;економічна незалежність сторін; свобода договору; взаємозв'язок закону і договору; застосування звичаїв ділового обігу; дотримання договірної дисципліни.

Принципи цивільного права виконують дві функції. Перша полягає у вираженні основних ідей цієї правової галузі, напрямів її розвитку, формування основних вимог до прийнятими нормативних актів, поведінки окремих учасників цивільних правовідносин. Другою функцією є безпосередньо регулювання суспільних відносин. Взагалі принцип можна визначити як вихідну, первинну ідею. На нашу думку, одним із найважливіших принципів є принцип свободи договору. Категорія свободи є філософською категорією. Свободу можна визначити, як здатність людини діяти відповідно до своїх цілей та інтересів, а також як сукупність соціальних, правових, політичних умов, що гарантують реалізацію такої здатності. Філософи також поєднують свободу із правом, право із рівністю рівність сторін є передумовою, принципом цивільного договору. Кожна сторона договору повинна мати рівні права на укладання договору, обрання його виду, форми, умов та контрагентів[1].

Є. Суханов визначив принцип свободи договору через свободу укладання договору і відсутність примусу до вступу в договірні відносини; свободу у визначенні характеру договору; свободу у визначенні умов договору [2]. Абсолютна свобода може призвести до протилежного, а саме до зловживань. В такому випадку є абсолютно правильним вислів П. Суслонова, що свобода – умова зла і злочину, але тільки у випадку, коли вона переходить у свавілля. Це призводить до зла і злочину [3]. Тєї ж думки дотримувався і Ю. Єршов – більшість зловживань, вчинено при використанні домінуючого положення на ринку і є наслідком зловживанням саме правом свободи укладення договору [4].Саме така ситуація склалась нині в Україні у сфері надання ЖКП. Тому актуальним є дослідження принципу свободи договору щодо надання житлово-комунальних послуг.

Принцип свободи договору – це прямо закріплена в законі основа цивільного права, що встановлює для суб'єктів договірних відносин свободу укладення договору, свободи вибору виду договору, що укладається, свободу у визначенні його умов. Ст. 627 Цивільного кодексу України- сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.Сторони цивільно-правового договору мають рівне положення, діють своєю волею і в своїх інтересах, вони вільні у встановленні своїх прав і обов'язків на основі договору та у визначенні будь-яких умов, що не суперечать законодавству. Вони вільні в укладанні цивільно-правового договору, у виборі контрагента, у виборі умов договору, а також його виду.

Фізичні та юридичні особи вільні в укладанні договору. Тобто, вони самі, незалежно один від одного і від інших суб'єктів, у тому числі владних структур, приймають рішення про укладання договору або ні, і якщо укладати, то з ким. Примушування до укладення договору за загальним правилом не допускається. Такий підхід принципово відрізняється від законодавства радянського союзу, коли в основі укладення значної більшості договорів лежала не вільна воля суб'єктів, які вступають у договірні відносини, а акти планування. За таких планових умов вся господарська діяльність підлягала повному плануванню та всі договори між організаціями були обов'язковими.

По-друге, свобода договору виражається у тому, що сторони мають право самостійно обирати договірну модель.Сутність свободи договорів

проявляється у наданні сторонам можливості укладати будь-який договір, як передбачений, так і не передбачений законом або іншими правовими актами. Отже, сторони вільні у виборі конкретного виду договору, який буде регулювати їх відносини. Більш того, таким договором може бути договір, який не знайшов відображення в законодавстві, містити елементи різних договорів, головне – щоб він не суперечив чинному законодавству.

По-третє, свобода договору виражається в можливості самостійного визначення умов договору. Саме сторони договору пропонують його умови, наповнюючи договір конкретним змістом.

Спонукання, примушення до укладення договору, за загальним правилом, не допускається. За винятком випадків, коли обов'язок укласти договір передбачено самим Цивільним кодексом, законом або добровільно прийнятим зобов'язанням.

Одним з таких винятків є публічний договір.Свобода у виборі партнера в публічному договорі відсутня, оскільки обов'язок укласти договір з кожним, хто звернеться за цим є кваліфікуючою ознакою саме публічного договору (ст. 633 ЦК). Крім публічного договору до таких, що обмежують свободу відноситься і договір приєднання. Договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією з сторін у формулярах або інших стандартних формах, який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.

Ситуація, що вимагає укласти договір приєднання, виникає в основному тоді, коли одна зі сторін володіє монополією в якийсь області, і всі інші змушені звертатися до неї для задоволення відповідних потреб, при цьому «монополіст» знаходиться в значно більш вигідному положенні, що дозволяє йому нав'язувати контрагентам невигідні для них умови. Можна виділити три основних типи зловживання:

- зловживання свободою укладати або не укладати договір з окремими контрагентами;
- зловживання свободою вибору виду укладеного договору;
- зловживання свободою у визначенні умов договору.

Засобом захисту слабкої сторони в таких договорах виступає типовий договір. Так, відносини щодо укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг регулюються Постановою КМУ від 20 травня 2009 р. № 529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», Постановою КМУ від 21 липня 2005 р. № 630 «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення».Щодо енергопостачання діють декілька Типових договорів – Типовий договір про технічне забезпечення електропостачання споживача, Типовий договір про спільне використання технологічних мереж, Типовий договір про постачання електричної енергії, Типовий договір про тимчасове постачання електричної енергії без засобів обліку, Типовий договір про користування електричною енергією на території населеного пункту.

Автор не погоджується із такою думкою і вважає, що договір надання житлово-комунальних послуг не може біти публічним договором. На сьогоднішній день публічний характер мають: види підприємницької діяльності, які прямо вказані в ч. 1 ст. 633 ЦК України; торговельне та інші види обслуговування фізичних осіб для задоволення їх особистих потреб; види підприємницької діяльності, які опосередковуються договорами, прямо названими в законі публічними.

З метою запобігання виникнення зловживань свободою договору доречною є пропозиція В.О. Горєва щодо внесення до Цивільного кодексу норм по недопущенню включення до договору недобросовісних умов та забезпечення належного правового захисту від таких договірних умов. А саме запропоновано закріпити у главі 53 ЦК України право сторони договору вимагати зміни або визнання недійсною індивідуально неузгодженої умови договору, якщо всупереч вимогам добросовісності вона викликає суттєву невідповідність прав і обов'язків сторін, які виникають з договору, із завданням такій стороні збитків.

Відповідно до п. 3 ч. 2 ст. 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець послуг зобов'язаний підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з зазначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором, а відповідно до п. 1 ч. 3 ст. 20 того ж Закону споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору. Ст. 29 Закону встановлює особливості укладання договорів у багатоквартирному будинку, а саме, договір укладається між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою. У разі, якщо балансоутримувач не є виконавцем, він укладає договори на надання житлово-комунальних послуг з іншим виконавцем.договір – це волевиявлення учасника правочину, яке в силу ст. 203 ЦК України повинне бути вільним і відповідати його внутрішній волі, а відмова відповідачів від укладення такого договору є формою реалізації ними своїх прав [5].

Підсумовуючи вище вказане, є очевидним, що умови типового договору, які набули юридично обов'язкового значення в силу актів цивільного законодавства, є обов'язковими для сторін договору, які не мають права відступити від їх положень і врегулювати свої відносини на власний розсуд.Свобода договору, закріплена у ст. ст. 6, 627 ЦК України, яка полягає у праві сторін вільно вирішувати питання при укладенні договору, при виборі контрагентів та при погодженні умов договору, не є безмежною.

Незважаючи на численну кількість нормативно-правових актів, програм та парадигм розвитку і реформування житлово-комунальної сфери, позитивних результатів так і не досягнуто. Зловживання на ринку ЖКП, зростання тарифів без

відповідного покращення якості послуг, фіктивні банкрутства житлово-експлуатаційних контор, недотримання основних принципів договорів та взагалі форми договору, зневага споживача як сторони житлово-комунальних договорів та інші негативні фактори призвели до зневіри споживачів, правового нігілізму та кризи житлово-комунального господарства. Подальша політика держави повинна базуватись на сучасних теоретичних розробках та здійснюватись із дотриманням прав всіх сторін відносин.

**ЛІТЕРАТУРА**

1. Забоев К.И. Принцип свободы договора в российском гражданском праве: дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.03. – 2003г.
2. Гражданское право: в 4 т. – Т. 3: Обязательственное право: учебник для студентов вузов; отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд. М., 2006. – С. 175-177.
3. Суслонов П.Е. Философские аспекты проблемы правового принуждения (теоретико-мировоззренческие аспекты проблемы наказания): Монография. – Екатеринбург: Изд-во Уральского юридического института МВД России, 2002. – 100 с.
4. Ершов, Ю.Л. Принцип свободы договора и его реализация в гражданском праве Российской Федерации. – Екатеринбург, 2001. – 170с.
5. Горєв В.О. Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України: автореф. дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.03. – 2007. – 20 с.