

# ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ

## У СФЕРІ ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ



**С. М. Петрова**

головний спеціаліст Департаменту цивільного законодавства та підприємництва Міністерства юстиції України

**Н**а сьогоднішній день актуальним залишається питання укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг, адже це нагальне питання повсякденного життя, яке стосується без винятку всіх громадян.

Останнім часом все частіше до споживачів почали надходити пропозиції від виробників/виконавців житлово-комунальних послуг щодо укладання договорів на надання житлово-комунальних послуг.

Логічним є питання про те, якою інформацією повинен володіти споживач на момент укладання договорів на надання житлово-комунальних послуг, оскільки знання споживачем своїх прав і обов'язків надасть йому змогу вільно орієнтуватися у житлово-комунальному законодавстві та у разі необхідності захищати свої права та інтереси.

Для відповіді на поставлене питання необхідно здійснити розгляд законодавства у цій сфері.

Так, 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 визначає Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон).

У статті 19 Закону визначено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник. Виробник послуг може бути їх виконавцем.

Виробник – це суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Згідно з частиною третьою ст. 20 Закону споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору.

Виконавцем відповідно до Закону є суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Виконавець зобов'язаний підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором.

Закон передбачає істотні (обов'язкові) умови договору на надання житлово-комунальних послуг між виконавцем/виробником та споживачем.

Істотними умовами договору є ті умови, без погодження яких договір взагалі не вважається укладеним.

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 ненадання 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 (ремонт);

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.

Крім істотних, договір може містити інші умови за згодою сторін.

Договір на надання житлово-комунальних послуг набирає чинності з моменту його укладення.

Процедура погодження договору відбувається протягом одного місяця з дня внесення проекту договору однією із сторін.

Поряд з цим зазначимо, що типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 року № 630.

Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій затверджений поста-

новою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року № 529.

Типовий договір про користування електричною енергією затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 1999 року № 1357.

Типовий договір про надання населенню послуг з газопостачання затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2006 року № 938.

Типовий договір про надання послуг з вивезення побутових відходів затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2008 року № 1070.

Отже, при укладанні договорів на надання житлово-комунальних послуг споживачі задля належного захисту своїх прав повинні застосовувати норми наведених нормативно-правових актів.

До того ж слід зазначити, що при укладанні договорів на надання житлово-комунальних послуг сторони не можуть відступати від змісту типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, але мають право конкретизувати його умови.

Зміст договору про надання житлово-комунальних послуг не може суттєво відрізнятися від змісту Типового договору.

При укладанні договорів слід звернути увагу на те, що договір, який має бути підписаний із споживачем, не може передбачати менший обсяг прав, обов'язків сторін та якості житлово-комунальних послуг, аніж той, що передбачений Типовим договором. У договорі слід обов'язково визначати права, обов'язки та відповідальність сторін.