

УДК 346.6

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІСЛОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ ЩОДО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Браславець Ю.Ю.

Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця

Житлово-комунальні послуги на сьогоднішній день є одними із важливих послуг для населення. Існує ряд нормативно-правових актів що визначають договір щодо надання житлово-комунальних послуг основним регуляром відносин при наданні (постачанні) житлово-комунальних послуг. Законодавство України має незначні прогали у сфері таких відносин, які необхідно досліджувати та удосконалювати. Існує ряд проблем щодо визначення істотних умов договору щодо надання житлово-комунальних послуг, адже у законодавстві не визначений чіткий перелік суб'єктів таких відносин та природу договору щодо надання житлово-комунальних послуг, це призводить до проблем при застосуванні законодавства на практичному досвіді, що передбачає собою наукове дослідження відповідних договорів.

Ключові слова: Договір щодо надання житлово-комунальних послуг, природа договору, житлово-комунальна послуга, надання житлово-комунальної послуги, виконавець, надавач житлово-комунальних послуг, істотні умови договору.

Постановка проблеми. Недосконалість системи соціального захисту населення у сфері житлово-комунального господарства, не якісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень поінформованості населення, не узгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання взаємовідносин споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг зумовлюють зростання незадоволення серед населення.

Проблеми житлово-комунального господарства є актуальними і невідкладними, адже це нагальні питання повсякденного життя, які стосуються без винятку усіх громадян.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання правового регулювання укладення цивільних договорів на надання житлово-комунальних послуг чи окремих їх аспектів розглянуто в публікаціях О.А. Беяне, С.О. Бородовського, С.М. Бер, Т.В. Боднар та інших учених. Проте правове регулювання істотних умов договору про надання комунальних послуг в Україні залишився поза увагою учених. Наукових праць цивілістів, у яких досліджується дана проблематика, на сьогодні немає чітко дослідження, що і зумовлює необхідність даного аналізу.

Мета статті. Дослідити істотні умови договору щодо надання житлово-комунальних послуг та їх правове регулювання при укладенні даного договору.

Виклад основного матеріалу. Однією із причин, що веде до виникнення проблем є неукладання договорів на надання житлово-комунальних послуг. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» визначає 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.

Дослідження даного Закону дає підстави для висновку, що він належить до нормативного акта спеціальної дії, який регулює відносини, що виникають між виробниками, виконавцями, споживачами у процесі створення, надання та споживання житлово-комунальних послуг.

Разом з тим ст. 4 Закону передбачає, що законодавство України у сфері житлово-кому-

нальних послуг, крім цього Закону, базується на Конституції України і складається з нормативно-правових актів у галузі цивільного, житлового законодавства та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері житлово-комунальних послуг [1, ст. 514].

ЦК України у ст. ст. 3, 6, 203, 626, 627 визначає загальні засади цивільного законодавства, зокрема поняття договору і свободи договору та формулює загальні вимоги до договорів як різновиду правочинів (вільне волевиявлення учасника правочину).

Відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків [2, ст. 356].

Водночас ч. 1 ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 20 Закону передбачений обов'язок споживача укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору. Цей обов'язок відповідає зустрічному обов'язку виконавця, визначеному п. 3 ч. 2 ст. 21 цього Закону, підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором.

На думку адвоката Осипова А.І.: «ніхто не може змусити вас укласти з ЖЕК договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, якщо він не відповідає вимогам, які передбачені постановою Кабміну України № 529 від 20 травня 2009 року «Про затвердження типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій».

Таким чином, укладення договору на надання житлово-комунальних послуг є обов'язком споживача за умови, якщо запропонований виконавцем послуг договір відповідає типовому договору. Відмова споживача послуг від укладення договору в такому разі суперечить вимогам ч. 3 ст. 6, ст.ст. 627, 630 ЦК України та ст. ст. 19, 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Відповідно до вище вказаного законодавства укладення договору про надання комунальних послуг є обов'язковим на підставі закону, тобто нормами законодавства встановлено, що відносини з надання комунальних послуг регулюються договором, а тому особи повинні його укласти.

Зобов'язання до укладення договору є в обох сторін. З огляду на це, розгляд пропозиції є не правом, а обов'язком сторони, яка її отримала, що, у свою чергу, буде впливати на порядок його укладення. Для відмови від договору у контрагента повинні бути достатні правові підстави. У протилежному випадку договір може бути укладений на вимогу однієї із сторін у судовому порядку [3, ст. 60].

Зміст договору повинен відповідати типовій формі. Законом визначено, що типові договори на надання житлово-комунальних послуг затверджує Кабінет Міністрів України. Типовий договір має обов'язковий характер, тож сторони не можуть відступати від змісту типового договору: вони мають право лише конкретизувати його умови. Типового договору про надання комунальних послуг немає. За юридичною природою наближеним до нього буде Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Тому, укладаючи договір про надання комунальних послуг, необхідно застосовувати Типову форму вищезазначеного договору [4, ст. 89-90].

Типовість договору щодо надання житлово-комунальних послуг, на мою думку, є порушення принципу рівності та диспозитивності сторін у договірній практиці. Застосування Типової форми при укладенні договору про надання комунальних послуг посилює зовнішнє регулювання відносин і суттєво зменшується їх внутрішнє регулювання (саморегулювання), яке знаходить свій вияв лише в тому, що сторони можуть конкретизувати його зміст.

Для правового регулювання договору щодо надання житлово-комунальних послуг важливими є істотні умови договору про надання житлово-комунальних послуг, згідно зі ст. 26 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги», є:

найменування сторін; предмет договору; вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їхні складові на кожну з цих послуг, загальна вартість послуг; порядок оплати за спожиті житлово-комунальні послуги; порядок перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості; права і обов'язки сторін; порядок контролю і звітності сторін; порядок вимірювання визначення обсягів і якості наданих послуг; визначення точок розподілу, в яких відбувається передання послуг від виконавця/виробника споживачеві; порядок обслуговування мереж і розподіл повноважень щодо їх експлуатації та відновлення (ремонт); умови доступу в квартиру, будинок, приміщення, на земельну ділянку для усунення аварій, неполадок, огляду мереж, зняття контрольних показників засобів обліку; порядок здійснення ремонту; відповідальність сторін і штрафні санкції за невиконання умов договору; порядок вирішення суперечок; перелік форс-мажорних обставин; термін дії договору; умови зміни, пролонгації, припинення дії договору; дата і місце укладення договору.

Крім істотних, договір може містити інші умови за згодою сторін. Таким чином, споживач має повне право просити виконавця або виробника послуг про внесення в договір додаткових умов. Процедура узгодження договору відбувається протягом одного місяця з дня подання проекту договору однієї із сторін. Договір про надання житлово-комунальних послуг набуває чинності з моменту його укладення.

Договір не може містити умов, які запроваджують додаткові види оплати послуг, не передбачені типовими договорами про надання житлово-комунальних послуг, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Наприклад, Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій затверджено Постановою КМУ від 20 травня 2009 року № 529. Кожен споживач може ознайомитися з його змістом і перевірити, наскільки відповідають умови Типового договору умовам конкретної угоди з мешканцем [5].

Слід не залишати поза увагою, коли договір про надання житлово-комунальних послуг не укладено. У такому випадку, з одного боку, у виробника немає правових підстав вимагати від споживача оплати наданих послуг, а з іншого – немає підстав і для їх надання. Тим не менше, судова практика в таких справах йде тим шляхом, що якщо послугу надали, а споживач не заперечував проти її надання, оплачувати житлово-комунальні послуги він зобов'язаний. У будь-якому випадку, кожен споживач має пам'ятати, що він може вимагати у виконавця або виробника укладення з ним договору про надання комунальної послуги, а останній не може споживачеві в цьому відмовити.

Відповідно до частини 6 ст. 26 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» у разі зникнення потреби в отриманні послуги або відмови споживача від користування послугою виконавця або виробника споживач має право розірвати договір у порядку, встановленому законом.

Така можливість передбачена і низкою підзаконних нормативних актів, що регулюють порядок надання окремих комунальних послуг. Так, Правилами надання населенню послуг з газопостачання передбачена можливість відмови споживача від послуг з газопостачання на підставі письмової заяви. Її подають підприємству, з яким укладено договір з газопостачання, за 7 днів до передбачуваної дати відключення. Припинення газопостачання здійснюється шляхом відключення приладів та їх опломбування після проведення розрахунків за надані послуги. Так само розривають договір між споживачем і енергопостачальною організацією згідно з Постановою КМУ від 26 липня 1999 р. № 1357 «Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення». За 7 днів споживач повинен повідомити енергопостачальну організацію про своє бажання припинити користуватися електроенергією і провести повний розрахунок. Відповідно до Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та умовами Типового договору, споживач має право не сплачувати вартість послуг за період тимчасової відсутності його і членів його родини після відключення виконавцем холодної та гарячої води і опломбування кранів у квартирі [6, ст. 330].

Висновки. 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 та зазначити усі істотні умови, які передбачені Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

Зміст договору про надання житлово-комунальних послуг не може суттєво відрізнитись від змісту Типового договору, хоча він, на мою думку, порушує принцип свободи, диспозитивності та рівності сторін

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 визначити права, обов'язки та відповідальність сторін.

Список літератури:

1. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» // Відомості Верховної Ради України – 2004 – № 47 – ст. 514
2. Цивільний Кодекс України // Відомості Верховної Ради України – 2003 – № № 40-44 – Ст. 356.
3. Бородавський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Станіслав Олександрович Бородавський. – Івано – Франківськ, 2005. – С. 57.
4. Боднар Т. В. Укладання цивільно-правових договорів (питання форми, процедури та моменту укладення) / Т. В. Боднар // Вісник господарського судочинства. – 2008. – № 2. – С. 87-93.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 20 травня 2009 року № 529.
6. Погрібний С. О. Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України / С. О. Погрібний // Держава і право. – 2006. – Вип. 27. – С. 322.

Браславец Ю.Ю.

Харьковский национальный экономический университет имени Семена Кузнеця

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Аннотация

Жилищно-коммунальные услуги на сегодняшний день являются одними из важных услуг для населения. Существует ряд нормативно-правовых актов определяющих договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг основным Регуляр отношений при предоставлении (поставке) жилищно-коммунальных услуг. Законодательство Украины имеет незначительные Прогаль в сфере таких отношений, которые необходимо исследовать и совершенствовать. Существует ряд проблем по определению существенных условий договора о предоставлении жтлово-коммунальных услуг, ведь в законодательстве не определен четкий перечень субъектов таких отношений и природу договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, это приводит к проблемам при применении законодательства на практическом опыте, предусматривающий собой научное исследование соответствующих договоров.

Ключевые слова: Договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, природа договора, жилищно-коммунальная услуга, предоставление жилищно-коммунальной услуги, исполнитель, предоставляющими жилищно-коммунальных услуг, существенные условия договора.

Braslavets Ju.Yu.

Kharkiv National Economic University named after Semen Kuznets

LEGAL REGULATION SIGNIFICANT TERMS OF THE CONTRACT TO PROVIDE UTILITY SERVICES

Summary

Housing and utilities today are an important service to the public. There are a number of regulations that determine the contract to provide utility services regulars main relationship in the provision (supply) of housing and communal services. Legislation Ukraine has minor gaps in such relationship that must explore and improve. There are a number of problems to identify the essential terms of the contract to provide utility services zhtlovo, because legislation does not set a definitive list of such relations and the nature of the contract to provide utility services, it leads to problems in the application of the law on practical experience, providing a scientific study of the relevant contracts.

Keywords: Contract for the provision of utility services, the nature of the contract, housing services, housing and communal services, performer provider of utility services, the essential terms of the contract.