

**ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА**

На правах рукопису

Гейнц Руслана Миколаївна

УДК 347.45/.47

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЗА ДОГОВОРОМ
ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник:

Васильєва Валентина Антонівна

доктор юридичних наук, професор

Івано-Франківськ – 2011

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ: ТЕОРЕТИЧНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ	12
1.1. Нормативно-правове регулювання відносин з надання комунальних послуг.....	12
1.2. Теоретичні аспекти та тенденції договірного регулювання відносин з надання комунальних послуг	33
1.3. Комунальна послуга як юридична категорія договірного права..	51
Висновки до першого розділу	79
РОЗДІЛ 2. ПОНЯТТЯ, ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ТА ЕЛЕМЕНТИ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ	82
2.1. Поняття та юридична природа договору про надання комунальних послуг.....	82
2.2. Суб'єктний склад договору про надання комунальних послуг ...	95
2.3. Зміст договору про надання комунальних послуг	109
Висновки до другого розділу.....	130
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ, ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ	134
3.1 Порядок укладення договору про надання комунальних послуг	134
3.2 Зміна та розірвання договору про надання комунальних послуг	164
Висновки до третього розділу	177
ВИСНОВКИ	180
ДОДАТКИ	187
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	196

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГК України – Господарський кодекс України

Держжитлокомунгосп – Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства

ЖЕО – Житлово-експлуатаційна організація

ЖК України – Житловий кодекс України

ЖК УРСР – Житловий кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки

КМУ – Кабінет Міністрів України

Мін'юст – Міністерство юстиції України

ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

ЦК України – Цивільний кодекс України

ЦК УРСР – Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки

ВСТУП

Актуальність теми. Перехід економіки України на ринкову модель управління сприяв підвищенню ролі договору як правового засобу регулювання суспільних відносин, що виникають у всіх сферах суспільного життя. Житлово-комунальне господарство не залишилось осторонь ринкових перетворень. З прийняттям Закону України «Про житлово-комунальні послуги» 24 червня 2004 року № 1875-IV договірні відносини у цій сфері повинні здійснюватися виключно на договірних засадах.

Однак, незважаючи на наявність вищевказаного Закону і, прийнятих на його виконання постанов Кабінету Міністрів України, правове регулювання договірних відносин, що складаються у цій сфері, не можна назвати належним. В чинному законодавстві наявні суперечливі положення щодо договору, яким опосередковуються відносини з надання комунальних послуг, адже нормативним визначенням поняття комунальних послуг охоплюються такі нехарактерні послугам види діяльності як централізоване постачання холодної та гарячої води, газо- та електропостачання, централізоване опалення. Це вимагає розробки адекватних цивільно-правових договорів, якими опосередковуються вищевказані відносини, що вбачається за можливе лише на основі проведення ґрунтовних наукових досліджень відносин у сфері житлово-комунального господарства та договірних форм їх опосередкування.

Актуальність теми дисертаційного дослідження також зумовлюється відсутністю спеціальних цивілістичних розробок правового регулювання комунальних послуг та договору про їх надання в науці цивільного права. Окремі правові аспекти комунальних послуг висвітлювалися в Україні в дисертаційних роботах Т. Д. Суярко «Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект» (2007) та С. С. Мирзи «Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком» (2011). Відзначаючи наукові пошуки вказаних та інших науковців, слід зазначити, що сучасна цивілістична

доктрина не містить єдиного підходу до такого об'єкта цивільних прав як комунальна послуга.

В Російській Федерації цивілістичний аспект проблематики комунальних послуг досліджувався в дисертаціях І. І. Рудченка «Гражданско-правовое регулирование коммунального обслуживания жилых помещений» (2008) та В. Є. Степанової «Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания» (2009). Окремі аспекти правового регулювання надання комунальних послуг розглядали російські науковці в межах досліджень правовідносин водопостачання, газопостачання, електропостачання, утримання спільного майна багатоквартирного будинку, управління майном багатоквартирного будинку тощо, зокрема, В. К. Михайлов у дисертації «Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом» (2008).

Враховуючи вищезазначене, можна стверджувати, що актуальність теми дисертаційного дослідження визначається недосконалістю правового регулювання відносин з надання комунальних послуг, відсутністю наукових праць, які б комплексно висвітлювали юридичну сутність комунальних послуг і правову природу договору про їх надання, а також необхідністю формулювання науково обґрунтованих пропозицій для вдосконалення правового регулювання відносин у цій сфері.

Теоретичною основою дисертаційного дослідження стали наукові праці цивілістів радянського періоду: О. С. Іоффе, О. О. Красавчикова, А. Ю. Кабалкіна, Р. О. Халфіної та інших; українських вчених: О. А. Беяневич, С. М. Бєрвєно, І. Е. Бєрєстової, В. І. Бєбрика, Т. В. Бєднар, С. О. Бєродовського, В. А. Васильєвої, О. М. Вєнник, М. К. Гєлянтича, О. В. Дєзєри, Ю. О. Зєїки, В. М. Кєссака, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучєренко, Р. А. Лєдовця, В. В. Луця, Р. А. Мєйданика, Н. М. Мирєненко, В. С. Мєлаш, Є. О. Мєчурїна, С. О. Пєгрїбного, В. В. Рєзнєкової, З. В. Ромєвської, М. М. Сїбїльова, І. В. Спєсїбо-Фатєєвої, Р. О. Стєфанчука, М. О. Стєфанчука, А. А. Тєлєстакової, Н. В. Фєдорчєнко, Я. М. Шєвчєнко, Р. Б. Шїшки та інших;

сучасних російських вчених: Є. В. Блінкової, М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, Л. В. Саннікової, Д. І. Степанова та інших.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації затверджена Вченою радою Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника 30 грудня 2008 року (протокол № 5). Дисертаційна робота виконана відповідно до плану науково-дослідницьких робіт кафедри цивільного права Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах державної цільової комплексної програми № 0110U001557 «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки».

Мета і завдання дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є розроблення теоретичної конструкції договору про надання комунальних послуг та вироблення науково обґрунтованих пропозицій для вдосконалення вітчизняного законодавства у сфері надання комунальних послуг.

Для досягнення поставленої мети були визначені такі основні *завдання*:

- дослідити нормативно-правові акти, які регулюють відносини з надання комунальних послуг;
- з'ясувати правову природу комунальних послуг;
- розкрити характерні ознаки комунальних послуг як об'єкта цивільних прав та сформулювати їх визначення;
- провести класифікацію комунальних послуг;
- сформулювати визначення поняття договору про надання комунальних послуг та з'ясувати його правову природу;
- визначити предмет договору про надання комунальних послуг;
- розглянути суб'єктний склад досліджуваного договору;
- дослідити порядок укладення, зміни та розірвання договору про надання комунальних послуг;
- розробити науково обґрунтовані пропозиції для вдосконалення чинного законодавства, що регулює надання комунальних послуг.

Об'єкт дослідження – правовідносини, що складаються в сфері надання комунальних послуг.

Предмет дослідження – наукові погляди, концепції, ідеї, теорії, положення законодавства України та іноземних держав, що регулюють договірні відносини з приводу надання комунальних послуг, відповідна судова і договірна практика.

Методи дослідження. Представлені в роботі основні положення та результати здобуті у процесі наукового дослідження з використанням загальнонаукових та спеціальних методів пізнання правових явищ.

З використанням комплексного методу було проаналізовано зміст нормативних актів України, які регулюють відносини з надання комунальних послуг (*підрозділ 1.1 дисертації*), порядок укладення та розірвання договору про надання комунальних послуг (*підрозділи 3.1 і 3.2 дисертації*). За допомогою порівняльного методу виявлялись особливості та загальні риси правового регулювання надання комунальних послуг в країнах СНД (*підрозділ 1.1 дисертації*). Формально-логічний метод сприяв виявленню суперечностей у понятійному апараті, що застосовується у теорії цивільного права, та нормах права (*підрозділи 1.1 і 1.2 дисертації*), а також при дослідженні змісту договору про надання комунальних послуг (*підрозділ 2.3 дисертації*). Методи аналізу і синтезу використовувалися при дослідженні правової природи поняття комунальних послуг (*підрозділ 1.3 дисертації*) і договору про надання комунальних послуг (*підрозділ 2.1 дисертації*). Методи абстрагування та узагальнення застосовувались у процесі розробки дефініцій досліджуваних правових категорій та понять (*підрозділи 1.3, 2.1 і 2.2 дисертації*). Системно-структурний метод покладено в основу при класифікації комунальних послуг (*підрозділ 1.3 дисертації*).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступних положеннях, що виносяться на захист.

Вперше:

- 1) сформульовано визначення поняття комунальної послуги як

об'єкта цивільних прав, згідно з яким комунальна послуга є благом, що задовольняє потреби фізичних осіб у підтриманні в належному стані технічного оснащення будинку, а також в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

2) запропоновано класифікацію комунальних послуг: *за функціональним призначенням* на: а) послуги технічного обслуговування (технічне обслуговування загальнобудинкових систем, ліфтів, систем протипожежної автоматики тощо); б) послуги санітарного обслуговування (прибирання сходових кліток, підвалів, горищ, вивезення побутових відходів тощо); в) послуги благоустрою (прибирання і вивезення снігу, поливання дворів, клумб і газонів тощо); *за періодом надання* на: а) постійні комунальні послуги (надаються впродовж року); б) сезонні комунальні послуги (надаються впродовж визначеного періоду); *за професійністю послугонадавача* на: а) звичайні комунальні послуги, які можуть надаватися особами, для яких наявність спеціальної кваліфікації не є обов'язковою (прибирання сходових кліток, прибудинкових територій тощо); б) кваліфіковані комунальні послуги, які можуть надаватися особами, що мають спеціальну кваліфікацію (профілактичний огляд технічного стану будинку, технічне обслуговування ліфтів, протипожежного обладнання, загальнобудинкових мереж);

3) сформульовано авторське визначення договору про надання комунальних послуг: за договором про надання комунальних послуг одна сторона (послугонадавач) зобов'язується здійснювати діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території (комунальні послуги) другій стороні (замовнику), а замовник зобов'язується оплачувати надані послуги за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором;

4) визначено, що предмет договору про надання комунальних послуг за юридичною кваліфікацією дій, що здійснюються в межах договірної зобов'язання, як правило, є складним, оскільки охоплює різні їх види. Кожна окрема дія (діяльність) має свої особливості, що зумовлюють створення відповідного економічного результату і може бути об'єктом окремого договірної зобов'язання. Разом з тим, їх об'єднує мета, з якою вони надаються: підтримання належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинку та прибудинкової території;

5) обґрунтовано положення про те, що досліджуваний договір за загальним правилом відноситься до договорів про надання послуг, однак коли за ним, окрім послуг, виконується й робота, він набуває характеру змішаного договору;

6) встановлено, що сторони договору про надання комунальних послуг доцільно іменувати «послугонадавач» та «замовник»;

7) обґрунтовано висновок, що термін «виробник» не може бути застосований для позначення сторони договору про надання комунальних послуг, позаяк цим терміном традиційно позначається особа, яка виробляє матеріальні блага (товари), а послуга характеризується нематеріальністю і її можна отримати тільки одночасно з наданням;

8) доведено, що при укладенні договору про надання комунальних послуг окремий власник житлового (нежитлового) приміщення багатоквартирного будинку не може самостійно обрати послугонадавача та перелік комунальних послуг, які він хоче отримувати.

Удосконалено:

9) перелік умов договору про надання комунальних послуг, що є істотними, до яких віднесено: предмет договору (перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику), ціну договору та порядок оплати, періодичність та строки надання окремих комунальних послуг;

10) положення про те, що регулювання відносин договором, укладеним згідно типового договору, затвердженого нормативним актом, є договірним, а не нормативним.

Дістало подальший розвиток:

11) положення про те, що поняття «сфера обслуговування» є ширшим, ніж «сфера послуг», а тому відносини у сфері житлово-комунального господарства опосередковуються не лише договором з надання послуг, а й договором підряду і договором постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу;

12) обґрунтування доцільності використання при укладенні договору про надання комунальних послуг примірною, а не типового договору, зважаючи на те, що останній значно обмежує свободу договору.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертаційній роботі положення, висновки та пропозиції можуть бути використані:

— у науково-дослідній діяльності – для подальших досліджень правовідносин з надання комунальних послуг та договору, що їх опосередковує;

— у правотворчій діяльності – для вдосконалення положень актів чинного законодавства України, що регулюють відносини з надання комунальних послуг. За результатами дослідження дисертанткою розроблено проект Закону України «Про комунальні послуги» (*Додаток А*);

— у навчальному процесі при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Житлове право України» та спецкурсів з проблем договірної права, а також при підготовці відповідних методичних розробок, підручників і навчальних посібників;

— у правозастосовній діяльності, насамперед, в договірній практиці у сфері житлово-комунального обслуговування та в судовій практиці при вирішенні спорів, що виникають з договорів про надання комунальних послуг.

Апробація результатів дослідження. Основні результати дисертації обговорювалися на засіданні кафедри цивільного права Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника.

Результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на таких конференціях: Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених та аспірантів «Проблеми вдосконалення правового регулювання щодо забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина в Україні» (м. Івано-Франківськ, 23-24 квітня 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток цивільного законодавства: посткодіфікаційний період» (м. Київ, 8-9 жовтня 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 70-річчю Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника «Правова політика Української держави» (м. Івано-Франківськ, 19-20 лютого 2010 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених та аспірантів «Вдосконалення правового захисту прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 23 квітня 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції молодих вчених «Дев'яті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 12-13 листопада 2010 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Законодавство України: проблеми та перспективи розвитку» (м. Київ, 31 березня 2011 р.).

Публікації. Основні положення дисертаційного дослідження викладені у 9 наукових публікаціях: 4 статтях, опублікованих в журналах та збірниках, що входять до переліку наукових фахових видань, затвердженому ВАК України, та у 5 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

РОЗДІЛ 1

КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ: ТЕОРЕТИЧНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ

1.1. Нормативно-правове регулювання відносин з надання комунальних послуг

Договірні конструкції формуються й удосконалюються поступово з розвитком приватного права. Підтвердженням цього слугує договір про надання послуг, який вперше отримав нормативне закріплення лише у чинному Цивільному кодексі України [208]. Включення даного правочину в ЦК України є закономірним процесом, який спрямований не лише на розширення інститутів зобов'язального права із метою проведення більш детальної правової регламентації вже існуючих договорів, але і таких, що не піддавалися правовому регулюванню в Цивільному кодексі УРСР 1963 року, є важливим напрямком реформування приватного права України, надання йому статусу певної довершеності та, водночас, упевненості на стабільність у майбутньому [113, с. 825–826].

Загальносвітова тенденція розширення споживання послуг є одним із найвизначніших явищ нашого часу. Процес стрімкого збільшення обсягів та різноманітності послуг є визначальним і для України. Сфера послуг сьогодні – це одна з найперспективніших галузей економіки, яка до того ж швидко розвивається. ... Практично всі організації тією або іншою мірою надають послуги [197, с. 3]. Суттєве зростання ролі послуг у цивільному обороті сприяло підвищенню уваги до відносин, що виникають у сфері їх надання, а також правової регламентації цих відносин. У зв'язку з цим виникає питання щодо оптимальності існуючого правового режиму регулювання послуг та його відповідності реаліям сьогодення [52, с. 92], адже, регулюючи

різноманітні суспільні відносини, наділяючи їх учасників відповідними правами і обов'язками, встановлюючи відповідальність за невиконання або неналежне виконання обов'язків, правові норми надають цим відносинам стабільності та впорядкованості, направляють їх розвиток як в інтересах всього суспільства, так і окремих громадян [68, с. 7].

Україна як держава, що обрала курс європейського розвитку, повинна проводити політику, спрямовану на забезпечення населення якісними послугами. Це стосується і житлово-комунального господарства, яке потребує кардинальних реформ, оскільки в цій сфері в Україні сьогодні зберігається система обслуговування, що дісталася їй у спадок після розпаду Радянського Союзу. Проблеми житлово-комунального господарства є одними з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. В науковій літературі зазначається, що становище, яке склалося сьогодні у сфері житлово-комунального господарства, можна назвати критичним. Бюджетних видатків, визначених цій структурі, ледве вистачає на 30-40 % житлово-комунальних послуг та для виконання відповідних робіт. Держава не в змозі виконати зобов'язання щодо забезпечення належного стану житлового фонду [95, с. 76].

Зазначене підтверджується даними соціологічного дослідження на тему «Стан міського житлово-комунального господарства в Україні та перспективи його реформування очима громадян», яке проводилося в Україні Центром соціальних технологій «Соціополіс» на замовлення Агентства моделювання ситуацій.

Результати опитування підтверджують те, що майже 70 % опитаних за всеукраїнською вибіркою не задоволені якістю послуг житлово-комунального господарства. Лише кожен четвертий вважає їх якість задовільною. І тільки 5 % респондентів оцінили якість послуг житлово-комунального господарства як «добру». Також звертає на себе увагу те, що кожен четвертий опитаний вважає актуальними всі проблеми, тобто фактично розглядає проблемність житлово-комунального господарства як системну. Три четвертих від кількості

респондентів є прихильниками реформи житлово-комунального господарства. Серед них більше половини висловлюються за радикальну реформу («змінювати потрібно все»). Мабуть в жодній іншій сфері господарського життя реформістський потенціал громадської думки не є таким сильним [75].

Потреба реформування економічних відносин підприємств житлово-комунального господарства України актуалізується уже протягом багатьох років [29, с. 162]. При цьому, процес реформування економіки України повинен логічно пов'язуватися з якісними змінами у системі правового регулювання відповідних суспільних відносин.

Висока соціальна значущість та різноплановий характер діяльності підприємств житлово-комунального господарства повинні визначити особливий підхід держави до правового впливу на неї. Зважаючи на роль житлово-комунального господарства у житті кожного громадянина, незаперечним є те, що не тільки управління у сфері комунальних послуг, а й діяльність підприємств цієї галузі в цілому і, зокрема, щодо відносин із споживачами, потребує правового регулювання зі сторони держави, оскільки зазначені відносини зачіпають інтереси як окремих громадян, так і суспільства в цілому. Правове регулювання передбачає впорядкування, юридичне закріплення та охорону суспільних відносин шляхом застосування правових засобів [191, с. 298]. Можна вести дискусію про ступінь деталізації відносин щодо надання комунальних послуг, але не про необхідність і можливість самого регулювання.

Предметом правового регулювання є найважливіші, з погляду держави, суспільні відносини, що об'єктивно потребують і піддаються юридичному регулюванню, і сторони яких виступають їх свідомими та вольовими учасниками [190, с. 291]. Іншими словами, правове регулювання має своїм предметом суспільні відносини, які можуть бути врегульовані правом. Відносини з надання комунальних послуг складаються між їх послугонадавачами та замовниками. Ці відносини спрямовані на надання та споживання комунальних послуг. Організаційний, результативний вплив на

відносини з надання комунальних послуг здійснюється шляхом правової регламентації комунальних послуг в нормативно-правових актах.

Нормативно-правові акти у сфері регулювання діяльності з надання комунальних послуг – це офіційні документи, прийняті в установленому порядку, що містять юридичні норми, спрямовані на регулювання відносин з надання комунальних послуг. Вони є одним із важливих чинників, які впливають на якісне їх надання та справляють суттєвий вплив на впорядкованість відносин у цій сфері, адже «регулююча дія права на суспільні відносини полягає у тому, що воно в своїх нормах конструює модель обов’язкової або дозволеної поведінки різних суб’єктів цих відносин» [190, с. 289].

Залежно від юридичної сили, цілісна система взаємопов’язаних, розташованих в ієрархічній послідовності нормативно-правових актів, які регулюють надання комунальних послуг може бути представлена так:

1. Конституція України [74], яка має найвищу юридичну силу на території України і закріплює основні права, свободи та обов’язки людини і громадянина, тобто «певні можливості, які необхідні для існування та розвитку людини», які «в конкретних історичних умовах, об’єктивно визначаються досягнутим рівнем (економічним, духовним, соціальним) розвитку людства і мають бути законними і рівними для всіх людей» [202, с. 160]. Людина – головне багатство нашої країни, і держава, в першу чергу, має дбати про те, щоб забезпечити своїм громадянам належні умови проживання, гарантувати їм безпечне навколишнє середовище, отримання якісної питної води, гаряче водопостачання та водовідведення, гарантоване теплопостачання, перспективу досягнення європейських норм і підходів у сфері житлово-комунального обслуговування.

2. Цивільний кодекс України від 16.03.2003 р. № 435-IV, який є основним актом цивільного законодавства (ч. 2 ст. 4 ЦК України). Значення Цивільного кодексу України як основного акта цивільного законодавства України полягає в тому, що він є стрижневим актом в цій галузі права,

основою всього цивільно-правового регулювання [131, с. 66]. В науковій літературі зазначається, що цивільні закони мають відповідати ЦК України, підзаконні акти не можуть суперечити ЦК України та іншим цивільним законам. Як підзаконні акти, так і цивільні закони при змінах і доповненнях мають узгоджуватися з ЦК України [113, с. 12]. Провівши відповідне дослідження С. Погрібний приходять до висновку, що ЦК України має не лише більш високу юридичну силу порівняно з підзаконними актами цивільного законодавства (що природньо), а й пріоритет у застосуванні порівняно з іншими цивільними законами, які мають рівну з ним юридичну силу. При цьому, науковець цілком справедливо вважає, що більш придатним для цілей практичного застосування цивільного законодавства України було б безпосереднє текстуальне закріплення цього правила в самому ЦК України [128, с. 90].

Практичне значення особливого положення ЦК у системі актів цивільного законодавства полягає у тому, що у випадку колізії норм будь-якого нормативно-правового акта, з нормами ЦК України слід керуватися останніми. Тому загальний принцип дії законів, відповідно до якого пізніше прийнятий акт витісняє попередній, а спеціальний – загальний акт, у даному випадку не діє. Можливість відхилення від норм ЦК передбачено безпосередньо в цьому Кодексі [112, с. 16].

Стаття 177 ЦК України визначає послуги самостійним об'єктом цивільних прав. Регулюванню договірних відносин з надання послуг присвячена глава 63 ЦК України «Послуги. Загальні положення». Статті 901–907 названої глави регламентують відносини з надання послуг. Зазначена глава є основоположною для регулювання тих відносин з надання послуг, які прямо неврегульовані нормами ЦК України.

3. Закони України. Особливе місце в системі джерел правового регулювання надання комунальних послуг займають закони України: «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 р. № 1023-XII в редакції Закону від 01.12.2005 р. № 3161-IV з наступними змінами та доповненнями [150], «Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III [153], «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію» від 20.02.2003 р. № 554-IV [159], «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» від 24.06.2004 р. № 1869-IV в редакції Закону від 11.06.2009 р. № 1511-VI [61], «Про Національну комісію регулювання ринку комунальних послуг» від 09.07.2010 р. № 2479-VI [152], Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 р. № 5464-X [55] та інші. Спеціальним нормативним актом, який регулює відносини з надання комунальних послуг на сьогодні є Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 р. № 1875-IV [149].

4. Підзаконні нормативно-правові акти. Чільне місце серед підзаконних нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг займають постанови Кабінету Міністрів України. Це пов'язано з тим, що тягар оперативного регулювання механізму здійснення ринкових реформ приходить на постанови Кабінету Міністрів. Ними затверджуються певні загальнообов'язкові правила ... Вони деталізують положення законів і тим роблять більш формалізованими цивільно-правові відносини [211, с. 61]. Постановами КМУ затверджуються також положення, типові договори тощо. Зважаючи на легальне визначення комунальних послуг до нормативних актів КМУ, які регулюють відносини з їх надання, можна віднести такі постанови Кабінету Міністрів України:

«Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення» від 26 липня 1999 р. № 1357 [144];

«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» від 21 липня 2005 р. № 630 [146];

«Про затвердження Правил користування тепловою енергією» від 3 жовтня 2007 р. № 1198 [145].

«Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 20 травня 2009 р. № 529 [148].

Деякі постанови КМУ приймаються не для конкретизації, а для виконання приписів закону. Так, КМУ Постановою від 21 липня 2005 р. № 631 затвердив Порядок проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг [147], що передбачено ст. 28 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

До числа підзаконних актів, що регулюють відносини у сфері комунальних послуг, відносяться також нормативні накази та інші акти міністерств, державних комітетів та інших відомств України. У сфері житлово-комунального господарства, насамперед, – це нормативні акти, затверджені наказами Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства. До них належать такі нормативні акти:

Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд (наказ Держжитлокомунгоспу від 10.08.04 р. № 150, зареєстровано в Мін'юсті 21.08.04 р. за № 1046/9645) [140];

Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді (наказ Держжитлокомунгоспу від 25.04.05 р. № 60, зареєстрований в Мін'юсті 19.05.05 р. за № 541/10821) [134];

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій (наказ Держжитлокомунгоспу від 17.05.05 р. № 76, зареєстровано в Мін'юсті 25.08.05 р. за № 927/11207) [138] та інші.

Як джерела правового регулювання відносин у сфері комунальних послуг виступають також нормативно-технічні засоби, що включають в себе стандарти в галузі комунальних послуг, правила експлуатації, будівельні норми. Хоч стандарти закріплюють переважно технічні правила, вони мають

всі риси правових актів, входять до системи права, займають своє власне місце в ієрархії правових актів.

Отже, можна констатувати, що нормативно-правова база, яка регламентує надання комунальних послуг в Україні, складається з правових актів різної юридичної сили і за 2004 – 2010 роки вона істотно розширилася.

Зазначаючи те, що метою правового регулювання суспільних відносин є їх упорядкування, відповідно до тієї ідеальної моделі, яку суб'єкт правового регулювання закріплює в актах цивільного законодавства чи договорі [130, с. 33] С. О. Погрібний підкреслює, що в громадянському суспільстві цивільні відносин, що складаються між їх учасниками, можуть регулюватися не тільки державою в особі її органів або уповноважених нею установ, а й самими учасниками цих відносин [130, с. 30].

Це відображено в ст. 6 ЦК України, якою передбачено, що сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. При цьому слід зазначити, що є певні відмінності між правовою нормою та договором як регуляторами цивільних відносин, оскільки договір є вираженням волі сторін, а нормативно-правовий акт – вираженням волі владного органу, який його прийняв. Нормативно-правовий акт, за загальним правилом, поширює свою дію на необмежене коло осіб (але при цьому можуть встановлюватися і будь-які обмеження кола осіб, на яких поширюється даний нормативний акт), а договір – на його сторони (у випадках, встановлених договором, за певних умов, на третіх осіб, для яких можуть виникати виключно права, а не обов'язки) [110, с. 264]. У сфері цивільного права, як слушно підкреслює М. Сібільов, договір є не тільки юридичним фактом, а й засобом саморегуляції та однією із форм виразу права [179, с. 109]. Пересторога у використанні договору як джерела цивільного права і регулятора цивільних відносин полягає у тому, що договір має відповідати загальним засадам цивільного законодавства, які визначені ст. 3 ЦК України [139, с. 69].

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах. Це, безумовно, відповідає вимогам часу, оскільки в умовах ринкового господарства договір є одним із основних регуляторів економічних відносин, найбільш доцільною та адекватною формою їх опосередкування, з допомогою якої вони набувають об'єктивно необхідного цивільно-правового оформлення і закріплення [69, с. 3]. Однак, слід констатувати, що на разі проблеми правового регулювання договірних відносин, які складаються у цій сфері, не можна назвати належно вирішеними.

В Загальнодержавній програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки наголошується: «ситуація в житлово-комунальному господарстві продовжує ускладнюватися, відсутні позитивні зміни у становленні ринкових засад господарювання, розвитку конкуренції та залученні приватних інвестицій у підприємства галузі» [61].

Зважаючи на те, що в процесі реалізації норми права у правовідношенні проявляється її відповідність конкретним умовам, суспільним потребам, цілям регулювання, можна припустити, що правова регламентація відносин у цій сфері не відповідає реаліям сьогодення. Адже реалізація норми права у правовідношенні показує, наскільки повно і точно визначені в нормі головні, типові риси даних відносин, наскільки реальна норма [203, с. 35]. Формуючи законодавство, законодавець має опиратися на об'єктивно існуючі в суспільстві відносини, що ґрунтовно досліджені правовою наукою [63, с. 22].

В літературі зазначається, що питання комунальної сфери зачіпають права й інтереси кожного громадянина України, але способи їх вирішення не можна назвати ефективними. Більше того, саме з прийняттям Закону України «Про житлово-комунальні послуги» посилилось враження, що будь-який підхід з раціонального вирішення питань житлово-комунальної реформи свідомо приречений на провал [175, с. 78]. Цілком слушною є думка С. Оверчука, який наголошує, що «оцінка доцільності існування нормативно-

правового акта ґрунтується на низці критеріїв, основним із яких є ефективність регулювання ним окремих правовідносин» [119, с. 70]. У свою чергу, критерієм оцінки цінності правого регулювання є його реальна позитивна (корисна) значимість для функціонування та розвитку окремої особи, соціальних груп чи суспільства в цілому [191, с. 312].

Зазначене дозволяє зробити припущення, що сьогодні не вироблено адекватного нормативно-правового регулювання відносин з надання комунальних послуг і, як наслідок, можна говорити про його практичну неефективність. Це, у свою чергу, свідчить, що правове регулювання, спрямоване на впорядкування відносин, які складаються у сфері житлово-комунального господарства, не досягає своєї цілі і, тому, потребує доопрацювання. Не викликає сумніву, що якісне правове забезпечення суспільних відносин у різних сферах є надійним фундаментом розвитку будь-якої держави. В Україні як молодій незалежній державі необхідно постійно вдосконалювати законодавство, вносити зміни до законів та інших нормативно-правових актів, приводячи їх у відповідність до вимог сучасного світу [79, с. 96].

Визначаючи чинники, які негативно позначаються на діяльності підприємств галузі, дослідники-економісти також наголошують на тому, що однією із головних причин кризового стану житлово-комунального господарства України є відсутність дієвої нормативно-правової бази, яка б могла не просто регулювати відносини в житлово-комунальній сфері, а й сприяти приходу в цю галузь інвестора шляхом встановлення нормальних механізмів вкладення коштів і їх повернення з прибутками [29, с. 161].

Для виокремлення недоліків чинних нормативних актів, що регулюють відносини з надання комунальних послуг, проведемо їх детальний аналіз.

Термін «комунальні послуги» зустрічається в законодавстві досить часто. У ЦК України про плату за комунальні послуги та плату за житло йдеться у ст. 815, але не розкривається зміст комунальних послуг. Житловий кодекс УРСР згадує про комунальні послуги (водопостачання, газ, теплову

енергію та інші послуги) і плату за користування житлом (квартирну плату) у ст.ст. 66-69.

В Законі України «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію» від 20.02.2003 р. № 554-IV комунальні послуги визначаються як водо-, тепло-, газопостачання, послуги водовідведення, електроенергія, вивезення побутового сміття та рідких нечистот, а квартирна плата як плата за утримання житла. Окремо необхідно акцентувати увагу на найменуванні Закону України «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію». Одним із способів тлумачення норм права є мовне (граматичне, текстове) тлумачення, яке означає «встановлення дійсного змісту правових норм шляхом дослідження їх з погляду значення словесних формулювань, правил синтаксису, морфології, етимології слів, загальноприйнятого слововживання тощо» [190, с. 240]. Застосувавши його до аналізу назви вказаного Закону, можемо стверджувати, що, відповідно до правил граматики, йдеться про подібні, але не тотожні явища. Звідси слідує, що поняттям «плата за житлово-комунальні послуги» не охоплюються такі поняття як «плата за спожиті газ та електроенергію» та «квартирна плата». А це, у свою чергу, свідчить, що законодавець розмежовує поняття житлово-комунальні послуги та забезпечення споживачів газом, електроенергією. Разом з тим, у ст. 1 вказаного Закону поняття «комунальні послуги» та «житлово-комунальні послуги» розглядаються як тотожні.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» трактує централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення як комунальні послуги (п. 1 ч. 1 ст. 13).

Відтак у чинному законодавстві існує неузгодженість щодо однозначного визначення переліку послуг, які охоплюються поняттям «комунальні послуги».

Якщо звернутися до законодавства сусідніх держав, зокрема Республіки Білорусь, то згідно з ч. 2 ст. 28 Житлового кодексу Республіки Білорусь від 22.03.1999 р. № 248-3 [54] до комунальних послуг відноситься гаряче і холодне водопостачання, каналізація, газ, електрична і теплова енергія, ліфти, вивіз і знешкодження побутових відходів, інші послуги. Обсяг поняття «комунальні послуги» в законодавстві Республіки Білорусь є відкритим і, в певній частині, збігається із закріпленим в законодавстві України. На нашу думку, це є наслідком того, що законодавство обох держав формувалося на базі законодавства СРСР.

Аналіз нормативно-правових актів, які регулюють відносини з надання комунальних послуг в Російській Федерації, свідчить, що законодавець робить спробу розділити послуги і ресурси у комунальній сфері, легалізуючи поняття «комунальна послуга» і поняття «комунальний ресурс».

Правила надання комунальних послуг громадянам, які затверджені постановою Уряду Російської Федерації № 307 від 23.05.2006 р. в редакції Постанови Уряду РФ від 21.07.2008 р. № 549 [137] визначають комунальні послуги як діяльність виконавця комунальних послуг з холодного водопостачання, гарячого водопостачання, водовідведення, енергопостачання, газопостачання і опалення, яка забезпечує комфортні умови проживання громадян в жилих приміщеннях (п. 3 ч. 1), а виконавця як юридичну особу незалежно від організаційно-правової форми, а також індивідуального підприємця, які надають комунальні послуги, виробляють або купують комунальні ресурси і відповідають за обслуговування внутрішньобудинкових інженерних систем, з використанням яких споживачу надаються комунальні послуги (п. 4 ч. 1). В зазначених Правилах «комунальні ресурси» визначаються як холодна вода, гаряча вода, електрична енергія, газ, побутовий газ в балонах, теплова енергія, тверде паливо, яке використовується для надання комунальних послуг. Пункт 6 Правил дає визначення газопостачання, опалення, холодного водопостачання, гарячого водопостачання, водовідведення, відносячи їх до комунальних послуг.

Не заглиблюючись в аналіз норм російського законодавства, можна стверджувати, що відносини з надання комунальних послуг в Російській Федерації регулюються подібним чином, за виключенням того, що існує поділ на комунальні ресурси і комунальні послуги, визначення яких, на нашу думку, не є досконалими.

Згідно з п. 7 ст. 28 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» типові договори на надання житлово-комунальних послуг затверджує КМУ. Систематизуючи типові форми договорів, Р. О. Стефанчук вживає термін «офіційні типові договори», зазначаючи, що під поняттям «офіційний» слід розуміти, що цей договір розробляється і затверджується від імені держави відповідними державними органами, з урахуванням чинного законодавства та усталеної культури оформлення юридичних документів. Поняття «типовий» є збірним і включає примірні, зразкові, типові та інші усталені різновиди договорів, що виступають в якості взірця для осіб, котрі розробляють відповідний проект нормативно-правового акту. Значення офіційних типових договорів полягає у спрощенні підготовки відповідного документа шляхом офіційного затвердження державою аналогічного йому зразка, який би враховував усі основні вимоги законодавства щодо його змісту та форми [123, с. 3]. Тобто, типовий договір не повинен суперечити вимогам закону щодо його умов та форми. Наявність в законодавстві типових договорів, з однієї сторони, допомагає сторонам уникнути помилок при оформленні відповідних договірних відносин, адже є зразок, який відповідає вимогам закону. З іншої сторони, такий підхід у сфері цивільно-правового регулювання істотно обмежує реалізацію принципу свободи договору, оскільки «як правило, норми, що містяться в типовому договорі мають імперативний характер» [64, с. 213].

Постановою КМУ від 5 липня 2006 р. № 938 затверджено Типовий договір про надання населенню послуг з газопостачання [194]. Згідно із цим договором, виконавцем надаються послуги з постачання природного або скрапленого газу від групових резервуарних установок для побутових потреб

та технічного обслуговування і ремонту внутрішньобудинкових систем газопостачання та дворових газопроводів.

Постановою КМУ 21.07.2005 р. № 630 в редакції постанови КМУ від 3.09.2009 р. № 933 [195] затверджено Типовий договір про надання з послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення. Зазначений договір затверджений як додаток до Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення. Із пункту 8 названих Правил договір оформляється на основі типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, що свідчить про те, що положення типового договору носять юридично обов'язковий імперативний характер, відступи від якого не допускаються.

В Законі України «Про теплопостачання» № 2633-IV від 02.06.2005 р. [161] також вказується, що споживачі теплової енергії використовують теплову енергію на підставі договору (п. 19 ч. 1 ст. 1). У пункті 1 ч. 1 ст. 25 цього законодавчого акту зазначається, що із споживачами укладаються договори купівлі-продажу теплової енергії. Окрім цього, пунктом 21 ч. 1 ст. 1 визначено, що теплова енергія – це товарна продукція, що виробляється на об'єктах сфери теплопостачання для опалення, підігріву питної води, інших господарських і технологічних потреб споживачів, призначена для купівлі-продажу.

Відповідно до пункту 4 Правил користування тепловою енергією, які визначають взаємовідносини між теплопостачальними організаціями та споживачами теплової енергії, користування тепловою енергією допускається лише на підставі договору купівлі - продажу теплової енергії між споживачем і теплопостачальною організацією. Типовий договір про користування електроенергією затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.1999 р. № 1357 як додаток до Правил користування електричною енергією і поширюється на відносини за участю лише громадян.

З огляду на сутність терміну «користування», який можна поставити в один змістовий ряд з такими поняттями як «оренда», «найм», визнання

відповідним нормативним актом правовою формою електропостачання договір користування є неприйнятним. Електроенергія, в силу своїх фізичних характеристик, є товаром, який споживається в процесі його використання. Товар може бути спожитий лише у випадку, якщо він перейшов у власність.

В ст. 1 Закону України «Про електроенергетику» № 575/97-ВР від 16.10.1997 р. [143], який, зокрема, регулює відносини, що виникають у зв'язку з виробництвом, передачею, постачанням і використанням енергії вказується, що електрична енергія надається споживачу за допомогою технічних засобів передачі та розподілу електричної енергії на підставі договору, а «споживачі енергії» визначаються як суб'єкти господарської діяльності та фізичні особи, що використовують енергію для власних потреб на підставі *договору про її продаж та купівлю (курсив наш. – Р. М.)*. Частина 2 ст. 26 вказаного Закону визначає, що споживач енергії зобов'язаний дотримуватися вимог нормативно-технічних документів та *договору про постачання енергії (курсив наш. – Р. М.)*.

Наведене вище свідчить, що електропостачання, яке в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» трактується як різновид комунальних послуг, відповідно до одного нормативного акту опосередковується договором користування електроенергією, іншого – і договором купівлі-продажу, і договором постачання енергії.

Викладене свідчить про неузгодженість окремих положень нормативно-правових актів, що регулюють надання комунальних послуг та відсутність в законодавстві України єдиного підходу до визначення правової конструкції договору, яким опосередковуються відносини електропостачання, газопостачання тощо, які в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» трактуються як комунальні послуги.

Вище зверталася увага на те, що цивільні закони мають відповідати ЦК України. Саме тому, відносини щодо забезпечення фізичних та юридичних осіб ресурсами, які постачаються через приєднану мережу повинні регулюватися договором, передбаченим ст. 714 ЦК України. Предметом зазначеного договору є енергетичні та інші ресурси до яких належать:

а) електрична енергія; б) теплова енергія (у вигляді гарячої води або пари). Крім того, ресурсами, які можуть постачатися через приєднану мережу, є природний газ, вода [113, с. 695].

З огляду на зазначене, можна припустити, що нормативне визначення поняття «комунальні послуги» не відображає його правовий зміст.

Варто також зупинитися на окремих умовах типових договорів, які повинні застосовуватися при укладенні договорів про надання житлово-комунальних послуг.

Предметом Типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення є «надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення». Згідно із названим Типовим договором оплата зазначених послуг здійснюється *відповідно до засобів обліку води і теплової енергії (курсив наш. – Р. М.)*, що не узгоджується з поняттям послуги як правової категорії. В пункті 19 «Виконавець зобов'язаний» Типового договору визначені обов'язки виконавця. Частиною 5 даного пункту на виконавця покладено обов'язок проводити два рази на рік перевірку стану внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку із складенням відповідного акта, а частиною 10 передбачено, що виконавець зобов'язаний *утримувати внутрішньобудинкові мережі у належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт (курсив наш. – Р. М.)*.

Предметом Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є «забезпечення виконавцем надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій». Виконавець надає послуги відповідно до затвердженого (погодженого) рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг, копія якого додається до цього договору. У частині 3 п. 13 «Виконавець зобов'язаний» вказаного Типового договору передбачено, що виконавець зобов'язаний *утримувати внутрішньобудинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх*

технічне обслуговування та ремонт (курсив наш. – Р. М.), вживати своєчасних заходів до запобігання аварійним ситуаціям та їх ліквідації, усунення порушень щодо надання послуг в установлені законодавством строки.

Як бачимо, згідно чинного законодавства у сфері житлово-комунального господарства передбачено два різні за правовою природою зобов'язання, в яких один і той же обов'язок покладається на різних виконавців. Викладене дозволяє зробити висновок, що зазначену послугу, з одного боку, споживач оплачує двічі, а з іншого, отримує її також двічі. Таким чином, це ще раз підкреслює недосконалість правового регулювання відносин у цій сфері уже на рівні типових договорів.

Проаналізувавши типові договори, затверджені підзаконними актами, В. В. Сергієнко приходить до висновку, що при укладенні договорів на надання житлово-комунальних послуг з застосуванням типових нерідко не дотримуються інтереси споживачів. Адже, при розробці типових договорів відповідні міністерства ставлять перед собою за мету захистити, насамперед, галузеві інтереси [178, с. 111]. «Такі типові договори, – зауважує І. І. Зазуляк, – порушують принципи справедливості та розумності. Їх слід виявляти шляхом моніторингу нормативно-правових актів та узгоджувати із законом. Типовим договорам, навпаки, має бути притаманна деяка охоронна функція, тобто вони завдяки державно встановленим приписам повинні слугувати охороні прав слабкої сторони договору, наприклад, споживача комунальних послуг» [63, с. 32].

В літературі стосовно типових умов висловлюється думка, відповідно до якої «у тій сфері дії Цивільного кодексу, на яку не поширюється чинність Господарського кодексу, юридичну силу типових та примірних договорів слід визначати з урахуванням права сторін договору відступати від актів цивільного законодавства та обмежень цього права, встановлених ч. 3 ст. 6 ЦК України» [114, с. 111].

На сучасний стан правового регулювання надання комунальних послуг також вплинула приватизація державного та комунального майна без

створення відповідної правової концепції умов надання комунальних послуг його власникам та вироблення стратегії фінансування капітального ремонту. Метою приватизації державного житлового фонду було створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення їх потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в отриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин у цій сфері. Приватизація має сприяти ефективності збереження житлового фонду та забезпечувати більш якісне його обслуговування [31, с. 190].

Перший крок до приватизації був зроблений з прийняттям Постанови Ради Міністрів СРСР від 02.12.1988 р. № 1400 «Про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду» [158]. З прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 697-XII [156] мешканці отримали можливість набути у приватну власність кооперативну (повністю сплачену) або державну квартиру, яку вони займають згідно з договором найму. Реалізація зазначених положень вказаного Закону призвела до ліквідації одноосібного власника багатоквартирного будинку. Крім того, частина нежитлових приміщень також була приватизована згідно із Законом України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 06.03.1992 р. № 2171-XII [157]. Тому власником квартир, житлових або нежитлових приміщень в одному будинку можуть бути фізичні чи юридичні особи, держава або територіальна громада. При цьому, кожному власникові належить частка у праві власності на загальне майно будинку, у тому числі на допоміжні приміщення, конструктивні елементи, технічне оснащення будинку, що не підлягають приватизації [42, с. 132–133].

Практично, приватизація торкнулась виключно квартир (або нежитлових приміщень), а не будинків з земельними ділянками та місцями спільного користування. У випадку з багатоквартирним будинком сходи, фасад, дах, технічне обладнання тощо, тобто сам будинок, як і земельна ділянка, на якій він розташований (прибудинкова територія) залишилися у

комунальній власності. Такий стан речей створює значні проблеми щодо забезпечення ефективного управління багатоквартирними будинками, якщо в них не створені об'єднання співвласників [106].

З моменту передачі житла у приватну власність виникли нові умови та система обслуговування цієї власності. У процесі приватизації на житлові приміщення виникла спільна власність власників квартир у багатоквартирних будинках, органів місцевого самоврядування чи держави в особі житлових органів. Крім того, у власників квартир багатоквартирних будинках виникла спільна власність на загальні приміщення та конструкції будинку [220, с. 89–90]. Законом на власників квартир покладається обов'язок щодо участі у загальних витратах, пов'язаних з виконанням робіт та наданням послуг з утримання прибудинкової території, допоміжних приміщень та місць спільного користування багатоквартирним будинком. Власник повинен брати участь в утриманні приміщень, які належать йому на праві власності. Можна припустити, що діяльність з утримання приміщення власник може здійснювати самостійно або залучати для її здійснення інших осіб. В останньому випадку відносини між власником і суб'єктом, який її здійснює, повинні регулюватися договором.

Проте, згідно з законодавством України, власники квартир і сьогодні сплачують «квартирну плату», яка в одних нормативно-правових актах трактується як плата за користування жилими приміщеннями [55], в інших, прийнятих в останні роки, як плата за утримання житла [159]. Вважаємо, що плата за користування житлом знаходить свій вияв в платі, що визначена договором найму (оренди), тобто в орендній платі, яка, в свою чергу, може включати і витрати, пов'язані з утриманням загального майна.

Частиною 2 ст. 106 проекту ЖК України (реєстраційний № 2307-д) [56] передбачено, що «види плати за житло, які сплачуються особою, визначаються залежно від підстав та умов користування житлом, рівня його облаштованості, способу управління житлом, його утримання та забезпечення комунальними послугами, проведення капітального ремонту».

Позитивним і таким, що відповідає сучасним тенденціям правового регулювання відносин у даній сфері, на нашу думку, є те, що в проекті ЖК України відсутнє поняття «квартирна плата».

Правильним видається виокремлення в окремий вид платежу плати на капітальний ремонт, оскільки правове регулювання відносин, які при цьому складаються, має свої особливості.

Разом з тим, з аналізу положень проекту ЖК України слідує, що терміном «комунальні послуги» охоплюються ті ж види діяльності, що й в Законі України «Про житлово-комунальні послуги». Той факт, що постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу регулюється ст. 714 ЦК України залишається поза увагою законодавця. Вважаємо, що в проекті ЖК України необхідно однозначно визначити, що електрична енергія, теплова енергія у вигляді гарячої води або пари, природний газ, вода, які постачаються через приєднану мережу є енергетичними ресурсами, споживання яких здійснюється на підставі договору постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу, що узгоджуватиметься з нормам ЦК України. При цьому постає питання, чи доцільно їх іменувати комунальними послугами. Зазначене питання розглядається в підрозділі 1.2.

Окрім цього, аналіз проекту ЖК України свідчить, що його положення при визначенні видів послуг, які можуть надаватися у сфері житлово-комунального господарства є дещо неоднозначними. В проекті йдеться про такі види послуг: житлово-комунальні послуги (ст.ст. 2, 17, 69, 70, 76, 92, 113, 128, 150, 157, 174); комунальні послуги (ст.ст. 92, 106, 109, 112, 154, 155); житлові послуги (ст.ст. 92, 154, 155); послуги з експлуатації (ст. 58); послуги з утримання житлового будинку (ст. 58); послуга з утримання житла та прибудинкової території (ст. 162); послуги з утримання будинку та прибудинкової території (ст. 153); послуги з управління житлом (ст.ст. 2, 17, 18, 19, 58, 60, 73, 75, 111, 112, 113, 128, 138, 154); послуга з управління житла (ст.ст. 1, 112, 145, 151, 152, 153, 158); послуга з управління багатоквартирним

будинком (ст.ст. 150, 152); послуги з управління житлом багатоквартирного будинку (ст. 153); послуги управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією (ст. 151). Викладене свідчить, що в окремих положеннях проекту присутня внутрішня суперечливість термінології, наприклад, послуги з управління житлом і послуга з управління житла. Окрім цього, в проекті ЖК України йдеться про «житлові послуги», але їх поняття та характеристика відсутні як в самому проекті, так і в інших нормативно-правових актах. Відзначаючи позитивні якості проекту ЖК України, він все-таки потребує доопрацювання, адже «закони й інші нормативно-правові акти існують для ефективного, надійного і безколізійного регулювання суспільних відносин у різних сферах» [79, с. 99].

Проведений аналіз засвідчує, що нормативно-правовим актам, які регулюють відносини у сфері комунальних послуг притаманні істотні недоліки, а тому вдосконалення правової бази не може викликати заперечень. Насамперед, це стосується системи договорів, якими регулюються відносини, що складаються у сфері житлово-комунального господарства, їх теоретичної розробленості, законодавчо визначених понять «комунальна послуга» та «житлово-комунальна послуга», типових договорів тощо. Терміни, що застосовуються в правових актах, повинні мати однозначне визначення і не даватися випадково. Зазначене актуально і для поняття комунальних послуг, дослідження правової природи яких проводиться в підрозділі 1.3.

Вважаємо, що вдосконалення законодавства у сфері житлово-комунального господарства необхідно розпочинати з узгодження спеціального законодавства з нормами ЦК України, зокрема зі ст. 714 вказаного кодексу. Істотного доопрацювання потребують норми чинного Закону України «Про житлово-комунальні послуги». При цьому хочемо наголосити, що якісна правова база можлива лише за умови науково-обґрунтованих пропозицій та рекомендацій, яким будуть передувати ґрунтовні наукові дослідження.

1.2. Теоретичні аспекти та тенденції договірного регулювання відносин з надання комунальних послуг

З 90-х років XX століття в юридичній науці починається осмислення договору як універсального регулятора суспільних відносин [115, с. 5]. Утім, договірна форма регулювання суспільних відносин відома людству з початку його існування і широко використовувалася практично в усіх сферах суспільного життя протягом усієї історії його існування [59, с. 31]. Але роль договору на різних етапах історичного розвитку держави не є однаковою. Період, коли Україна входила до складу СРСР, характеризувався «сильною державною владою» і тому договір, як засіб регулювання суспільних відносин, не мав широкого застосування. В правовій сфері, де пануюче місце займала держава з авторитарним режимом, майже єдиним регулятором суспільних відносин визначались норми закону, які здебільшого носили імперативний характер. Роль договору як регулятора суспільних відносин, перш за все в сфері економіки, була понижена за рахунок підвищення ролі адміністративних (владних) актів, у тому числі актів планування [179, с. 106]. При командно-адміністративній системі з її централізованим і монополізованим державою регулюванням роль договору як регулятора суспільних відносин зводилася нанівець. З набуттям Україною незалежності договір стає одним із беззаперечних регуляторів суспільних відносин у всіх сферах суспільного життя [59, с. 31]. Роль цивільно-правового договору збільшилася з прийняттям у 2003 році ЦК України і «сьогодні без перебільшення можна сказати, що його регулятивна функція є одним із основних чинників, що спрямовують розвиток вітчизняної системи господарювання» [78, с. 276].

Проте, як слушно зазначає А. А. Мережко, «поняття договору по різному бачиться з погляду права і економіки. Якщо юристи бачать у договорі головним чином юридичну дію, яка реалізується шляхом узгодженого

волевиявлення, то економісти розглядають договір через призму економічного обігу і бачать у ньому рух цінностей» [92 с. 27]. Правова ж регламентація суспільних відносин з надання тих чи інших послуг повинна бути адекватною їх економічному змісту, що дозволить правильно визначити договір, яким будуть опосередковуватися відносини з їх надання.

Одним з найвідоміших класифікаційних критеріїв поділу договорів з надання послуг на види є поділ залежно від сфер людської діяльності [205, с. 405]. За цим критерієм А. Є. Шерстобітов [38, с. 14], Д. Г. Хачатурова [205, с. 406] виокремлюють такий вид послуг як комунальні. Незважаючи на те, що окремі дослідники зауважують, що «вказана класифікація побудована за економічним критерієм, якого не можна уникнути при детальній диференціації окремих видів послуг» [121, с. 254], вважаємо, що для з'ясування сутності поняття «комунальні послуги» та виокремлення виду договору, яким будуть опосередковуватися відносини з їх надання, спочатку необхідно звернутись до сфери економіки, в якій вони надаються. Сфера, в якій послуги використовуються, дозволяє з'ясувати їх економічну спрямованість, що, у свою чергу, дозволить визначити сутність «комунальної послуги» як певного блага, його корисність тобто здатність задовольняти потреби і усвідомленість людиною корисних властивостей блага.

Комунальні послуги надаються підприємствами, що відносяться до сфери житлово-комунального господарства, яке, «як окрема галузь, зародилось в процесі поділу праці в суспільстві, коли хтось взяв на себе турботу щодо забезпечення комфорту спільного проживання, благоустрою і затишку» [9, с. 30]. Безперечно, це є ознакою суспільства, яке прагне забезпечити своїх громадян додатковими благами, звільнити їх від необхідності відволікатися від щоденних занять, щоб власними зусиллями самостійно створювати собі належні умови життєдіяльності. Це є ознакою розвиненого суспільства.

Обґрунтованою є думка А. В. Рабиновича, який звертає увагу на те, що на сучасному етапі проблема надання та споживання житлово-комунальних

послуг набирає все більшого значення, бо вони належать до послуг суспільного характеру і є соціально значущими, оскільки здійснюються у сфері життєзабезпечення населення. Обсяг та якість таких послуг є однією з ознак цивілізованості держави та її соціального характеру [163, с. 99]. Стан підприємств житлово-комунального господарства істотно впливає не лише на забезпечення нагальних потреб населення, але й на створення необхідних умов для функціонування всього господарського комплексу [29, с. 157].

Слід констатувати, що в умовах переходу України до ринкової економіки проблеми у сфері житлово-комунальних послуг загострились. В літературі зазначається, що складним є питання утримання житлових будинків, забезпечення населення комунальними послугами [42, с. 132]. Недосконалість системи соціального захисту населення у сфері житлово-комунального господарства, неякісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень обізнаності населення, неузгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання взаємостосунків споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг зумовлюють зростання незадоволеності населення [60].

Житлово-комунальна сфера – це на сьогодні чи не єдина галузь народного господарства, якої не торкнулися ринкові перетворення. Вона працює за найгіршими зразками радянських часів [142]. Реформування житлово-комунального господарства не дає бажаних результатів. Заслуговує на увагу позиція М. О. Герасимчука, який вважає, що складна ситуація, яка спостерігається у сфері надання житлово-комунальних послуг: неплатежі населення за наданні послуги, низька якість наданих послуг чи ненадання послуг взагалі потребує комплексного вирішення, а саме: шляхом удосконалення нормативно-правової бази та укладання договорів між суб'єктами надання житлово-комунальних послуг, що посилить відповідальність сторін за його виконання [33, с. 98]. В літературі зазначається, що в умовах ринкових відносин договір набуває першочергове значення, стає основним універсальним регулятором економічних

зв'язків [37, с. 358], адже «через договір забезпечується задоволення інтересів учасників обігу, оскільки економічний інтерес однієї сторони може бути забезпечений задоволенням інтересу іншої» [41, с. 348].

Використання договору для регулювання товарообігу детерміновано внутрішніми (реальний стан економіки) та зовнішніми (потреба інтеграції в економічній зокрема торгіві структури) причинами [26, с. 2]. Безперечно, що договірне регулювання повинно зайняти чільне місце у вирішенні відносин між сторонами, які, з одного боку, прагнуть отримати якісні комунальні послуги а, з іншого, можуть їх надати. Тільки договір може закріпити взаємне бажання суб'єктів обмінюватися певними благами та враховувати автономію їх волі [211, с. 98]. Належне правове регулювання договірних відносин у цій сфері сприятиме виходу галузі житлово-комунального господарства із скрутного становища, в якому вона опинилася сьогодні.

Відповідно до правил законодавчої техніки побудови системи договорів, підставою для формування зобов'язання як самостійного договірного типу є наявність істотних відмінностей відносин, що вимагають принципово іншого правового регулювання. Необхідність формування особливої правової бази для регламентації певних відносин є підставою для виділення їх у процесі регулювання в самостійний тип договору [118, с. 64]. Комунальні послуги надаються у сфері житлово-комунального господарства, а тому договір про надання комунальних послуг є одним із договорів, які регулюють відносини у цій сфері. Перш ніж досліджувати його специфіку та особливості, слід проаналізувати погляди, що склалися в науці цивільного права на договори, якими регулюються відносини у сфері житлово-комунального господарства та сутність поняття «комунальні послуги».

Будь-яке наукове дослідження має ґрунтуватись на попередніх досягненнях і здобутках науковців щодо відповідної тематики [63, с. 21]. Тому виникає потреба проаналізувати результати цивілістичних досліджень, що тією чи іншою мірою дотичні до предмету нашого дослідження.

В радянський період одним із дослідників відносин у сфері житлово-комунального господарства був А. Ю. Кабалкін. У працях, присвячених аналізу зазначених відносин відповідні розділи і глави А. Ю. Кабалкін називає «Житлово-комунальне обслуговування» [67, с. 113-143; 68, с. 123-147]. Слід зазначити, що в цей період правове регулювання відносин в житлово-комунальному господарстві здійснювалося в адміністративному порядку, адже в нормативно-правових актах радянського періоду не йшлося про договір, за яким надаються комунальні послуги чи зобов'язання, що виникає на його основі.

Передусім, варто звернути увагу на те, що дослідник поняття «послуга» і «обслуговування» розглядає як тотожні. За словами А. Ю. Кабалкіна, «сфера обслуговування покликана задовольняти більшість щоденних потреб громадян складається з сукупності галузей народного господарства, діяльність яких виступає у вигляді послуг відповідних соціалістичних організацій. До їх числа відносяться магазини, ательє, всі можливі майстерні, салони, інші підприємства служби побуту, організації житлово-комунального господарства, транспорту, зв'язку, ощадного банку СРСР, Житлосоцбанку СРСР, установи державного страхування, охорони здоров'я, народної освіти» [67, с. 4–5].

У сфері житлово-комунального обслуговування А. Ю. Кабалкін виокремлює договір найму житлового приміщення і договори на постачання громадянам електричної енергії і газу. На підставі ордера на житлове приміщення громадяни укладають з наймодавцями (ними є житлово-експлуатаційні організації, а за відсутності останніх – підприємства, установи, організації – власники будинку) договори найму житлового приміщення [68, с. 130]. Водночас з відносинами за договором найму житлового приміщення фактично виникають договірні відносини наймача з енергопостачальною і газопостачальною організаціями, які зобов'язуються подавати в житлові будинки електроенергію і газ належної якості, а споживач

повинен економно їх витратити, дотримуватись відповідних правил і вносити встановлену плату [68, с. 134–135].

Громадяни-наймачі зобов'язані дотримуватись санітарно-гігієнічних правил: утримувати в чистоті житло і підсобні приміщення, балкони, дотримуватись чистоти в під'їздах, ліфтах, на сходових клітках житлових будинків. Своєчасно (не рідше одного разу в п'ять років) повинен проводитись поточний ремонт житлових приміщень – побілка стелі, фарбування, при потребі – заміна електропроводки тощо [68, с. 132–133].

До числа основних обов'язків наймодавця відноситься проведення капітального ремонту [67, с. 125]. Поточний ремонт повинен здійснюватися наймодавцем і за його рахунок лише у тому випадку, якщо необхідність його проведення пов'язана з усуненням несправностей окремих конструктивних елементів житлового будинку або обладнання. Окрім цього, наймодавець зобов'язаний виконувати огляди житлових будинків і приміщень, здійснювати профілактичне обслуговування обладнання, встановленого в квартирах, а також забезпечувати його безперебійну роботу. Особливу турботу наймодавець повинен проявляти при підготовці будинків і обладнання до експлуатації в зимових умовах. На наймодавця також покладається утримання прибудинкової території в належному порядку та обладнанні дитячих майданчиків, майданчиків для ігор та догляд за зеленими насадженнями [68, с. 134].

З викладеного слідує, що в період СРСР у сфері житлово-комунального обслуговування наймодавець фактично забезпечував утримання в належному стані прибудинкової території, технічного оснащення та загальних приміщень будинку, в якому наймач винаймав приміщення. В літературі зазначається, що «у житловому законодавстві часів СРСР договір найму житла відігравав другорядну роль, оскільки здебільшого держава забезпечувала громадян житлом і ордер, як адміністративний за своєю природою акт, надавав громадянам право на вселення в житло» [63, с. 22]. Окрім цього, в цей період послуги, які надавалися мешканцям, дотувалися з бюджету і, тому, особливої

потреби в договірному регулюванні відносин з надання комунальних послуг не було.

З переходом до ринкової економіки змінилися умови господарювання, виникла потреба у формуванні досконалої нормативно-правової бази надання комунальних послуг, застосовуючи правовий засіб – договір. Адже, позбавившись жорсткого державного регулювання, відносини з обслуговування житла поступово переміщуються у сферу приватного регулювання з його диспозитивністю, свободою договору, юридичною рівністю учасників [188, с. 15]. Саме тому зростає роль цивільно-правового договору як правової форми, яка є найбільш доцільною та адекватною вільним ринковим відносинам формою їх опосередкування [89, с. 21].

В сучасній вітчизняній цивілістиці практично відсутні наукові праці, в яких досліджуються питання як сутності комунальних послуг, так і договору, яким опосередковуються відносини з їх надання. У той же час, договірні відносини у сфері енерго-, газо-, водопостачання та постачання інших ресурсів через приєднану мережу, які трактуються як комунальні послуги, були предметом дослідження багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених-цивілістів, зокрема Є. Блінкової [10], В. Вітрянського [28], С. Мирзи [93], С. Немченка [116; 117], В. Сергієнка [176] та інших. При цьому, як правило, наукова дискусія ведеться з приводу однотипності зазначених відносин та виду договору, яким вони регулюються у тому плані є він різновидом договору купівлі-продажу чи договору поставки. Той факт, що в багатьох нормативно-правових актах, як уже зазначалося вище, водопостачання, газ, тепла енергія визначаються як «комунальні послуги» [55; 149] залишається поза увагою українських дослідників. Варто зауважити, що відносини електропостачання, газопостачання тощо, а також договори, якими опосередковуються зазначені відносини, в межах нашого дослідження розглядаються лише в обсязі, який, на нашу думку, є необхідним для з'ясування сутності поняття «комунальних послуг».

Важливо наголосити, що в наукових публікаціях, які певним чином торкаються досліджуваної нами проблематики, окремі науковці визначення легальних понять, наприклад, поняття «житлово-комунальні послуги» чи їх класифікації сприймають як апріорі [127, с. 180–181]. І тому, складається враження, що науковий аналіз часто зводиться до роз'яснення норм законів. Натомість, аналіз публікацій російських науковців, які досліджують відносини у сфері постачання ресурсів через приєднану мережу свідчить, що вже у 2002-2003 роках окремі дослідники приходять до висновку, що діяльність, пов'язана з реалізацією енергії [34, с. 37], постачанням води і водовідведенням [11] відноситься до купівлі-продажу, а не до послуг.

Зокрема, досліджуючи договір енергопостачання П. В. Трішин приходить до висновку, що «договір енергопостачання є різновидом договору купівлі-продажу, а тому не може розглядатися як договір оплатного надання послуг» [198, с. 14].

Доречним є зазначити, що некоректність визначення комунальних послуг відмічається в російських публікаціях і дещо раніше. Так, у 1998 році, у коментарі до законодавства Д. Потяркін зауважує, що поняття «комунальні послуги» відноситься до числа юридично закріплених (див. п. 4 додатку № 5 до постанови уряду Москви від 24.08.1993 р. № 813), хоча при цьому необхідно відмітити некоректність характеристики енергопостачання (електро-, газо-, тепло- і т. ін.) як надання послуг (гл. 39 ЦК). У даному випадку перед нами різновид купівлі-продажу – договір енергопостачання (§6 гл. 30 ЦК)» [135, с. 35].

Водночас в доктрині російського цивільного права існують й інші підходи до визначення поняття комунальних послуг. В дисертації «Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания» В. Є. Степанова визначає комунальні послуги як «дії виконавця щодо забезпечення холодною і гарячою водою, тепловою і електричною енергією, газом належної якості власників і (або) користувачів

жилих і нежилих приміщень, а також інших об'єктів комунального обслуговування, обладнаних приєднаними мережами» [186, с. 58].

Більш обґрунтованими, на нашу думку, є погляди В. К. Михайлова, який доводить помилковість визначення фактичного продажу комунальних ресурсів постачальною організацією споживачу як надання послуг з гарячого і холодного водопостачання, електропостачання, газопостачання і опалення [101, с. 10].

Останнім часом можна відзначити певні зрушення в цьому питанні і в Україні. Так, досліджуючи договір постачання електричної енергії через приєднану мережу, С. Немченко зауважує, що визначення договору постачання електричної енергії договірним типом надання послуг є недостатньо обґрунтованим підходом, оскільки енергія не є послугою, а предмет договору енергопостачання, зокрема постачання енергії, не охоплюється діяльністю з надання послуг [117, с. 109].

Інших поглядів притримується В. Г. Олюха: в структурній системі цивільно-правових договорів, яка ним пропонується, забезпечення енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу дослідник розглядає як різновид договору про надання послуг [120, с. 12–13]. Однак із такою позицією важко погодитися, адже предметом договору постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу «є окремі види енергії (можуть бути й інші ресурси – наприклад, гаряча та/або холодна вода), що відповідають державним стандартам або технічним умовам» [27, с. 309].

Тому, якщо електропостачання, як це зазначено в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» (п. 1 ч. 1 ст. 13) – це послуга, то тоді й купівлю-продаж будь-якого товару слід розуміти як послугу з передачі даного товару. Таке формулювання є юридично некоректним, оскільки постачання енергетичними та іншими ресурсами відрізняється від продажу звичайних товарів, головним чином, тим, що передача енергетичних та інших ресурсів як товару покупцеві (споживачеві) можлива тільки з використанням спеціальних технічних засобів [214, с. 48]. Природня специфіка даного товару обумовлює

ряд суттєвих особливостей його обігу, але не перетворює його на послугу. Як об'єкт цивільних прав, енергія є рухомою, простою, подільною, споживчою річчю, яка визначається родовими ознаками. Визначальною ознакою договору купівлі-продажу є перехід майна у власність покупця [113, с. 944]. Результат надання послуги не передбачає право власності на неї.

Такі визначення приводять до змішування різних за своєю природою правових відносин: відносин з надання послуг і відносин з постачання ресурсів, що є неприпустимим. Адже, якщо насправді йдеться тільки про оплату забезпечення подачі комунальних ресурсів або про обслуговування мереж з використанням яких подаються ресурси, можна було б говорити про наявність договору на виконання робіт чи про надання послуг. Між іншим споживач, окрім цього, оплачує і самі ресурси, що ніяк не вписується в категорію послуги. По суті, споживачу цікавим є сам ресурс як результат, а не діяльність з його подачі [100, с. 60].

Досліджуючи договори водопостачання, І. В. Померанський наголошує: «У багатьох випадках законодавець дану сферу діяльності (водопостачання – виокремлено мною. – Р. М.) ототожнює з послугами. Однак, такий підхід, на нашу думку, є помилковим» [132, с. 164].

Варто звернути увагу на те, що в навчальній літературі щодо правової форми, якою опосередковуються відносини з постачання енергії, газу зазначається, що незважаючи на певні технічні та правові відмінності у постачанні електричної та теплової енергії, з одного боку, енергії і газу, – з другого, названі договори мають багато спільних рис, які об'єднують їх в одному структурному типі договору і дають змогу відрізнити його від інших договорів, зокрема від договору поставки. Предметом цього договору може бути лише електрична енергія у вигляді електричного струму і тепла енергія у вигляді пари або гарячої води. За договором на постачання газу споживачам подається природний або штучний горючий газ [65, с. 347–348].

Аналізуючи Правила надання комунальних послуг громадянам, які регулюють надання комунальних послуг в Російській Федерації та містять

поділ на комунальні ресурси і комунальні послуги, В. К. Михайлов небезпідставно вважає, що «на жаль, не дивлячись на всі позитивні якості цього акта, дані Правила не наводять чіткої диференціації надання комунальних послуг і постачання комунальних ресурсів, у той час як відмінності є і вони суттєві» [100, с. 59].

Далі науковець, дослідивши види діяльності, які віднесені до комунальних послуг, приходять до висновку, що «напевно законодавець використав термін «комунальні послуги» в якості збірного економіко-правового поняття, яке включає в себе, окрім реалізації комунальних ресурсів і їх виробництво, комплекс робіт з їх подачі, обслуговування мереж і усунення аварій. В той же час правильним було б під комунальними послугами розуміти діяльність по обслуговуванню мереж, через які здійснюється подача ресурсів, а також приладів їх обліку» [100, с. 61]. Підтримуємо цю думку, але при цьому вважаємо, що категорія «ресурс» є соціально-економічною, а не правовою.

В економічному енциклопедичному словнику ресурси визначені як «основні елементи виробничого потенціалу, які перебувають у розпорядженні системи та використовуються для досягнення конкретних цілей економічного розвитку. До системи будь-якого рівня включають такі ресурси: природні, технічні, технологічні, кадрові, просторові, часові, структурно-організаційні, інформаційні, фінансові та нематеріальні» [111, с. 238]. Як бачимо, в переліку різновидів ресурсів такий ресурс як «комунальний» не виокремлюється. Передусім, це може свідчити про те, що поняття «комунальний ресурс» було введено виключно для того, щоб певним чином скоригувати визначення комунальних послуг, оскільки, як уже зазначалося вище, послуга не може мати кількісного виміру в тих чи інших одиницях. Вважаємо, що такий підхід не можна визнати прийнятним, оскільки, в одних випадках газ в балонах буде комунальним ресурсом, а в інших – ні.

Тлумачний словник сучасної української мови містить декілька визначень поняття «ресурс» і, зокрема такі: «ресурс – 1) запаси чого-небудь,

які можна використати в разі потреби; 2) засіб, можливість, якими можна скористатися в разі необхідності». При цьому виокремлюється поняття «енергетичний ресурс – паливо чи енергія різних видів та параметрів, що використовуються або можуть бути використані в промисловості» [23, с. 1216]. З урахуванням викладеного, вважаємо, що газ, електроенергія – це і є енергетичні, а не комунальні ресурси чи комунальні послуги.

Правова категорія «послуга» є об'єктом цивільних прав, саме тому правовідносини з надання послуг регулюються окремою групою договорів – договори про надання послуг. Але для усіх договірних зобов'язань із надання послуг притаманним є те, що їх нематеріальні результати не існують окремо від виконавців цих послуг і споживаються кредитором у процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності боржником [112, с. 59]. В процесі надання послуг виконавець передає замовнику не сам результат, а дії, які до нього привели [100, с. 59].

Досліджуючи договір постачання теплової енергії в Російській Федерації, Д. В. Головкина також наголошує на тому, що в юридичній літературі неодноразово зверталася увага на те, що діяльність, пов'язана з реалізацією енергії, відноситься до договору купівлі-продажу, а не до послуг, як це зазначено в «Правилах надання комунальних послуг громадянам». «Дотримуючись логіки авторів цих Правил, – стверджує Д. В. Головкина, – купівлю-продаж також слід розуміти як послугу з передачі речі Окрім цього, загальновідомо, що послуга не має уречевленого результату, пов'язана і невіддільна від особи, яка її надає, а тепла енергія або, в крайньому разі, теплоносій, матеріальні, тому зараховувати тепlopостачання до договорів з надання послуг навряд чи можливо» [34, с. 37].

Розглядаючи питання комунальних послуг, не можна залишити поза увагою наукову працю Т. Д. Суярко «Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект», в якій науковець, відзначаючи прийняття Закону України «Про житлово-комунальні послуги» позитивним і необхідним, вказує на некоректність законодавця у формулюванні терміна «житлово-комунальні

послуги». На думку Т. Д. Суярко, «використавши такий термін, було змішано філософські категорії одиничного (мається на увазі комунальні послуги – *виокремлено Р. М.*) і загального (житлові – *виокремлено Р. М.*)» [188, с. 38]. Науковець вважає, що терміном, який має об'єднати комунальні та інші послуги, що надаються і споживаються у житловій сфері, тобто загальною категорією по відношенню до таких послуг, має бути термін «послуги у житловій сфері» – всі ті послуги, які пов'язані з самим житлом як об'єктом нерухомості (ремонт, експлуатація тощо) та процесом існування, проживанням в ньому людей (вивезення відходів, водопостачання та водовідведення, газо-, електропостачання тощо). Відповідно, закон, що регулює надання послуг у житловій сфері, має носити назву «Про послуги у житловій сфері» [188, с. 39]. При цьому ставиться питання про «доцільність використання терміна «комунальні послуги» взагалі, оскільки він характеризує такі послуги лише за суб'єктами їх надання, якими є комунальні підприємства. Враховуючи тенденції демонополізації у житловій сфері, складно говорити про комунальні підприємства як про єдино можливих суб'єктів надання послуг, які традиційно відносилися до комунальних» [188, с. 38].

Підтримуючи Т. Д. Суярко в тому, що термін «житлово-комунальні послуги» не є вдалим, хочемо висловити свої міркування щодо терміна «комунальні послуги». Узагальнююче значення категорії «послуги» розкривається через діяльність, яка приносить користь. Прикладне значення послуги набуває практичного сенсу тоді, коли йдеться не про якусь абстрактну дію (діяльність), а чітко визначену. Тобто поняття «послуги» набуває конкретного змісту, якщо діяльність, що охоплюється даною категорією, безпосередньо пов'язана із певною сферою людського буття (галуззю економіки тощо), і в жодному разі не з формою власності суб'єкта, який такі послуги надає. Прикладом може слугувати медична чи освітня послуги, що надаються у відповідних сферах суб'єктами, які здійснюють таку діяльність і при цьому не виокремлюється їх форма власності: державна, комунальна чи приватна. І тому, визначення сутності «комунальних послуг»

через форму власності суб'єкта не можна визнати правильним. Термін «комунальний» у складі поняття комунальні послуги жодним чином не пов'язаний із формою власності суб'єкта, який ці послуги надає. Протилежне тлумачення дає підстави для висновку, що необхідно виокремлювати види послуг, які надаються суб'єктами інших форм власності. У такому разі мають право на існування такі правові категорії як «державні послуги» та «приватні послуги», які, відповідно, надаються підприємствами державної та приватної власності, незалежно від сфери діяльності. На нашу думку, правильними є погляди тих вчених, які вважають, що «диференціація зобов'язань проводиться за характером діяльності виконавця послуги» [212, с. 341].

Окремі науковці розглядають комунальні послуги як умовне позначення діяльності з продажу комунальних ресурсів [172, с. 83], що навряд чи є виправданим. І. І. Рудченко в дисертаційній роботі «Гражданско-правовое регулирование коммунального обслуживания жилых помещений» проводить дослідження понять «комунальне обслуговування» і «комунальна послуга» виходячи з того, що «сфера послуг» і «сфера обслуговування» тотожні, оскільки, за твердженням автора, «обслуговування – це діяльність з надання послуг» [172, с. 17]. Разом з цим автор наголошує, що сама діяльність з надання комунальних послуг, коли споживач отримує конкретний матеріальний результат, який виражається в літрах води, кубометрах газу, кіловатах енергії, кубометрах твердого палива і інших ресурсів не узгоджується з тим, що послуга не має матеріального результату [172, с. 19].

Поняття «сфера послуг» і «сфера обслуговування» неодноразово були предметом обговорення в юридичній літературі [47, с. 11–27; 200, с. 273–242]. Висловимо власні міркування з приводу тотожності, а значить і взаємозамінності зазначених понять. Вважаємо, що дискусія з цього питання повинна йти в різних площинах щодо правової та економічної наук, позаяк економічні відносини і правовідносини це не тотожні поняття. Як правильно зазначає А. Є. Шерстобітов, право не механічно відображає економічні закономірності, а слугує втіленню їх в життя через систему особливих

правових інструментів (засобів) [218, с. 181]. Право надає економічним відносинам форми правовідносин. Вчені, які стверджують, що ці поняття тотожні, враховують лише їх економічну сутність. Більш аргументованими є погляди тих науковців, які вважають, що ці поняття не є рівнозначні, адже «сфера послуг охоплює економічні відносини, продуктом яких виступає послуга, а сферою обслуговування є сукупність економічних відносин, спрямованих на задоволення матеріальних та духовних потреб громадян, тому до неї входять і відносини з передачі майна» [121, с. 252–253].

Аналіз окремих сфер діяльності, наприклад, туристичної чи банківської діяльності, торгівлі, свідчить, що кожна з них супроводжується наданням тих чи інших послуг. Як правильно зазначає Н. В. Федорченко: «До сфери обслуговування відноситься діяльність організацій, спрямована на удосконалення всіх духовних і матеріальних потреб громадян. У зв'язку з цим прийнято говорити про обслуговування в торгівлі і громадському харчуванні, медичному обслуговуванні, житлово-комунальному обслуговуванні, обслуговування транспортом і послугами зв'язку, побутове і культурне обслуговування, туристичне і екскурсійне обслуговування тощо» [200, с. 240].

У тлумачному словникові української мови зазначається, що обслуговувати – це 1) виконувати роботу, функції, пов'язані з задоволенням чийх-небудь запитів, потреб; 2) забезпечувати, налагоджувати роботу певних знарядь, машин, механізмів і т. ін. [23, с. 819]. Тобто, обслуговування – це задоволення визначених потреб. Надання послуги також передбачає задоволення певних потреб. Якщо припустити, що сфера послуг і сфера обслуговування є тотожними, то, відповідно, необхідно визнати, що потреби осіб можуть задовольнятися виключно діяльністю, яка не має уречевленого результату. Свого часу І. О. Дроздов зазначав, що правовідносини, в яких послуга не виступає в якості предмета, до числа відносин з надання послуг не відносяться. У свою чергу, предметом відносин обслуговування можуть бути не тільки послуги, оскільки потреби можуть задовольнятися не тільки продуктами праці, які не мають матеріальної форми [47, с. 19].

За слушним зауваженням Н. В. Федорченко «неможливо ототожнювати сферу обслуговування із сферою послуг», оскільки «у сфері обслуговування мають місце різні економічні зв'язки», які, в свою чергу, будуть регулюватися різними видами цивільно-правових договорів [200, с. 240]. І тому, в правовому аспекті, поняття «сфера обслуговування» є ширшим, оскільки в ній складаються різноманітні економічні відносини, а не лише ті, які пов'язані з наданням послуг.

Житлово-комунальне господарство належить до сфери обслуговування і є багатогалузевим комплексом. Підгалуззями житлово-комунального господарства є:

- житлове господарство;
- теплоенергетика;
- водопостачання та водовідведення;
- благоустрій та комунальне обслуговування;
- міський електротранспорт [122].

Діяльність підприємств житлово-комунального господарства є різноплановою, але їх об'єднує єдина мета: забезпечення належних умов життєдіяльності громадян. З огляду на це, можна зазначити, що економічна спрямованість комунальних послуг також повинна знаходити своє відображення в цій меті. Коло договорів, що укладаються у сфері житлово-комунального господарства, зумовлене різноманітними потребами власників і користувачів житлових і нежитлових приміщень. Це потреби, пов'язані із забезпеченням водою, газом, теплом, благоустроєм тощо.

Враховуючи, що сфера обслуговування є ширшою ніж сфера послуг, можна стверджувати, що у сфері житлово-комунального господарства мають місце різні економічні зв'язки, які будуть опосередковуватися різними договорами. Слід зазначити, що, «з юридичної точки зору, важливо розрізняти кожен окремий правовий зв'язок, що виникає між сторонами, кожен різновид договорів, що укладається між ними» [188, с. 65]. Тому, для обрання договірної конструкції, якою будуть регулюватися конкретні відносини між

підприємствами цієї сфери та споживачами, необхідно, перш за все, з'ясувати їх юридичну природу. Правильне визначення правової природи суспільних відносин є важливим, адже це безпосередньо впливає на предмет та зміст зобов'язання, а також запобігає практичним помилкам і порушенню прав суб'єктів [1, с 102]. Твердження, що всі відносини із споживачами у житлово-комунальній сфері опосередковуються договорами з надання тих чи інших послуг, на нашу думку, є хибним.

Газопостачання, електропостачання – це діяльність, яка не є послугою, а діяльністю, що забезпечує населення відповідними ресурсами. Безперечно, процес здійснення такої діяльності супроводжується наданням певних послуг. Це, наприклад, підтримання в належному технічному стані загальнобудинкових мереж, які використовуються для подачі відповідних ресурсів від точок розподілу до окремих квартир багатоквартирних будинків тощо.

Неприйнятність трактування поняття «комунальні послуги» як електро-, газо-, водопостачання тощо в науковому та на законодавчому рівні, на нашу думку, випливає з того, що воно випадає із загальної системи юридичних категорій і понять. Системний підхід передбачає, що, коли йдеться про «комунальні послуги» як юридичну категорію, то вона повинна відповідати всім ознакам, які характеризують «послугу» як юридичну категорію з врахуванням змісту поняття «комунальний».

Отже, немає достатніх правових підстав ототожнювати комунальні послуги з електро-, газо-, тепло-, водопостачанням, адже це діяльність, що забезпечує споживачів відповідними видами енергоресурсів, що постачаються через приєднану мережу. Підтвердженням цього є висновки окремих науковців, які сьогодні досліджують такі види діяльності як водопостачання, енергопостачання тощо.

Вищевикладене свідчить, що визначення сутності поняття «комунальні послуги» є непростим завданням, яке ускладнюється сучасним станом житлово-комунального господарства, як галузі, в якій зазначені послуги

надаються. Це пов'язано з тим, що житлово-комунальна галузь характеризується складною структурою господарських зв'язків. В таких умовах першочергового значення набуває правильність вибору потрібного виду договору, а також детальне визначення його умов. Сучасний стан житлово-комунального господарства свідчить, що в суспільстві не вистачає розуміння реальних зв'язків між компонентами, складниками комунальної сфери [142]. І, як наслідок, це знаходить свій вияв у відповідних нормативно-правових актах. «... механізм побудови і взаємодії договірних інститутів повинен дозволяти застосовувати до конкретного зобов'язання ті норми, які адекватно і ефективно їх регулюють» [91, с. 92].

Зважаючи на те, що, по-перше, право має адекватно відбивати реальний економічний стан, по-друге, право має бути цілісним, послідовним і внутрішньо узгодженим виразом, який не заперечував себе через внутрішні розбіжності [50, с. 268], для виокремлення договору про надання комунальних послуг необхідно з'ясувати правову природу останніх.

В літературі зазначається, що в результаті хаотичного розвитку договірних відносин в сфері надання комунальних послуг в єдиному законодавчому полі склалися різні системи організації договірних зв'язків між ресурсопостачаючими організаціями, управляючими житловими компаніями, підрядними обслуговуючими компаніями, єдиними розрахунковими центрами і населенням, і різна судова практика по спрах про надання комунальних послуг [70, с. 498]. Так, у справі за позовом Кагарлицького житлово-експлуатаційного підприємства до ОСОБА_1 про стягнення заборгованості за комунальні послуги суд вирішив в задоволенні позовних вимог позивачу відмовити в повному обсязі, мотивуючи своє рішення тим, що між позивачем і відповідачем не було укладеного договору про надання житлово-комунальних послуг [171]. Суд не взяв до уваги те, що частину боргу відповідачка визнавала і готова була його сплатити. Разом з тим, у справі за позовом Житлово-експлуатаційної організації № 1 до ОСОБА_1 про спонукання до укладення договору про участь у витратах на утримання будинку та

прибудинкової території та стягнення заборгованості за надані послуги суд вирішив позовні вимоги задовольнити, незважаючи на те, що між сторонами договірні відносини не було належним чином оформленні. Суд взяв до уваги те, що відповідачка користується житлово-комунальними послугами, так як з довідки ЖЕО № 1 проживає в квартирі АДРЕСА_1 [169].

Таким чином, питання визначення сутності «комунальних послуг» має не тільки теоретичний інтерес, але і велике практичне значення.

1.3. Комунальна послуга як юридична категорія договірного права

Термін «комунальні послуги» успадкований законодавством України від періоду Радянського Союзу, оскільки «був введений в обіг після революції 1917 року, коли до влади прийшли більшовики. Одним із напрямків їх реформістської діяльності в період з 1917 по 1926 рік стало житлове господарство» [186, с. 52]. Саме в нормативно-правових актах, прийнятих в ті часи термін «комунальні послуги» зустрічається вперше. В. Є. Степанова зазначає, що категорія «комунальні послуги» була введена як узагальнююча для спрощення нормативного регулювання [186, с. 52]. На даний час термін «комунальні послуги» міцно закріпився в юридичній термінології та лексиконі професіоналів, які ототожнюють ці послуги з централізованим постачанням холодної та гарячої води, газо- та електропостачанням, водовідведенням. З моменту проголошення Україною незалежності також прийнято ряд нормативних актів, в яких не тільки вживається термін «комунальні послуги», а й міститься його легальне визначення [138; 149].

Проте, доктринальне визначення поняття «комунальні послуги» на сьогодні відсутнє в українській цивілістиці. Досліджуючи договір енергопостачання, П. В. Трішин звертає увагу на те, що «в літературі відсутнє

науково-обґрунтоване пояснення того, що покладено в основу поділу комунальних послуг» [198, с. 14]. Аналіз юридичної літератури та наукових публікацій свідчить, що в цивільно-правовій науці поняття «комунальні послуги» не розроблено належним чином. Із цього приводу В. І. Стусяк слушно зауважує, що «комплексного дослідження питань надання комунальних послуг в Україні не проводилося» [187, с. 359]. В Російській Федерації, досліджуючи сутність комунальних послуг, І. І. Рудченко звертає увагу на те, що «надання комунальних послуг на практиці включає в себе цілий комплекс відносин, які цілковито і повністю відносити до послуг досить спірно. Надання громадянам і організаціям води, газу, електричної і теплової енергії не підпадає під категорію послуг» [172, с. 19]. Однак, далі автор не достатньо аргументовано, на нашу думку, поняття «комунальні послуги» і «комунальне обслуговування» пропонує розглядати як рівнозначні, зазначаючи при цьому, що терміни «комунальні послуги» і «комунальне обслуговування» – це умовні спеціальні вирази, що використовуються виключно в прикладних цілях [172, с. 20]. Такий підхід до визначення понять не можемо назвати вірним, позаяк поняття, які застосовуються в правовій науці, повинні відображати їх правову сутність.

Відсутність в цивілістичній науці ґрунтовних досліджень, спрямованих на з'ясування сутності комунальної послуги як правової категорії пов'язано, насамперед, із складним поняттям «послуги», наукові дискусії щодо якого продовжуються. У теорії цивільного права існує деяка непогодженість із приводу того, які критерії необхідно враховувати при вивченні правового явища «послуги» і підготовці відповідних пропозицій по нормативному закріпленню характеристик послуги [215, с. 678].

Питання правового регулювання послуг було і залишається предметом дослідження багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців: Є. Д. Шешеніна [219], М. І. Брагінського [20], А. Ю. Кабалкіна [67; 68], В. В. Вітрянського [20], М. В. Кротова [76], О. С. Іоффе [66], В. В. Луця [90], В. А. Васильєвої [22], Л. В. Саннікової [173;174], Д. І. Степанова [185], С. Ємельянчика [53],

Н. В. Федорченко [200; 201], Н. В. Дроздової [48], В. В. Рєзнікової [164; 165] та інших.

Стаття 177 ЦК України визначає послуги як самостійний об'єкт цивільних прав, хоча, на відміну від інших об'єктів, наприклад, цінних паперів, не містить їх легального визначення. Немає нормативного визначення послуг і в главі 63 ЦК України «Послуги. Загальні положення». Проаналізувавши зміст поняття «послуги», що вживається у цілій низці як законодавчих, так і підзаконних нормативно-правових актів [141; 155; 160], можемо констатувати, що їх визначення суттєво різняться між собою. Незмінним є лише розуміння послуги як дії, що приносить користь.

Поняття «послуга» межує на стику двох наук – економіки та права і розглядається як економічна та юридична категорія. Причому, послуга в економічному розумінні є більш широкою категорією у порівнянні з її юридичним розумінням. Послуга як економічна категорія має два значення: по-перше, послуги – це вид економічної діяльності, по-друге, послуги – це економічне благо. Під послугами одні економісти розуміють саму діяльність, спрямовану на задоволення потреб, інші – результат, який задовольняє індивідуальну потребу, а треті – діалектичну єдність діяльності та результату, який досягається в ході цієї діяльності [173, с. 10].

Економічна сутність послуги як блага полягає у здійсненні діяльності, яка спрямована на задоволення потреб. Послуга є продукт, що має фізичну форму праці. Форму товару вона набуває тільки як результат праці [22, с. 81]. Основними характерними рисами, які відокремлюють послуги від товарів в економічній літературі вважаються: невідчутність, невіддільність від джерела, мінливість якості та незбереження [197, с. 26]. Послуга може задовольняти потреби як однієї особи, так і групи осіб, бути спрямованою на зміну об'єктів природи і речей, на саму людину, а також на зміну суспільних відносин [76, с. 12]. В економічній літературі виокремлюють приватні послуги, які поділяють на дві категорії – послуги, що надаються масовим споживачам (організація дозвілля, комунальні) та індивідуальні послуги, що

надаються безпосередньо індивідууму для задоволення його специфічних потреб (медичні, психологічні та ін.) [197, с. 26].

Досліджуючи відмежування цивільно-правового поняття послуг від суміжних понять, Д. І. Степанов звертає увагу на те, що в доктрині цивільного права необхідно проводити чітке розмежування юридичного поняття послуга і економічного [185, с. 215]. Погоджуємося з поглядами О. М. Щуковської, яка зазначає, що «в економічному розумінні послуга – це товар, який підлягає реалізації шляхом обміну на вартість, але, разом з тим, володіє особливими властивостями, і тому послуги розглядаються як самостійні об'єкти торгівлі. Послуга в правовому розумінні виступає самостійним об'єктом цивільних зобов'язальних правовідносин, відмінних від відносин, які виникають щодо передачі майна і виконання робіт» [222, с. 6].

Теоретичний аналіз визначення сутності послуги як правової категорії свідчить, що наукові дефініції поняття «послуга» різняться між собою. За визначенням С. Ємельянчика послуга – це дія (діяльність), спрямована на задоволення особи, яка виражається у відсутності втілення у певному майновому результаті, що є невіддільним від самої діяльності, якість якого не може гарантуватися і який безпосередньо споживається у момент її здійснення [53, с. 108]. Н. В. Дроздова характеризує послугу як дію, виражену в конкретному корисному результаті, що створено працею особи (юридичної або фізичної), нематеріальним (неречовим) за формою, який невідокремлений від діяльності його виконавця і становить об'єктивно досяжні зміни у зовнішньому світі або стані суб'єкта (духовному, фізіологічному чи психологічному) [48, с. 14]. Н. В. Федорченко вважає, що у правовому розумінні під послугою необхідно розуміти діяльність, яка здійснюється для виконання цивільного обов'язку і не пов'язана зі створенням майнового блага [200, с. 241].

В. В. Резнікова, систематизуючи існуючі концепції розуміння сутності послуг, зводить їх до дев'яти. Науковець вважає, що найбільшого поширення в юридичній літературі отримало визначення сутності послуги як діяльності,

що не має уречевленого результату (О. С. Іоффе, Є. Д. Шешенін та ін.) [165, с. 61]. В межах цієї концепції за критерієм стійкості уречевленого результату виділяють «послуги» та «напівпослуги» («квазіпослуги») чи «так звані послуги», що мають нестійкий уречевлений результат. Для них є типовою відсутність ознаки невідчутності, а в окремих випадках – миттєвої споживаності, хоча остання ознака має характер універсальної [165, с. 62].

Достатньо багато уваги В. В. Рєзнікова приділяє концепції визначення сутності послуг через категорію «благо», яка, як стверджує науковець, «визнається в економічній та правовій доктрині доволі перспективною» [165, с. 65]. При цьому В. В. Рєзнікова зауважує, що послуги як благо визначаються в кінцевому рахунку або через діяльність, або через результат діяльності, в тому числі такий, що не має уречевленої форми [165, с. 66].

Д. І. Степанов зауважує, що послуга є специфічною дією, і тому, щоб визначити сутність послуги, необхідно вказати ознаки цієї дії, відмежувати її від дій іншого роду. Далі дослідник зазначає, що послуга є складним явищем: у послугі є певна ціль, яка переслідується при її наданні, а також певний ефект, який отримується від послуги [185, с. 177].

Аналіз закріпленого в ЦК України визначення «договору про надання послуг» свідчить, що поняття послуги розкривається законодавцем через словосполучення «вчинення певної дії» або «здійснення певної діяльності». В літературі зазначається, що під «здійсненням визначеної дії» розуміють фізичне переміщення об'єктів матеріального світу шляхом здійснення механічних рухів, а під «здійсненням визначеної діяльності» – форму впливу на навколишній світ, що містить в собі ціль, засіб, результат і сам процес. Із правової точки зору, для визначення поняття послуги найбільш адекватним є вживання словосполучення «здійснення певної діяльності» [212, с. 342–343]. Поняття «роботи» також визначається через категорію «діяльність». Тому для правильного розуміння сутності «послуг», необхідно відмежувати їх від «робіт». В літературі зазначається, що «роботи» – це діяльність, результати якої мають матеріальний вираз і можуть бути реалізовані для задоволення

потреб юридичних і фізичних осіб. У той час «послуги» – це діяльність, результати якої не мають, як правило, матеріального виразу, вони реалізуються і споживаються в процесі здійснення цієї діяльності [113, с. 826].

Отже, коли йдеться про діяльність у формі «робіт», то споживача, власне, цікавить кінцевий результат такої діяльності, що набуває певної матеріалізованої форми, тобто такий об'єкт цивільних прав як «результати робіт». Коли ж йдеться про послуги як об'єкт цивільних прав, то до уваги береться не сам результат, який споживається при здійсненні діяльності, а дії, які до нього призвели. Тобто, всім послугам властива одна спільна ознака – результату передують здійснення дій, які не мають матеріального змісту. ... При наданні послуг продається не сам результат, а дії, які до нього призвели [113, с. 827]. Послуги – це певна діяльність, що не пов'язується зі створенням речі, однак яка сама по собі породжує відповідне благо, що має споживчу вартість і внаслідок цього стає об'єктом цивільних прав [125, с. 385].

Вважаємо більш переконливими погляди тих учених, які визначають правову категорію послуги як благо, що знаходить свій вияв в діяльності, а не лише через діяльність як процес. Адже поняття «послуга» і «діяльність» не є синонімами. [47, с. 19]. Сутність робіт, як зазначалося вище, також розкривається через діяльність, але благом тут виступає саме «результат робіт». Саме тому, В. А. Васильєва наголошує, що «як правова категорія, послуга – це вид суспільного блага, за допомогою якого задовольняються потреби шляхом вчинення суб'єктом дій (здійснення діяльності), у корисних властивостях яких і полягає суб'єктивний інтерес особи» [22, с. 95].

Видається слушною позиція А. Демчика, який стверджує, що зобов'язання з надання послуг характеризуються такими ознаками (з урахуванням загальноприйнятого в українській цивілістиці правового поняття послуги): 1) при наданні послуги її результат є невід'ємним від процесу надання послуги; 2) процес споживання послуги збігається в часі із процесом його виробництва; 3) послуга не має уречевленого результату і не може існувати поза суб'єктом, який її надає [45, с. 41].

Аналіз різноманітних поглядів на категорію послуги, які представлені в юридичній літературі, їх нормативно-правове регулювання, а також власне бачення окресленої проблеми приводить нас до висновку, що послуга як об'єкт цивільних прав – це благо, що знаходить свій вияв в діях (діяльності) особи, яка їх (її) здійснює. Результат послуги проявляється в корисному ефекті дій послугонадавача. Він залежить як від поведінки послугонадавача (його вмінь, навиків, відповідального ставлення до виконання своїх обов'язків), так і від споживача послуги. Кожен з них «по-своєму» може впливати на послугу: послугонадавач на якість її надання, споживач – на якість її результату, який має нестійкий характер. Нестійкість результату послуги – це його нетривалість у часі.

На основі вищезазначеного і, з урахуванням змісту ст. 901 ЦК України «Договір про надання послуг», можна вирізнити основні ознаки, які характеризують будь-яку послугу як правову категорію, а, значить, і комунальну: 1) послуга є благом, вартість якого підлягає оцінці; 2) послуга знаходить свій вияв в діях (діяльності) послугонадавача; 3) послуга споживається в процесі її надання; 4) результат послуги – це корисний ефект дій послугонадавача, який є нетривалим у часі.

Виходячи з вищевикладених позицій, враховуючи загальнотеоретичні та логічні вимоги до поняття, з урахуванням зазначених ознак послуги підійдемо до визначення терміну «комунальна послуга» як категорії договірної права.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» визначає комунальні послуги як результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів у порядку, встановленому законодавством. Ідентичне визначення дається в Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного житлово-комунального господарства України від 15.05.2005 р. № 76.

Проаналізуємо нормативне визначення поняття «комунальні послуги» на відповідність ознакам, які притаманні послугі і спробуємо знайти відповідь на питання: що ж таке комунальна послуга як правова категорія?

Перш за все, необхідно акцентувати на тому, що законодавець визначає комунальні послуги «як результат господарської діяльності», хоча при аналізі послуги як об'єкта цивільних прав простежується тенденція, що зводиться до формули: послуги – це дія (діяльність) [53, с. 106]. Вважаємо, що законодавче визначення досліджуваного поняття базується на поглядах окремих науковців, зокрема Є. А. Богринцевої, яка стверджує, що послугу в одних випадках можна характеризувати як результат діяльності, в інших – як саму діяльність, в третіх – сукупність діяльності і результату. Як результат послуга може виступати у разі, коли її споживання виникає після її виконання. Це стосується, насамперед, тих послуг, що пов'язані з впливом на фізичний об'єкт, наприклад, ремонт чого-небудь, виготовлення чого-небудь з матеріалу замовника, хімчистка і деякі інші види послуг, прямо не пов'язані зі зміною фізичного об'єкта. Це стосується тих послуг, при виконанні яких споживач відсутній і, відповідно, може оцінити лише кінцевий результат [13, с. 38]. Наведені Є. А. Богринцевою приклади свідчать, що науковець в окремих випадках не розмежовує такі об'єкти цивільних прав як «послуги» і «результати робіт», тобто не відрізняє принципово поняття «надання послуг» і «виконання робіт», які є предметом різних за юридичною природою договорів. В зобов'язаннях із виконання робіт на одного із контрагентів покладається обов'язок виконати роботу, яка б завершувалася досягненням певного матеріального результату, а в зобов'язаннях з надання послуг діяльність контрагента спрямована на вчинення фактичних і юридичних дій, які безпосередньо не породжують матеріальних наслідків або зовсім не повинні завершуватися матеріальними наслідками [125, с. 385].

Окрім цього, акцент законодавця на тому, що «комунальні послуги – це результат господарської діяльності» ставить питання «В якій формі виражається цей результат?» Задоволення потреби фізичної особи у

забезпеченні, наприклад, холодною водою виявляється у тому, що фізична особа отримує холодну воду. Тобто, господарська діяльність спрямована на задоволення потреби у забезпеченні холодною водою це не що інше як водопостачання і, відповідно, результатом такої діяльності є холодна вода, що постачається споживачу і вимірюється відповідними одиницями. Згідно із п. 11 ст. 1 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» від 10.01.2002 р. [154] «централізоване питне водопостачання – господарська діяльність із забезпечення споживачів питною водою за допомогою комплексу об'єктів, споруд, розподільних водопровідних мереж, пов'язаних єдиним технологічним процесом виробництва та транспортування питної води». Аналогічний аналіз можна провести щодо електро- (тепло- та газо-) постачання. Згідно із п. 12 ст. 1 Закону України «Про теплопостачання» від 10.01.2002 р. «теплопостачання (постачання теплової енергії) – сфера діяльності з виробництва, транспортування, постачання теплової енергії споживачам». В статті 1 Закону України «Про електроенергетику» від 13.10.1997 р. визначено, що постачання електричної енергії – це надання електричної енергії споживачу за допомогою технічних засобів передачі та розподілу електричної енергії на підставі договору. І тому, вважаємо, що законодавчий підхід, при якому в одних нормативно-правових актах, наприклад, постачання теплової енергії це теплопостачання, а в інших – це комунальні послуги, не можна назвати правильним, позаяк веде до дублювання понять.

На нашу думку, визначаючи термін «комунальні послуги», законодавець виходить із того, що задоволення потреб населення в таких ресурсах як холодна і гаряча вода, газ тощо здійснюється з використанням інфраструктури, яка перебуває у віданні міського (комунального) господарства, а також тим, що сьогодні господарською діяльністю в даному секторі економіки більшою мірою займаються суб'єкти господарювання однієї форми власності – комунальні комерційні і некомерційні підприємства, комунальні установи тощо. Окрім цього, при визначенні терміна «комунальні

послуги» законодавець не бере до уваги той факт, що забезпечення потреб фізичних та юридичних осіб (споживачів) енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу регулюється договором, який передбачений ст. 714 ЦК України і є різновидом договору купівлі-продажу. Слід зазначити, що в п. 4 Правил користування тепловою енергією, затверджених Постановою КМУ № 1198 від 03.10.2007 р. прямо зазначається, що користування тепловою енергією допускається лише на підставі договору купівлі – продажу теплової енергії між споживачем і теплопостачальною організацією [145]. Із цього приводу слушною видається позиція С. Мирзи, яка, провівши відповідний аналіз, прийшла до висновку, що передачу будь-якої речі можна назвати послугою, але в юриспруденції змішування термінів є неприпустимим. Послуга не має матеріального результату, пов'язана з особою, що її надає. Вода, газ та енергія, речі матеріальні, тому вважати водопостачання, енергопостачання та газопостачання договорами з надання послуг не можна [93, с. 128].

У зв'язку із дослідженням проблеми, що розглядається, заслуговує на увагу, висловлена у коментарі до цивільного законодавства, думка про те, що у законодавчих актах поняття послуг завжди розумілось широко. Після прийняття Цивільного кодексу України логічно було очікувати, що в таких актах послуги будуть визначатись чи розумітись з урахуванням ст. 901 ЦК. Але так не відбулося. У Законі «Про Загальнодержавну програму «Питна вода України» на 2006 – 2020 роки» [62] вживається термін «послуги питного водопостачання», хоч ст. 714 ЦК постачання ресурсами, в тому числі і питною водою, визнає видом купівлі-продажу [114, с. 406].

Таким чином, визначення терміна «комунальні послуги» в ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» видається недостатньо вдалим. Проведений аналіз підтверджує, що в ньому не враховано сутності послуги як правової категорії. Вважаємо, що легальні визначення термінів у нормативно-правових актах не повинні даватися випадково, а тільки відповідно до загальної системи і відображати їх правову сутність. Окрім цього, слід

зазначити, що запропоноване законодавцем формулювання, з погляду філософії, не є поняттям, оскільки не відображає суттєві властивості, зв'язки і відношення предметів та явищ.

Відповідно до Державного стандарту України [192] лексична форма «комунальні послуги» є терміном-словосполучою (складеним терміном). В науковій літературі зазначається, що до складу словосполучення входить іменник, який позначає предмети, процеси, явища, властивості, якості і є означенням родового поняття. Нові дані про родові поняття вносить прикметник, який у процесі актуалізації родо-видових відносин у межах словосполучення термінологізується і вказує на видову відмінність терміна. Найбільш вживаною моделлю, за якою утворюються терміни-словосполучення, є «прикметник + іменник». Ядром такої моделі залишається іменник, прикметник привносить у термін додаткову ознаку. Саме за таких умов словосполучення набуває нової якості – терміна на означення поняття відповідної правової галузі знань [224, с. 117].

Очевидно, поняття «комунальна послуга» є видовим стосовно поняття «послуга» і, тому, йому є властивими всі ті ознаки, що характерні для родового поняття, а також одна чи декілька додаткових ознак, що вирізняють його з поміж інших послуг. Отже, дослідження сутності поняття «комунальна послуга» повинно здійснюватися на теоретичному підґрунті, яке сформувалося в цивілістиці стосовно розуміння поняття «послуга» в цілому. При цьому, розуміння сутності послуги має вирішальне значення для розуміння сутності комунальних послуг.

Відтак, поняття «комунальна послуга» повинно визначатись шляхом вказівки на послугу (дію, діяльність) як більш широку категорію (родове поняття) та на ті особливості, що властиві комунальній послугі як видовому поняттю.

З огляду на зазначене, щоб розкрити зміст поняття «комунальні послуги», варто звернути увагу на етимологічне розуміння терміна «комунальний». Термін «комунальний» походить від французького слова

communal та латинського communis – спільний: комунальний – пов’язаний з міським господарством і є прикметником, похідним від поняття «комуна» (франц. commune – громада), яке розглядається у двох значеннях 1) людський колектив, який об’єднався для спільного життя на засадах спільного майна і праці; 2) у деяких країнах нижча адміністративно-територіальна одиниця; громада [183, с. 25].

Тому, коли йдеться про об’єкт, що описується прикметником «комунальний», це характеризує його 1) як такий, що належить не одній людині, а колективу, який сформувався внаслідок спільного проживання в основі якого – спільне майно або праця; 2) має певне відношення до міського господарства. При формулюванні авторської дефініції «комунальних послуг» будемо враховувати обидві ці характеристики.

Будь-яке правовідношення, у тому числі з надання комунальних послуг, має економічну передумову. Зважаючи на економічний характер послуги як процесу діяльності, постає питання: яку діяльність слід віднести до діяльності з надання комунальних послуг? Класифікація видів економічної діяльності, яка прийнята наказом Держспоживстандарту України № 375 від 26 грудня 2005 р. [71] виокремлює окрему секцію («секція О») – «Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту». Зазначена секція складається з чотирьох розділів: 90 «Санітарні послуги, прибирання сміття та знищення відходів», 91 «Діяльність громадських організацій», 92 «Діяльність у сфері культури та спорту, відпочинку та розваг», 93 «Надання індивідуальних послуг». Проаналізувавши складові елементи (групи, класи) розділів секції «О» можна зробити висновок, що до комунальних послуг як виду економічної діяльності відноситься розділ «Санітарні послуги, прибирання сміття та знищення відходів».

В енциклопедії дається наступне визначення даного поняття: комунальні послуги – послуги, що надаються населенню відповідними структурами органів місцевого самоврядування, органами комунального господарства і пов’язані з підтримкою і забезпеченням побутових умов у

місцях домашнього перебування людей, наприклад, водозабезпечення, теплозабезпечення тощо [51].

Дане визначення не можна назвати вдалим, оскільки в його основі – форма власності суб'єкта, який їх надає. І тому, поза межами комунальних послуг залишаються види діяльності, які, хоча і забезпечують побутові умови, але надаються підприємствами приватної форми власності.

Беззаперечним є те, що комунальні послуги надаються у сфері житлово-комунального господарства, яка забезпечує сприятливі умови життєдіяльності кожної фізичної особи. Саме тому, економічна сутність комунальних послуг проявляється у тому, що їх надання безпосередньо пов'язане із створенням цих умов. Зазначене дозволяє визначити мету, з якою вони надаються – це забезпечення потреб, що пов'язані, зокрема, з належними санітарними умовами життєдіяльності фізичної особи. При цьому варто звернути увагу на ту обставину, що один окремий вид діяльності не може повністю забезпечити такі умови. По-суті, йдеться про сукупність дій (окремі види діяльності), які охоплюються поняттям «комунальні послуги».

Економічний словник визначає комунальні послуги як послуги, які надаються населенню для підтримки та забезпечення побутових умов за місцем проживання [111, с. 335]. Приміщення житлового будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування населення за місцем проживання називаються допоміжними приміщеннями. До них відносяться сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти тощо [43]. Згідно зі ст. 50 Житлового кодексу УРСР, жиле приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

Зважаючи на визначення комунальних послуг в економічному словнику та поєднуючи їх з поняттям «послуга» в цивілістичній науці, можна зробити припущення, що комунальна послуга – це благо, що забезпечує належні умови

життєдіяльності, які пов'язані з використанням спільного майна. Потреби в наданні комунальних послуг зумовлені необхідністю забезпечення належного стану технічного оснащення будинку як об'єкта нерухомості в цілому, санітарного обслуговування місць спільного користування будинком та прибудинкової території. З огляду на це, потреби та інтереси, задоволення яких відбувається в рамках надання комунальних послуг, як правило, не індивідуалізуються. Технічне оснащення багатоквартирного житлового будинку – інженерні комунікації та технічні пристрої, необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов і безпечної експлуатації квартир (загальнобудинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні, обладнання пожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовідводу; пристрої ліфтів, центральних розподільних щитів, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території) [43].

Діяльність, що охоплюється поняттям «комунальні послуги», спрямована на досягнення певного результату, корисні властивості якого можуть задовольнити потреби особи у відновленні та/або підтриманні належного санітарно-гігієнічного стану загальних приміщень будинку і прибудинкової території безпосередньо у процесі її здійснення послугонадавачем. Звідси слідує, що надання комунальних послуг – це завжди діяльність у формі активних дій, результат яких нерозривно пов'язаний з особою, що їх здійснює. Тобто, надання комунальних послуг – це активні правомірні дії послугонадавача, відсутність яких свідчить про його бездіяльність. Результат комунальних послуг – це корисний ефект, який отримується шляхом здійснення визначеної діяльності, спрямованої на матеріальні об'єкти навколишнього світу, яка забезпечує підтримання їх споживчих властивостей у межах, визначених санітарними і технічними вимогами. Діяльність, що охоплюється поняттям «комунальні послуги», безпосередньо пов'язана з обслуговуванням багатоквартирних будинків і здійснюється підприємствами житлово-комунального господарства.

З урахуванням викладеного, можна зробити попередній висновок, що комунальна послуга – це вид суспільного блага, за допомогою якого задовольняються потреби населення у підтриманні належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій.

Як економічна категорія комунальні послуги відносяться до послуг, які належать до колективних [197, с. 26], тобто суттєвою особливістю комунальної послуги є те, що ця послуга, як правило, споживається не однією особою, а деяким колом осіб і, відповідно, задовольняє їх спільні потреби. Тобто суспільне відношення послугонадавач – «комунальна послуга» – один споживач може існувати лише як виняток і то, в більшій мірі, суто теоретично. Це пов'язано з тим, що майно, належний стан якого забезпечується діяльністю з надання комунальних послуг, використовується особами, внаслідок їх спільного проживання, наприклад, в одному багатоквартирному будинку. Хочемо наголосити, що в даному аспекті йдеться виключно про суспільні відносини, тобто багатоманітні зв'язки, які виникають між людьми в процесі їхньої діяльності в різних сферах суспільного життя [221, с. 161].

Взявши за основу характерні ознаки послуги, як правової категорії, а саме: 1) корисний ефект; 2) невіддільність від джерела (синхронність надання та отримання послуги); 3) непомітність, невідчутність; 4) якість, диференційованість якості послуги (залежність від кваліфікації, професійних якостей безпосереднього виконавця, послугонадавача); 5) нематеріальність; 6) ексклюзивність; 7) неможливість зберігання; 8) невичерпність [164, с. 73], з'ясуємо ознаки, які будуть відображати правову природу «комунальних послуг».

Корисний ефект комунальної послуги – це особлива споживча вартість, здатність задовольняти потреби людей щодо створення належних умов життєдіяльності, який отримується як результат дій послугонадавача. Тобто, результат «комунальної послуги» – це ефект від її надання, який знаходить свій вияв у прибраних сходових клітках, підвалах, горищах, в належному

стані загальнобудинкових мереж, що забезпечують подачу води, електроенергії тощо, тобто загальних приміщень, обладнання та комунікацій, що там знаходиться та прибудинкової території. Дії послугонадавача, що охоплюються поняттям «комунальних послуг» спрямовуються на матеріальні об'єкти і тому, за мінімального впливу на них споживача, результат даних послуг може зберігатися деякий час.

З огляду на те, що при наданні комунальних послуг послугонадавач повинен дотримуватися відповідних норм, стандартів слід визнати, що комунальна послуга повинна бути гарантована послугонадавачем. Відтак, твердження про те, що при наданні комунальних послуг «послугонадавач не гарантує досягнення передбаченого позитивного результату» [22, с. 93] не може бути застосовано до комунальних послуг.

Досягнення корисного результату послуги залежить від того, як проходить її споживання, чи наявні об'єктивні умови для досягнення результату, іншими словами, від якостей не тільки виконавця, а й споживача послуги [212, с. 342]. Йдеться про те, що «споживач здатний впливати на корисність послуги» [22, с. 126] і, тому, зобов'язаний дотримуватися певних правил поведінки – санітарних норм, правил пожежної безпеки тощо.

Наступна властивість комунальної послуги – синхронність її надання та споживання, тобто процес надання комунальних послуг і споживання їх споживчої вартості збігаються. Послугонадавач не може зберегти «результат комунальної послуги» і передати його замовникові в інший момент часу, окрім того, коли вона фактично надається. Невіддільність послуги – це збіг корисного ефекту, що досягається діяльністю послугонадавача, за часом та місцем із процесом надання послуги.

Комунальна послуга невідчутна. Ця ознака полягає у тому, що на відміну від товару, споживання послуги не передбачає права власності на неї. Вона не має уречевленого результату, який виявляється у створенні нової чи переробці існуючої речі. Це не означає, що не можливо визначити, надавалась чи ні комунальна послуга в даний момент, оскільки її результат – це корисний ефект.

Комунальна послуга безпосередньо спрямована на матеріальні об'єкти тобто речі, що мають матеріальну форму, але, як правова категорія є благом нематеріальним. Дії, які складають процес надання комунальної послуги не мають матеріальної форми, результат комунальної послуги є, але він має лише «вкраплення» в матеріальну форму об'єкта. При цьому, останній не змінює своїх характеристик, а лише відновлює їх. На момент завершення надання комунальних послуг відсутній результат як певний відокремлений матеріалізований об'єкт, що має самостійну цінність. При цьому, слід погодитися із висловленою в літературі думкою про те, що «відсутність матеріального результату не означає відсутність результату взагалі» [49, с. 411]. Як уже зазначалося, результат комунальної послуги – це її корисний ефект.

Потреба в належних умовах життєдіяльності є постійною, а тому, зважаючи, що послуга споживається в момент її надання, через певний проміжок часу потреба в наданні комунальних послуг виникає знову. Тому робимо висновок, що комунальні послуги, як правило, не відносяться до разових, а є такими, що періодично повторюються.

Окрім перелічених ознак, які є характерними для категорії «послуги», комунальні послуги мають ряд додаткових, що відображають їх специфіку: невід'ємний зв'язок з експлуатацією будинків; призначені для задоволення спільних потреб власників жилих та нежилих приміщень, сезонні та добові закономірності надання послуги; забезпечують обумовлений рівень комфорту; опосередковуються договором про надання комунальних послуг.

Під час експлуатації багатоквартирного будинку необхідно підтримувати належні санітарно-гігієнічні умови не лише в окремих житлових та нежитлових приміщеннях будинку, а й у допоміжних (загальних) приміщеннях будинку, вивозити побутові відходи, утримувати загальнобудинкові мережі тощо, тобто підтримувати майно в придатному для експлуатації стані. Невід'ємний зв'язок «комунальних послуг» з

експлуатацією багатоквартирних будинків проявляється у тому, що саме їх надання забезпечує такий стан загального майна багатоквартирного будинку.

З огляду на те, що зазначене майно є спільною власністю та використовується власниками жилих та нежилих приміщень, комунальні послуги задовольняють їх спільні потреби, пов'язані з його утриманням.

Обумовлений рівень комфорту «комунальних послуг» проявляється в тому, що при їх наданні досягається певний відновлювальний результат, який повинен відповідати нормативам і стандартам, що визначені правовими актами. Параметри, яким повинен відповідати санітарно-гігієнічний та технічний стан будинку визначені і особа, яка надає комунальні послуги не може від них відхилитися.

Комунальна послуга може бути стандартизована, тому що характер дій суб'єкта надання послуги є передбачуваним.

При наданні комунальних послуг може досягатися певний естетичний ефект, який буде виступати «додатковою» складовою результату їх надання. Зважаючи на те, що результат «комунальних послуг» споживається в процесі їх надання, такий ефект буде зберігатися дуже нетривалий час.

Сезонні та добові закономірності надання комунальних послуг виявляються в тому, що, з урахуванням особливостей пори року чи доби, перелік комунальних послуг, в яких є потреба, буде різнитися.

Підсумовуючи викладене, зазначимо, що комунальній послугі як юридичній категорії притаманні такі ознаки: невідчутність; невіддільність від джерела; неможливість зберігати, наявність результату у формі корисного ефекту; призначені для задоволення спільних потреб власників (наймачів) жилих і (нежилих) приміщень; очікуваний результат повинен бути гарантований послугонадавачем; комунальна послуга в цілому може бути стандартизована; наявність нормативних критеріїв якості надання комунальної послуги; невід'ємний зв'язок з експлуатацією будинків; сезонні та добові закономірності надання послуги; надаються з певною періодичністю.

Надання комунальних послуг – це діяльність у формі активних дій, спрямована на матеріальні об’єкти, наприклад, технічне обладнання будинку тощо.

З урахуванням виокремлених ознак, можна зробити наступне визначення комунальної послуги як об’єкта цивільних прав: «комунальна послуга – це благо, що задовольняє потреби фізичних осіб у підтриманні в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території». Зазначене благо (комунальну послугу) слід розглядати як діалектичну єдність діяльності та її корисного ефекту, який має нестійкий характер і споживається в процесі здійснення життєдіяльності особи, яка такі послуги отримує.

Особа, яка має потребу в отриманні комунальних послуг, повинна звернутися до осіб, що їх надають, тобто здійснюють діяльність з надання комунальних послуг. Діяльність з надання послуг визначається як діяльність однієї особи (послугодавача), в процесі якої виникають відносини щодо задоволення визначеної потреби інших осіб (послугоотримувачів), які підлягають правовому регулюванню [58, с. 24].

Спробуємо з’ясувати дії, які будуть в сукупності складати діяльність з надання комунальних послуг.

Для цього, насамперед, необхідно проаналізувати положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги», в яких містяться визначення близьких за змістом до комунальних послуг інших понять, насамперед, поняття «житлово-комунальна послуга». Аналіз вживання і в юридичній літературі, і в окремих нормативно-правових актах термінів «комунальні послуги» та «житлово-комунальні послуги» свідчить, що дуже часто зазначені терміни вживаються як синоніми. Нормативні визначення обох цих понять та класифікація житлово-комунальних послуг містяться в Законі України «Про житлово-комунальні послуги». В основу класифікації покладено такі класифікаційні критерії, як функціональне призначення і порядок

затвердження цін/тарифів. Згідно із ст. 13 вказаного Закону «залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);

2) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);

3) послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);

4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо)».

Для того, щоб дана класифікація була повною, мають виконуватися такі умови: всі житлово-комунальні послуги, незалежно від їх приналежності до конкретної групи, повинні володіти ознаками, які притаманні житлово-комунальній послугі і, разом з цим, повинні мати інші ознаки, які дозволяють об'єднати їх у відповідні групи. При цьому, кожна з послуг, що входить до конкретної групи, повинна володіти родовими ознаками своєї групи і не володіти родовими ознаками інших груп.

На нашу думку, законодавча класифікація житлово-комунальних послуг потребує вдосконалення. Такі висновки обумовлені наступними аргументами.

По-перше, вище було проведено аналіз і доведено, що немає достатніх правових підстав відносити водопостачання, електропостачання тощо до послуг взагалі і до комунальних, зокрема. Зазначені відносини опосередковуються договором постачання енергетичними чи іншими

ресурсами через приєднану мережу, який є різновидом договору купівлі-продажу (ст. 714 ЦК України).

По-друге, послуга «вивезення побутових відходів» віднесена законодавцем одночасно і до комунальних послуг, і до послуг з утримання будинків та прибудинкових територій. Класифікація будь-яких понять – це поділ їх на групи. Зміст класифікації в тому, що відповідне поняття відносять до певної групи. При цьому враховується те, що воно володіє родовими ознаками цієї групи і одночасно те, що в ньому відсутні родові ознаки, притаманні іншим групам [19, с. 308].

По-третє, щодо четвертої групи то, вважаємо, що ремонт приміщень, споруд не відноситься до послуг взагалі. Це роботи. Вони опосередковуються правовою формою договору підряду.

По-четверте, у чому виявляється функціональне призначення послуг «укладання договорів на виконання послуг» та «контроль виконання умов договору». Якими цивільно-правовими засадами, наприклад, договорами вказані послуги повинні регулюватися.

Таким чином, законодавча класифікація житлово-комунальних послуг є суперечливою. На нашу думку, дана класифікація є наслідком того, що зазначені послуги входять у сферу діяльності житлово-комунального господарства.

На недосконалість законодавчої класифікації житлово-комунальних послуг за їх функціональним призначенням звертається увага й іншими дослідниками. Так, А. В. Рабинович наголошує, що «певним юридико-технічним недоліком наведеної класифікації можна вважати те, що на відміну від першого виду житлово-комунальних послуг (комунальні послуги. – *виокремлено Р. М.*), їх інші види не позначені самостійними термінами». Для усунення цього недоліку науковець пропонує такі терміни: 1) послуги по утриманню будинків, споруд і прибудинкових територій (житлово-утримувальні послуги); 2) послуги з управління будинком, спорудою

(житлово-управлінські послуги); 3) послуги з ремонту будинків, споруд, приміщень (житлово-ремонтні послуги).

З огляду на викладені міркування, – зауважує А. В. Рабинович, – назва першої групи житлово-комунальних послуг («комунальні послуги») звучала б точніше, якби був використаний термін «власне комунальні послуги» (тобто комунальні послуги у вузькому прямому розумінні). Інакше виникає враження, що інші три різновиди послуг, родовим поняттям щодо яких є житлово-комунальні послуги, взагалі не належать до цього роду явищ, а є послугами суто житловими (але не комунальними). При цьому відмічається, що в зазначеному Законі поняття і характеристика суто житлових послуг відсутні [163, с. 104–105].

Не погоджуюється з наведеною в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» класифікацією житлово-комунальних послуг за функціональним призначенням і Т. Д. Суярко [188, с. 40–42]. Даний науковець вважає, що доцільно використовувати термін «послуги у житловій сфері», а не «житлово-комунальні послуги» і пропонує власну класифікацію послуг у житловій сфері за функціональним призначенням: 1) послуги, пов'язані з утриманням житла як нерухомого майна (поточний та капітальний ремонт, заміна, підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності елементів конструкцій тощо); 2) послуги, пов'язані із забезпеченням осіб, що користуються житлом, відповідним рівнем сервісу (послуги водопостачання та водовідведення, газо-, електропостачання, опалення, прибирання, освітлення, кабельне телебачення, озеленення, охорона, телефонний зв'язок тощо) [188, с. 41–42]. Уразливість запропонованої класифікації в тому, що до послуг відносяться види діяльності, які, за своєю правовою природою, послугами не є, наприклад, поточний чи капітальний ремонт, водопостачання тощо.

Про недосконалість законодавчої класифікації житлово-комунальних послуг за функціональним призначенням йдеться у дисертаційному дослідженні С. С. Мирзи. Для вдосконалення класифікації, даний науковець

пропонує поділити житлово-комунальні послуги на такі групи: 1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення); 2) послуги у сфері житлово-комунального обслуговування (послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків) [98, с. 4].

Відмінність між першою і другою групами житлово-комунальних послуг С. С. Мирза вбачає у типі договору, яким опосередковується їх надання, зазначаючи, що «надання т. зв. «комунальних послуг» опосередковується шляхом укладення договору постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу» [98, с. 7].

Погоджуємося з твердженням, що «електроенергія, газ, вода і тепло мають ознаки товару» і, відповідно, опосередковуються названим видом договору. Проте, позначення даних видів діяльності в правовому розумінні поняттям «комунальні послуги» не є правильним підходом, адже послуга як об'єкт цивільних прав опосередковується договором про надання послуг.

Окрім цього, не можемо погодитись з твердженням, що поняття «житлово-комунальні послуги» є родовим по відношенню до поняття «житлово-комунальне обслуговування», оскільки сфера обслуговування є ширшою ніж сфера послуг.

Діяльність підприємств житлово-комунального господарства спрямована на забезпечення благоустрою територій, належних умов проживання та життєдіяльності населення. Комунальні послуги, хоча в цілому і забезпечують комфортні умови проживання, праці, відпочинку, тобто буття людини, але вони спрямованні на підтримання в належному стані нежитлових приміщень загального користування та обладнання, що в них знаходиться, наприклад, загальнобудинкових мереж водопостачання тощо. Приміщення, що входять до складу багатоквартирного будинку, можна розділити на три категорії. Це житлові приміщення (квартири), допоміжні приміщення, які покликані обслуговувати ці квартири або без яких неможливо квартири

використовувати (коридори, вестибюлі, сходові площадки тощо) та нежитлові приміщення, які розміщені в будинку, але їх призначення може бути різним [44, с. 63]. Враховуючи ознаки комунальної послуги як правової категорії, зокрема, їх призначення для задоволення спільних потреб власників жилих і нежитих приміщень, слід зазначити, що діяльність послугонадавача спрямовується не на весь багатоквартирний будинок, а лише на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку. Тобто така діяльність забезпечує належний стан майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку. Утримання приміщень, що належать власникам на праві приватної власності (квартири, офіси) виходить за межі правовідносин з надання комунальних послуг. Щодо діяльності з надання «житлово-комунальних послуг», то вона повинна охоплювати житлові приміщення.

На підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що законодавча класифікація житлово-комунальних послуг базується на ототожненні сфери послуг і сфери обслуговування. Такий підхід не є правильним, оскільки «сфера обслуговування» охоплює різні економічні відносини, а не лише ті, які пов'язані з наданням послуг, про що йшлося у підрозділі 1.2. Вважаємо, що термін «житлово-комунальне обслуговування» охоплює різноманітні економічні відносини, що складаються у сфері житлово-комунального господарства і, тому, є ширшим, ніж поняття «комунальні послуги». При цьому, на нашу думку, більш доцільним в юридичній термінології застосовувати терміни «житлові послуги», які спрямовані на житло і забезпечують в ньому належні умови проживання, та «комунальні послуги», які створюють належні умови життєдіяльності в загальних приміщеннях багатоквартирного будинку, забезпечують благоустрій прибудинкової території.

У Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України № 76 від 17.05.2005 р. закріплено поняття «утримання будинків та прибудинкових територій» як

господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством. З цього визначення, можна зробити висновок, що діяльність з надання комунальних послуг, виходячи з результатів нашого дослідження, за своєю економічною сутністю збігається з діяльністю з утримання будинків та прибудинкових територій, але не тотожна їй, оскільки діяльність з утримання будинків та прибудинкових територій поєднує в собі як послуги, так і роботи.

В Додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [148] визначено Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, який включає:

- 1) прибирання прибудинкової території;
- 2) прибирання сходових кліток;
- 3) вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- 4) прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- 5) технічне обслуговування ліфтів;
- 6) обслуговування систем диспетчеризації;
- 7) технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (гарячого та холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, зливної каналізації);
- 8) дератизація та дезінсекція;
- 9) обслуговування димовентиляційних каналів;
- 10) технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовідведення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- 11) поточний ремонт конструктивних елементів,

внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків;

- 12) поливання дворів, клумб і газонів;
- 13) прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожезедними сумішами;
- 14) експлуатація номерних знаків на будинках;
- 15) освітлення місць загального користування і підвалів;
- 16) енергопостачання ліфтів;
- 17) періодична перевірка, обслуговування і ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтаж після перевірки.

Аналіз даного переліку доводить, що більшість з перелічених видів діяльності можна віднести до комунальних послуг. Тому, у межах нашого дослідження, комунальні послуги і послуги з утримання будинків та прибудинкових територій будуть розглядатися як тотожні.

З огляду на вищевикладене, можна зробити висновок, що надання комунальних послуг – це господарська діяльність, яка спрямована на забезпечення (підтримання та відтворення) належного стану технічного обладнання будинку, санітарного-гігієнічного стану загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Вивчення юридичного поняття послуг буде неповним, якщо не сказати про поділ послуг на ті чи інші види [185, с. 217]. Для повноти дослідження сутності комунальних послуг, проведемо їх класифікацію. Класифікація послуг дозволяє скласти найбільш повне, завершене розуміння послуги як особливого об'єкта цивільних прав [185, с. 217]. Класифікація дозволяє підійти до поняття комунальних послуг як до системного утворення, виявити

характерні особливості елементів системи та розкрити їх взаємозв'язки з іншими елементами.

Класифікація може проводитися двома способами. Перший являє собою поділ на двоє. З його допомогою, використовуючи визначену ознаку (критерій), ділять поняття на дві групи, із яких одну характеризує наявність цієї ознаки, другу – її відсутність. При другому способі з допомогою визначених ознак створюється, в принципі, необмежене число груп, в кожній з них вказані ознаки відповідним чином індивідуалізуються [19, с. 308].

З огляду на економічну сутність комунальних послуг, за функціональним призначенням їх можна поділити на такі групи:

- 1) послуги технічного обслуговування (забезпечують належний технічний стан);
- 2) послуги санітарного обслуговування (забезпечують належний санітарний стан);
- 3) послуги благоустрою (забезпечують належний рівень комфорту життєдіяльності особи).

У Великому тлумачному словникові сучасної української мови «належний» визначається як потрібний, необхідний, відповідний. «Належний» – це оптимальний, найбільш можливий між максимальним та мінімальним. Належному відповідає максимум із того, що можливе [23, с. 403]. По відношенню до комунальних послуг термін «належний» означає визначений умовами договору, які повинні відповідати нормативам, нормам, стандартам, порядкам і правилам відповідно до вимог законодавства.

До комунальних послуг санітарного обслуговування можна віднести, наприклад, прибирання сходових кліток, підвалів, горищ, вивезення побутових відходів, дератизація, чистка вентиляційних каналів, прибирання прибудинкової території та інші.

До комунальних послуг технічного обслуговування можна віднести, наприклад, технічне обслуговування загальнобудинкових систем, ліфтів,

систем протипожежної автоматики, профілактичні загальні огляди та обслуговування будинку тощо.

Комунальні послуги благоустрою – це, на нашу думку, прибирання і вивезення снігу, поливання дворів, клумб і газонів, утримання конс'єржної служби тощо.

Комунальні послуги забезпечують належний стан матеріальних об'єктів, що впродовж року зазнають впливу різноманітних природних явищ. З огляду на це, потреба в окремих видах діяльності, що охоплюються поняттям «комунальні послуги» є постійною, в інших – ні. Тому, за періодом надання комунальні послуги можна поділити на:

- 1) постійні комунальні послуги (надаються впродовж року);
- 2) сезонні комунальні послуги (надаються впродовж визначеного періоду);

До постійних комунальних послуг необхідно віднести вивезення побутових відходів, прибирання сходових кліток та прибудинкової території тощо. До сезонних – прибирання снігу, поливання клумб тощо.

За професійністю особи, яка надає комунальні послуги, останні можна розділити на:

- 1) кваліфіковані комунальні послуги, які можуть надаватися особами, що мають спеціальну кваліфікацію, наприклад, профілактичний огляд технічного стану будинку, технічне обслуговування ліфтів, протипожежного обладнання, загальнобудинкових мереж;
- 2) звичайні комунальні послуги, які можуть надаватися особами, для яких наявність спеціальної кваліфікації не є обов'язковою, наприклад, прибирання сходових кліток, прибудинкових територій тощо.

З урахуванням особливостей комунальних послуг, важливо правильно визначити договірну конструкцію для регламентації надання комунальних послуг, що дасть можливість уникнути тих колізій нормативно-правового регулювання у сфері житлово-комунального господарства, які є у цій сфері сьогодні, про що йшлося у підрозділі 1.1.

Висновки до першого розділу

1. Незважаючи на розширення нормативно-правової бази та перехід на договірне регулювання відносин, що складаються у житлово-комунальній сфері, правову регламентацію відносин між споживачами і підприємствами, які їх обслуговують не можна назвати ефективною. Чинне законодавство не містить єдиного підходу до однозначного визначення: 1) переліку дій (діяльності), що охоплюються поняттям «комунальні послуги»; 2) правової форми договірної конструкції, якою опосередковуються відносини, пов'язані з централізованим постачанням холодної та гарячої води, електро- та газопостачанням, централізованим опаленням, які в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» трактуються як «комунальні послуги»; 3) типового договору, умовою якого є «утримання внутрішньобудинкових мереж у належному технічному стані, їх технічне обслуговування та ремонт»; 4) змісту поняття «квартирна плата», яка в одних нормативно-правових актах трактується як плата за користування приміщенням, а в інших, прийнятих в останні роки, як плата за утримання житла.

2. В цілях підвищення ефективності правової регламентації відносин з надання комунальних послуг необхідним є доопрацювання нормативно-правової бази, яке слід розпочинати з приведення спеціального законодавства, що регулює відносини у цій сфері у відповідність до норм ЦК України. Істотного доопрацювання потребують норми чинного Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Для регламентації відносин з надання комунальних послуг слід прийняти Закон України «Про комунальні послуги».

3. Коло договорів, що укладаються у сфері житлово-комунального господарства, зумовлене різноманітними потребами мешканців житлових і користувачів нежитлових приміщень. Це потреби, пов'язані із забезпеченням водою, газом, теплом, благоустроєм тощо. Природньо, що діяльність організацій житлово-комунального господарства відноситься до сфери

обслуговування, але для обрання договірної конструкції, якою будуть регулюватися конкретні відносини між підприємствами цієї сфери та споживачами, необхідно, перш за все, з'ясувати їх юридичну природу. Твердження, що всі відносини із споживачами у житлово-комунальній сфері опосередковуються договорами з надання тих чи інших послуг є хибним.

4. Аналіз різноманітних поглядів на категорію послуги, які представлені в юридичній літературі, їх нормативно-правове регулювання, а також власне бачення окресленої проблеми приводить нас до висновку, що послуга – це благо, що знаходить свій вияв в діях (діяльності) особи, яка її (її) здійснює. У послугі є певна ціль, яка переслідується при її наданні, а також певний ефект, який отримується від послуги. Результат послуги проявляється в корисному ефекті дій послугонадавача. Він залежить як від поведінки послугонадавача (його вмінь, навиків, відповідального ставлення до виконання своїх обов'язків), так і споживача послуги. Кожен з них «по-своєму» може впливати на послугу: послугонадавач – на якість її надання, споживач – на якість її результату, який має нестійкий характер. Нестійкість результату послуги – це його нетривалість у часі.

5. Визначення терміна «комунальні послуги» в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» не узгоджується з поняттям «послуги» як правової категорії. Поняття «комунальна послуга» повинно визначатись шляхом вказівки на послугу (дію, діяльність) як більш широку категорію (родове поняття) та на ті особливості, що властиві комунальній послугі як поняттю видовому. Класифікація житлово-комунальних послуг за функціональним призначенням, закріплена у вказаному Законі є суперечливою.

6. Як об'єкт цивільних прав, комунальна послуга є благом, що задовольняє потреби громадян у підтриманні в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Благо «комунальна послуга» слід розглядати як діалектичну єдність діяльності та її

результату (корисного ефекту), який має нестійкий характер і споживається в процесі здійснення життєдіяльності особи, яка такі послуги отримує.

Комунальні послуги надаються з метою забезпечення належних умов життєдіяльності фізичної особи, які пов'язані з утриманням майна, що, як правило, знаходиться у спільній власності – загальні приміщення багатоквартирного будинку. При цьому, варто звернути увагу на ту обставину, що один окремих вид діяльності не може повністю забезпечити такі умови. По-суті, йдеться про сукупність дій (оремі види діяльності), які охоплюються поняттям «комунальні послуги».

7. Комунальній послугі притаманні ознаки, які є характерними для послуги як правової категорії: невідчутність; невіддільність від джерела; неможливість зберігати, наявність результату у формі корисного ефекту.

Особливими ознаками комунальної послуги є: 1) призначена для задоволення спільних потреб власників жилих і нежилих приміщень; 2) очікуваний результат комунальної послуги (її «корисний ефект») повинен бути гарантований послугонадавачем; 3) комунальна послуга в цілому може бути стандартизована, тому що характер дій суб'єкта надання комунальної послуги можна передбачити; 4) надання комунальних послуг – це діяльність у формі активних дій, спрямована на матеріальні об'єкти; 5) невід'ємний зв'язок комунальних послуг з експлуатацією будинків; 6) сезонні та добові закономірності надання комунальних послуг.

8. Комунальні послуги можна класифікувати за такими критеріями: 1) функціональне призначення; 2) професійність послугонадавача; 3) період надання.

9. Поняття комунальних послуг та їх види пропонуємо закріпити в Законі України «Про комунальні послуги» (додаток А).

РОЗДІЛ 2

ПОНЯТТЯ, ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ТА ЕЛЕМЕНТИ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

2.1. Поняття та юридична природа договору про надання комунальних послуг

В Законі України «Про житлово-комунальні послуги» закріплено, що комунальні послуги повинні надаватися виключно за наявності договору, однак визначення договору про надання комунальних послуг у вказаному Законі немає. Визначаючи загальну модель договору про надання послуг, ЦК України також не містить спеціальних норм щодо договору про надання комунальних послуг. Згідно з ч. 1 ст. 6 ЦК України, сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. З огляду на зазначене, важливо з'ясувати: договір про надання комунальних послуг є таким, що передбачений чинним законодавством чи ні?

Досліджуючи право сторін на укладення договору, не передбаченого законом, Р. А. Лідовець зазначає: «договір вважається таким, що передбачений законом, якщо Цивільний кодекс або інший нормативний акт виділяє його в окремий тип (вид) і надає йому відповідну правову регламентацію» [83, с. 98]. Провівши відповідне дослідження, даний науковець прийшов до висновку, що під договором не передбаченим законом слід розуміти договір такого типу, який повністю не врегульований спеціальними нормами цивільного законодавства і, відповідно, не виділяється ним як такий [83, с. 102].

У літературі договори передбачені чиним законодавством називають ще поіменованими. Поіменовані договори – це ті, які мають легальну назву,

представлені в ЦК України або в інших нормативних актах, що визначають їх поняття, коло прав та обов'язків сторін. При укладенні поіменованого договору сторони можуть не конкретизувати права та обов'язки, обмежившись посиланням: відповідно до чинного законодавства. Непоіменовані договори безпосередньо законодавством не регулюються, але сторонами на практиці застосовуються [64, с. 213]. Отже, можна приєднатися до твердження С. М. Бєрвено, що непоіменовані договори протистоять поіменованим договорам, тобто таким, які прямо передбачені законом [8, с. 273]. З огляду на викладене, для кваліфікації договору як поіменованого необхідно, щоб у цивільному законодавстві було закріплено поняття договору, його істотні умови, права та обов'язки сторін.

У підрозділі 1.3 наголошувалося, що за чинним законодавством правова категорія «житлово-комунальна послуга» є родовою по відношенню до «комунальної послуги», отже, договір про надання комунальних послуг можна розглядати як підвид договорів про надання житлово-комунальних послуг.

У розділі V Закону України «Про житлово-комунальні послуги» закріплено права та обов'язки споживачів, виконавців, виробників, а в ст. 26 – перелік істотних умов договору на надання житлово-комунальних послуг. Зважаючи на співвідношення понять комунальної та житлово-комунальної послуг, що закріплено у вказаному Законі, робимо висновок, що чинним законодавством права та обов'язки сторін договору про надання комунальних послуг визначено. Поняття ж договору про надання комунальних послуг не має ні в ЦК України, ні в інших актах цивільного законодавства.

З вищевикладеного слідує наступне: для визнання договору про надання комунальних послуг поіменованим не вистачає закріплення його поняття в цивільному законодавстві. Варто зазначити, що поняття договору на надання житлово-комунальних послуг чинне законодавство також не містить. При цьому, у тексті Закону України «Про житлово-комунальні послуги» термін-словосполучення «договір на надання житлово-комунальних послуг» зустрічається часто (ст.ст. 26, 27, 28 та ін.).

З огляду на викладене, можна зробити висновок, що договір про надання комунальних послуг не знайшов належного відображення у вітчизняному законодавстві, в якому, хоч і закріплено положення про надання комунальних послуг виключно на підставі договору, однак, як окремий вид, такий договір не виокремлюється. Доктринального визначення поняття договору про надання комунальних послуг також немає.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» розкриває обсяг поняття «комунальні послуги», перераховуючи у ч. 1 ст. 13 зазначеного Закону те, що розуміється під комунальними послугами. Тому, можна припустити, що застосовуючи метод індукції: від окремого до загального, визначення договору про надання комунальних послуг отримати не складно. Свого часу, таку спробу робила С. С. Мирза, яка запропонувала наступне визначення договору про надання житлово-комунальних послуг: «за договором з надання житлово-комунальної послуги про постачання ресурсів через приєднану мережу одна сторона (постачальник) зобов'язується надавати другій стороні (споживачеві) ресурси: воду, газ, електроенергію тощо, а споживач зобов'язаний оплачувати прийнятий ресурс згідно із встановленими тарифами» [94, с. 121]. Як бачимо, даний автор формулює поняття договору про надання житлово-комунальної послуги через конструкцію договору постачання ресурсів через приєднану мережу. Вважаємо, що такий підхід до визначення договору, який регулює відносини з надання послуг не можна назвати правильним, оскільки в ньому закладена правова колізія: дається визначення «послуги» через категорію «постачання».

В російській доктрині цивільного права, ототожнивши поняття «комунальне обслуговування» і «комунальні послуги», власну дефініцію запропонував І. І. Рудченко: «Під договором на комунальне обслуговування розуміється договір, у відповідності до якого ресурсопостачальна організація (виконавець) приймає на себе обов'язки з продажу комунальних ресурсів споживачам (абонентам) і наданню послуг з водовідведення, а споживачі зобов'язуються оплатити спожиті комунальні ресурси і наданні послуги з

водовідведення» [172, с. 25]. На нашу думку, дане визначення є внутрішньо суперечливим. Зробивши заміну понять «комунальне обслуговування» на «комунальні послуги», оскільки, за твердженням автора, ці поняття рівнозначні, отримуємо дефініцію договору про надання послуг, предметом якого є продаж ресурсів. Уразливість даного визначення в тому, що воно дає підґрунтя для хибного висновку: договір, який є різновидом договорів про надання послуг (про що свідчить його назва, яка може слугувати однією із видоутворюючих ознак) опосередковує відносини з продажу ресурсів. Такий підхід до формулювання дефініцій є неприйнятним і виступає додатковим аргументом на підтвердження положення про те, що в правовій науці поняття «сфера послуг» і «сфера обслуговування» не є тотожними. Адже, як уже зазначалося, у сфері обслуговування мають місце різноманітні суспільні відносини, які, набуваючи форми правовідносин, регулюються різними договорами. Договори, що існують в цивільному обороті, характеризуються великою розмаїтістю й їм притаманні як загальні властивості, так і певні відмінності, що дозволяють відмежувати їх один від одного. Аналіз і виділення загальних ознак договорів і відмінностей між ними дозволяє суб'єктам господарської діяльності зробити правильний вибір виду договору, що забезпечує відповідність договору змісту регульованої їм діяльності [201, с. 27].

Проведений аналіз дає підстави для висновку, що формулювання визначення договору про надання комунальних послуг, виходячи із сутності нормативно закріпленого поняття комунальних послуг приводить до правових колізій. Зазначене слугує додатковим підтвердженням висновку, що законодавче визначення поняття комунальних послуг не відповідає сутності послуги як правової категорії. Послуга як об'єкт цивільних прав є предметом договорів з надання послуг. І тому, логічно припустити, що коли йдеться про комунальну послугу як правову категорію, то предметом договору про надання комунальних послуг не може бути постачання чи продаж ресурсів, а надання послуги. Крім того, найменування договору свідчить про приналежність договору до групи договорів про надання послуг.

Чинний ЦК України вперше закріпив визначення договору про надання послуг, згідно з яким за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 901).

Керуючись загальною моделлю договору про надання послуг та отриманим в ході дослідження визначенням поняття «комунальної послуги» як правової категорії, спробуємо підійти до формулювання власної дефініції договору про надання комунальних послуг. Не можна не погодитися з думкою І. А. Діковської, яка стверджує, що головними рисами послуги як предмета договору про надання послуг є невіддільність її результатів від процесу надання і споживність цих результатів у процесі певної дії чи діяльності [46, с. 328]. Враховуючи наведене вище, можна зазначити, що предметом даного договору буде надання комунальних послуг, при цьому зазначені послуги повинні володіти ознаками, які притаманні послугі як правовій категорії.

Підтримуючи В. С. Мілаш в твердженні, що для того, щоб скласти цілісне наукове уявлення про договір як правовий засіб того чи іншого галузевого механізму правового регулювання, насамперед, потрібно розкрити характер взаємодії договору із зовнішнім середовищем – сферою відносин, які він упорядковує [104, с. 11–12] з'ясуємо сутність відносин, що складаються при наданні комунальних послуг. Незаперечним є те, що з поміж всієї великої кількості послуг, які надаються підприємствами населенню, комунальні послуги є своєрідними, а договірні відносини по їх наданню мають свою специфіку.

На сьогодні відносини, що охоплюються поняттям «відносини з надання комунальних послуг» ототожнюються з «відносинами з надання послуг газопостачання, електропостачання, з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення».

Для здійснення діяльності «надання послуг водопостачання» необхідними є, по-перше, наявність такого ресурсу як вода належної якості та,

по-друге, наявність відповідних технічних засобів – «комплексу об'єктів, споруд, розподільних водопровідних мереж, пов'язаних єдиним технологічним процесом виробництва та транспортування питної води» [154], серед яких виокремлюють центральну та приєднану мережі. При цьому, слід зазначити наступне: центральна мережа, як правило, перебуває у комунальній власності. Приєднана мережа – це внутрішньобудинкова мережа, в якій можна виокремити загальнобудинкову мережу та відповідне обладнання в жилих та нежилих приміщеннях будинку, що, у переважній більшості випадків, перебуває у приватній власності. Кожен з власників повинен утримувати майно в належному стані, відповідно до нормативів, стандартів. Тому, на нашу думку, споживач укладає договір водопостачання з метою отримання ресурсу та забезпечення належного стану саме приєднаної мережі.

У цьому контексті заслуговує на увагу думка Д. І. Степанова, який наголошує, що послуга, як об'єкт зобов'язання є завжди обмеженою, відособленою операцією. Замовник послуги «купує» тільки ті дії в операції, які у схожих зобов'язаннях прийнято вважати саме цією послугою, а інші дії, що фактично входять в операцію-послугу і становлять підготовчу або наступну діяльність, пов'язану з послугою, він не «купує» [185, с. 179]. Згідно із Типовим договором про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, оплата зазначених послуг здійснюється відповідно до засобів обліку води і теплової енергії. Отже, споживач, за договором водопостачання, насамперед, оплачує ресурс, який не є послугою, оскільки послуга – це дія, діяльність, яка не має уречевленого результату. Окрім цього, за договором водопостачання, виконавець, зокрема, зобов'язаний утримувати внутрішньобудинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт (ч. 10 п. 19 «Виконавець зобов'язаний»). З огляду на викладене, до послуги можна віднести лише утримання внутрішньобудинкових мереж в належному технічному стані, їх технічне обслуговування. Щодо водовідведення, приєднуємося до думки Є. В. Блінкової, яка вважає, що така

діяльність є послугою [11]. Такий самий аналіз можна провести і щодо послуг газопостачання та електропостачання.

Резюмуючи вищевикладене, беручи за основу легальне визначення поняття «комунальна послуга», можемо зробити висновок, що до комунальних послуг як правової категорії можна віднести водовідведення, утримання внутрішньобудинкових мереж, вивезення побутових відходів.

Повертаючись до ч. 1 ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», яка визначає те, що розуміється під комунальними послугами зазначимо, що наведений перелік не є вичерпним. А тому можна припустити, що існують й інші види діяльності у цій сфері, що знаходиться за межами орієнтовного переліку, які можна віднести до комунальних послуг. Законодавство не визначає критерії, які дозволяють віднести певні види діяльності до комунальних послуг. Крім цього, і в навчальній літературі, і в наукових публікаціях відсутня належно обґрунтована концепція за якою можна було б проводити кваліфікацію послуги до переліку комунальних.

В підрозділі 1.3 було доведено, що як об'єкт цивільних прав комунальна послуга є благом, що задовольняє потреби громадян у підтриманні в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Тому, окрім водовідведення, утримання внутрішньобудинкових мереж, та вивезення побутових відходів, до комунальних послуг слід віднести послуги з утримання будинків та прибудинкових територій.

В літературі цілком слушно звертається увага на те, що «назва договору завжди повинна відображати ті правовідносини, які виникають на підставі його укладення. Коли ми бачимо, скажімо, назву «договір купівлі-продажу», то очевидно, одразу виникає думка, що даний договір опосередковує саме відносини купівлі-продажу, а не будь-які інші; договір поставки опосередковує саме відносини поставки, договір найму – відносини тимчасового користування майном тощо» [216, с. 144]. З урахуванням цих міркувань

можемо зазначити, що договір про надання комунальних послуг буде опосередковувати відносини, які виникають з приводу надання комунальних послуг. В літературі зазначається, що надання послуг може виступати у двох формах: здійснення виконавцем певних дій; здійснення виконавцем певної діяльності [72, с. 93]. Тобто, надання комунальних послуг виступає у формі діяльності, здійснення якої забезпечить отримання такого блага як комунальна послуга. «Для замовника за договором послуга, незважаючи на її нематеріальну сутність, виступає як певне благо, заради якого він і вступає у договірні відносини» [210, с. 268].

Підсумовуючи вищевикладене та виходячи із сутності отриманого в ході дослідження поняття «комунальні послуги», сформулюємо дефініцію договору про їх надання.

За договором про надання комунальних послуг одна сторона (послугонадавач) зобов'язується здійснювати діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території (комунальні послуги) другій стороні (замовнику), а замовник зобов'язується оплачувати надані послуги за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором.

Проаналізуємо даний договір через призму загальновизнаних класифікацій, що сприятиме ґрунтовнішому з'ясуванню його правової природи, виявленню властивих йому рис та особливостей.

Дихотомічний спосіб класифікації договорів ґрунтується на двох протилежних за значеннями елементах і передбачає поділ договорів на: односторонні – двосторонні, оплатні – безоплатні, алеаторні – комутативні, реальні – консенсуальні, господарські – споживчі тощо.

В законодавстві України поділ договорів на односторонні та двосторонні знайшов своє відображення в ст. 626 ЦК України. Згідно з частиною 2 зазначеної статті договір є одностороннім, якщо одна сторона бере на себе обов'язок перед другою стороною вчинити певні дії або утриматися

від них, а друга сторона наділяється лише правом вимоги, без виникнення зустрічного обов'язку щодо першої сторони. Частиною 3 ст. 626 ЦК України визначено, що договір є двостороннім, якщо правами та обов'язками наділені обидві сторони договору. Тобто, за загальним правилом одностороннім вважається договір, в якому одна сторона має лише суб'єктивні права, а інша – лише суб'єктивні обов'язки. У двосторонніх договорах права і обов'язки покладаються на обидві сторони. З характеристики односторонніх та двосторонніх договорів слідує, що договір про надання комунальних послуг відноситься до двосторонніх договорів. За договором про надання комунальних послуг послугонадавач бере на себе обов'язок здійснювати визначену договором діяльність з надання комунальних послуг та наділяється правом вимоги на отримання за це, встановленої в договорі оплати. Замовник бере на себе обов'язок оплачувати надані послуги та наділяється правом вимоги на їх отримання.

Розглянемо договір про надання комунальних послуг з погляду оплатності, адже «деякі договори виявляються оплатними чи безоплатними через свою об'єктивну юридичну природу» [118, с. 63]. Зазвичай, відплатним вважається договір, за яким виконання певних дій однією стороною обумовлює сплату певної суми грошей або надання іншого зустрічного задоволення з боку другої сторони договору [90, с. 56]. Крім цього, «вказівка на відплатність чи безвідплатність того чи іншого договору може міститися як у самому договорі, так і в нормі закону» [215, с. 537].

У договорі про надання комунальних послуг вказівка на оплатність безпосередньо міститься у його визначенні. Виконання послугонадавачем обов'язку з надання комунальних послуг передбачає визначену зустрічну дію з боку замовника – її оплату. Отже, договір про надання комунальних послуг є оплатним.

Зважаючи на оплатність досліджуваного договору, вважаємо за доцільне розглянути його з погляду поділу договорів на неризикові (комутативні) та ризикові (алеаторні).

Неризикові (комутативні) договори характерні відсутністю серед їх юридичних умов випадкових обставин, залежно від яких поставлено виконання договору. Ризикові (алеаторні) договори є їх протилежністю. Це угоди, які виключно ґрунтуються на ризику того, що за метою і наміром сторін кінцевий результат договору поставлений в залежність від події повністю невідомої, або випадкової, або лише ймовірної [8, с. 245].

Результат договору про надання комунальних послуг визначається діями сторін договору. Ризиками ненастання результатів договору про надання комунальних послуг є форс-мажорні обставини, характерні для всіх договорів. Крім того, досліджуваний договір є вигідним для обох сторін договору. Отже, договір про надання комунальних послуг слід віднести до неризикових (комутативних).

В залежності від моменту виникнення прав та обов'язків, договори поділяються на реальні та консенсуальні. Виходячи із сформульованого визначення договору про надання комунальних послуг він є консенсуальним.

Залежно від підстав укладення, договори поділяються на необов'язкові й обов'язкові. Укладення перших залежить тільки від розсуду сторін. Другі носять цілком обов'язковий характер для однієї чи обох сторін договору [85, с. 36]. Згідно з п. 3 ч. 2 ст. 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець зобов'язаний підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором. З огляду на викладене, залежно від підстав укладення договір про надання комунальних послуг відноситься до обов'язкових.

С. М. Бервено зазначає, що серед обов'язкових договорів особливе місце належить публічним договорам [8, с. 228]. Згідно ст. 633 ЦК України «публічним є договір, в якому одна сторона – підприємець взяла на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до неї звернеться». Для публічних договорів властивим є: по-перше, визначене коло суб'єктів: ними, з одного боку, є особи (підприємці),

що у встановленому порядку здійснюють підприємницьку діяльність, а з другого, всякий і кожний, хто до них звернеться для задоволення своїх потреб у товарах чи послугах; по-друге, умови публічного договору встановлюються однаковими для всіх споживачів, крім тих, кому за законом надані відповідні пільги (наприклад, пільги, що надані ветеранам війни при сплаті комунальних послуг); по-третє, підприємець не повинен надавати перевагу одному споживачеві перед іншим щодо укладення публічного договору, якщо інше не встановлено законом [113, с. 624]. Отже, з урахуванням зазначеного, договір про надання комунальних послуг слід віднести до публічних договорів.

Чи можна віднести договір про надання комунальних послуг до договорів приєднання? Згідно із ст. 634 ЦК України «договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із 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». Договір приєднання найчастіше застосовують у відносинах підприємців з громадянами, коли стандартні умови договорів повторюються неодноразово [113, с. 625].

Досліджуючи договори з надання послуг, Р. Колосов відносить до договорів приєднання, зокрема, послуги комунальні [72, с. 94]. На нашу думку, така позиція вбачається спірною, адже послуги, що надаються у сфері житлово-комунального господарства, сьогодні опосередковуються типовими договорами з надання відповідних послуг, що затверджені постановами КМУ. Типовий договір на утримання будинків і прибудинкових територій передбачає узгодження сторонами вкрай обмеженого кола умов (двох – вартості робіт і строку дії договору). Інші пункти типового договору формулюють норми цивільного права, відступлення від яких не допускається відповідно до ч. 3 ст. 6 ЦК України [114, с. 114]. Особливість договору приєднання полягає в тому, що його умови і зміст розробляє і формулює, як правило, сторона, що передає товар, виконує роботу, надає послуги і посідає монопольне або домінуюче становище на ринку. Споживач же може або

укласти договір, погодившись із запропонованими умовами, або ухилитися від укладення договору [209, с. 119]. Договори, які укладаються згідно з умовами типових, до договорів приєднання не відносяться. Умови таких договорів не розробляються особою, яка їх надає.

За критерієм правового наслідку (мети) договору В. В. Луць виокремлює такі групи договорів: 1) договори про передачу майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління; 2) договори про передачу майна у тимчасове користування; 3) договори про виконання робіт; 4) договори про надання послуг; 5) договори про передачу результатів інтелектуальної діяльності; 6) договори про спільну діяльність; 7) забезпечувальні договори [90, с. 63]. Згідно з цією класифікацією, договір про надання комунальних послуг є підвидом договорів про надання послуг. З огляду на це, комунальні послуги повинні продовжити незамкнутий перелік послуг, надання яких, у відповідності з нормами ст. 901 ЦК України, складає предмет договору про надання послуг.

Якщо в основу класифікації договорів про надання послуг покласти такий юридичний критерій як характер дій, які вчиняє боржник, запропонований С. О. Іоффе [66, с. 490], то договір про надання комунальних послуг – це договір з приводу надання послуг фактичного характеру, тобто послуг, що споживаються у процесі їх надання і не пов'язані зі встановленням, зміною або припиненням цивільних прав та обов'язків послугоодержувача.

Г. А. Осетинська пропонує класифікувати договори з надання послуг на види за критерієм поділу залежно від «суб'єктного складу» і виокремлює зобов'язання з надання побутових послуг, якщо суб'єктом правовідносин є споживач і зобов'язання з надання послуг у сфері підприємницької діяльності. [121, с. 255]. З наведеного можна зробити висновок, згідно з яким договори про надання комунальних послуг можна розділити на споживчі та господарські.

У споживчих договорах про надання комунальних послуг замовником виступає фізична особа. Потреба у наданні комунальних послуг обумовлена

необхідністю забезпечення потреби споживача в утриманні місць загального користування житлового багатоквартирного будинку. При цьому, якщо провести аналіз далі, то це пов'язано із задоволенням потреб особистого характеру, а саме створення належних умов у місці проживання цієї фізичної особи. У цьому випадку відносини з надання комунальних послуг також будуть регулюватися законодавством про захист прав споживачів.

В господарських договорах про надання комунальних послуг замовником виступає фізична-особа підприємець або юридична особа, яка використовує нежитлове приміщення в багатоквартирному будинку для здійснення господарської (підприємницької) діяльності.

Діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, загальних приміщень будинку та прибудинкової території також може включати і роботи, наприклад, поточний ремонт. Майновий результат комунальних послуг, пов'язаний з поточним ремонтом, в договірних відносинах повинен бути розмежований. Якщо зазначена діяльність охоплюється предметом договору про надання комунальних послуг, то такий договір буде містити умови договору на виконання робіт, тобто договору підряду. Згідно з ч. 2 ст. 837 ЦК України договір підряду може укладатися на виготовлення, обробку, переробку, ремонт речі або на виконання іншої роботи з переданням її результату замовникові. Право сторін на укладення договору, який містить в собі елементи різних договорів, передбачено ч. 2 ст. 628 ЦК України. В такому разі договір про надання комунальних послуг буде набувати характеру змішаного договору. У національній доктрині змішаним вважається «... договір, у якому поєднуються елементи договорів різних типів, що передбачені чинним законодавством» [86, с. 8].

До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору (ч. 2 ст. 628 ЦК). Основною метою укладення змішаного договору є досягнення єдиної кінцевої мети без

подрібнення правового регулювання шляхом укладення декількох договорів. ... Умови, які прямо виключають одна одну, не можуть бути присутніми у змішаному договорі [85, с. 116]. При цьому, при укладенні договору про надання комунальних послуг необхідно врахувати те, що договір на виконання робіт завжди має строковий характер, оскільки замовника цікавить результат роботи, який, як правило настає тоді, коли договір буде виконано. Отже, якщо предметом досліджуваного договору охоплюються роботи, то в договорі повинен бути чітко визначений строк їх виконання, адже на відміну від комунальних послуг, які становлять діалектичну єдність діяльності та її корисного ефекту, при виконанні робіт, замовника цікавить лише їх результат.

З огляду на те, що комунальні послуги забезпечують належні умови життєдіяльності, потреба в більшості з них є постійною. Отже, договір про надання комунальних послуг, як правило, не укладається на виконання разових дій, а розрахований на дію впродовж тривалого строку.

2.2. Суб'єктний склад договору про надання комунальних послуг

Учасниками відносин, що складаються при наданні комунальних послуг є особи, дії яких спрямовані, з однієї сторони, на замовлення та споживання і, з другої сторони, надання комунальних послуг. Вони утворюють суб'єктний склад договорів про надання комунальних послуг. Державні органи та органи місцевого самоврядування беруть участь в організації комунальних послуг в межах повноважень, які надані їм у сфері житлово-комунального господарства. Такі повноваження, зокрема, визначаються нормами Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Згідно з ч. 2 ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник. Згідно з ч. 4 цієї ж статті особливими

учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель, які залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником.

Аналіз зазначених положень свідчить, що у сфері житлово-комунального господарства розмежовуються поняття «учасник відносин» і «суб'єкт цивільно-правового договору». Такий підхід доводить визнання законодавцем того, що у цій сфері складаються різні відносини, які, відповідно, будуть регулюватися різними цивільно-правовими договорами. Разом з тим, у випадку неукладення договору, фактичні відносини, які складаються у сфері житлово-комунального господарства регулюються Законом. Викладене підтверджується судовою практикою. *У справі за позовом Комунального підприємства «Керуюча компанія Будьоннівського району м. Донецька» до ОСОБА_1 про стягнення заборгованості за надані послуги з утримання будинку та прибудинкової території, вивезення твердих побутових відходів суд вирішив позовні вимоги задовольнити в повному обсязі, незважаючи на те, що договірні відносини між позивачем і відповідачем не були належним чином оформлені [166].*

Вважаємо, що такий законодавчий підхід не спонукає до укладення договорів у сфері житлово-комунального господарства, наприклад, договорів про надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій. Саме тому, можна стверджувати, що чинне законодавство і судова практика легалізують існування фактичних, не урегульованих відповідним договором відносин з надання комунальних послуг.

З огляду на викладене, вважаємо, що необхідно розрізняти поняття «суб'єкт отримання комунальних послуг» та «суб'єкт договору про надання комунальних послуг».

Суб'єкт отримання комунальних послуг – це особа, яка фактично їх отримує, але між ним і послугонадавачем не існує договірного регулювання зазначених відносин. В сучасних умовах такі випадки є непоодинокими. Як наслідок, зазначені послуги не надаються або їх надання не задовільняє

потреб споживачів і, в свою чергу, споживач їх не оплачує. З цього приводу М. О. Герасимчук зазначає: «Однією із причин, що приводить до виникнення проблем у сфері надання житлово-комунальних послуг, є неукладення договорів про надання житлово-комунальних послуг» [33, с. 502]. До суб'єктів договору про надання послуг відносяться лише ті, які уклали договір про надання комунальних послуг і взяли на себе відповідні обов'язки: одна сторона – надавати ці послуги, а друга – їх оплачувати.

Аналіз положень статті 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» свідчить, що за чинним спеціальним законодавством сторони договору про надання комунальних послуг можуть іменуватися «споживач», «виконавець» або «виробник».

У статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору (п. 5 ч. 1), а виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

З огляду на такі характеристики послуги, як синхронність надання та отримання, невіддільність від особи, яка її надає, неможливість зберігати і накопичувати тощо, видається сумнівним вживання терміну «виробник» у сфері послуг. Особливість надання послуги виявляється в тому, що особа, яка її «виробляє», може «передати» послугу лише тому, хто її споживає (замовляє) (послуга невіддільна від джерела, її неможливо накопичувати тощо), «послугу можливо отримати тільки одночасно з її здійсненням» [77, с. 149]. Термін «виробник» традиційно вживається щодо особи, яка створює нову річ тощо, тобто предмети, які можна передавати і які мають мінову вартість. Виробник – той, що виробляє якусь продукцію [24, с. 119]. Твердження про те, що «послуга виробляється виробником, а потім передається виконавцю для надання споживачу», є юридично некоректним, позаяк не узгоджується з тим, що послуга, як правило, споживається в момент її надання. Викладене дозволяє зробити висновок, що термін «виробник» не

може бути застосований для найменування сторони договору про надання послуг взагалі і комунальних послуг, зокрема. Адже «найменування сторін у договорі вказується з метою індивідуалізації, тобто безпомилкового визначення сторін та є частиною обов'язкових реквізитів договору як юридичного документа» [109, с. 321]. Причина застосування таких термінів криється в тому, що, як уже зазначалося, легальне визначення поняття «комунальна послуга» не відповідає сутності послуги як правової категорії.

Сторонами договору про надання послуг згідно зі ст. 901 ЦК України є замовник і виконавець послуги. В цивілістичній літературі сторони договорів про надання послуг іноді ще називають послугонадавач і послугоотримувач. «Але, – як правильно зауважує Л. В. Саннікова, – використання останнього терміну не є прийнятним у тих випадках, коли договір про надання послуг укладається на користь третьої особи. В такому договорі саме вигодонабувач буде виступати в якості послугоотримувача. Договори про надання послуг на користь третіх осіб достатньо поширені на практиці. ... У зв'язку з цим видається доцільним застосування терміну «замовник послуги», який в більшій мірі відповідає правовому становищу кредитора в зобов'язаннях про надання послуг» [174, с. 17].

На нашу думку, саме термін «послугонадавач» відображає специфіку зобов'язань з надання послуг і їх відокремленість від зобов'язань на виконання робіт. Тому сторону договору про надання комунальних послуг, яка позначає особу, що надає відповідні послуги, доцільно іменувати «послугонадавач».

Досліджуючи систему договорів про надання послуг, А. А. Телестакова прийшла до висновку, що в сучасному цивільному законодавстві сторонами договору про надання послуг і виконавцем, і замовником за загальним правилом можуть бути і фізичні, і юридичні особи, проте спеціальний суб'єктний склад (юридичні особи чи фізичні особи, що займаються підприємницькою діяльністю, окремі особи, наділені професійними знаннями в договорах про надання наукомістких та інших послугах тощо) цього

договору може передбачатися законом або впливати з характеру послуги [189, с. 4]. Суб'єктний склад договорів про надання послуг впливає із аналізу чинного законодавства, яке передбачає, що сторонами договору про надання послуг як на стороні виконавця, так і замовника можуть бути фізичні (громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства) і юридичні особи (підприємства, установи, організації усіх форм власності і господарювання), проте окремо слід наголосити і на спеціальному суб'єктному складі послугонадавача, особливі вимоги до якого можуть передбачатися законом або впливати з характеру послуги (юридичні особи, фізичні особи, що займаються підприємницької діяльністю, окремі особи, наділені професійними знаннями тощо) [189, с. 9].

Послугонадавачем за договором про надання комунальних послуг буде суб'єкт господарювання, який надає комунальні послуги (послуги з утриманням будинків та прибудинкових територій) або спеціалізується на здійсненні окремої діяльності, що віднесена до комунальних послуг. На сьогодні більшість послуг, що відносяться до комунальних, надаються житлово-експлуатаційними організаціями. На нашу думку, найменування цих організацій не відповідає сутності їх діяльності. С. Ю. Шахов правильно зауважує, що «жилі будинки експлуатують (використовують), насамперед, власники приміщень і проживаючі з ними громадяни. Що стосується організацій, які в житловому праві традиційно називалися експлуатаційним чи житлово-експлуатаційними, то вони займаються, насамперед, утриманням багатоквартирних будинків (підтриманням його в належному стані, проведенням поточного і капітального ремонту і т. ін.)» [217, с. 28]. Окрім цих організацій, окремі комунальні послуги, наприклад – вивезення побутових відходів, обслуговування ліфтів, надаються спеціалізованими підприємствами. Форма власності суб'єкта господарювання жодним чином не впливає на відносини, які регулюються договором.

Господарську діяльність з надання комунальних послуг можуть здійснювати як фізичні особи-підприємці, так і юридичні особи, метою

діяльності яких є надання комунальних послуг. Правовий статус суб'єкта господарської діяльності для послугонадавача комунальних послуг є первісним відносно його статусу суб'єкта договору про надання комунальних послуг.

Чинне законодавство встановлює перелік видів діяльності, серед яких є і послуги, які можуть надаватися виконавцем лише при наявності ліцензії. Аналіз Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» № 1775-III від 01.06.2000 р. в редакції Закону від 17.11.2010 р. [151] свідчить, що для здійснення діяльності, що відноситься до комунальних послуг, як правило, додаткових дозволів суб'єкту, який їх надає не потрібно. Виняток складає водовідведення (п. 17 ч. 3 ст. 9) та технічне обслуговування засобів протипожежного захисту (п. 28 ч. 3 ст. 9).

Другою стороною договору про надання комунальних послуг є особа, яка має потребу в їх отриманні. В Типовому договорі про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженому Постановою КМУ № 529 від 20.05.2009 р. вона іменується споживач. Стаття 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначає споживача як фізичну чи юридичну особу, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу. Як бачимо, поняття «споживач» вказаний Закон трактує досить широко. Таким чином, суто теоретично, суб'єктом договору про надання комунальних послуг може бути будь-яка особа, яка володіє такою юридичною ознакою як правосуб'єктність, що проживає в житловому приміщенні, незалежно від правового титулу на це житло. При цьому, дане визначення не зовсім узгоджується з поняттям «споживач», яке міститься в Законі України «Про захист прав споживачів» згідно з яким споживач – фізична особа, яка придбаває, замовляє, використовує або має намір придбати чи замовити продукцію для особистих потреб, безпосередньо не пов'язаних з підприємницькою діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника.

Визначення поняття «споживач», що закріплено в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» за своїм змістовим наповненням є ближчим до тлумачення поняття «суб'єкт отримання комунальних послуг», а не «суб'єкт

договору про надання комунальних послуг». Додатковим аргументом даного положення є те, що вказаним Законом до споживачів віднесено осіб, які «мають намір отримати житлово-комунальну послугу». Якщо споживач – це особа, яка вступила в договірні відносини, то до укладення договору про надання комунальних послуг особа не може бути їх споживачем.

Договір, як правова конструкція, що регулює відносини, індивідуалізує учасників цих відносин. Для індивідуалізації учасників в конструкції договору, зокрема, використовується найменування сторін. Позначення другої сторони договору про надання комунальних послуг «споживачем» не можна визнати вдалим, оскільки даний термін в законодавстві тлумачиться досить широко. Окрім цього, комунальні послуги, як економічна категорія, належать до послуг колективних, а тому одночасно споживаються, як правило, не однією особою, яка безпосередньо укладає договір про надання комунальних послуг зі сторони споживача, а багатьма, наприклад, членами його сім'ї. Зважаючи на це, а також на те, що ЦК України визначено, що особа, яка має потребу в отриманні послуг, іменується «замовником» вважаємо, що і в договорі про надання комунальних послуг другу сторону договору доцільно іменувати замовником.

Проведемо аналіз і з'ясуємо коло осіб, які мають потребу в отриманні комунальних послуг.

Комунальна послуга – це вид суспільного блага, за допомогою якого задовольняються потреби населення у підтриманні належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій [32, с. 108].

Частиною 1 ст. 151 Житлового кодексу УРСР визначено, що громадяни, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його збереження, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що належить йому на праві власності, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 322 ЦК

України). В літературі наголошується, що оскільки відповідно до ч. 4 ст. 319 ЦК України «власність зобов'язує», то цілком логічним є правило ст. 322 ЦК України, що встановлює презумпцію обов'язку власника нести всі витрати, пов'язані з утриманням належного йому майна. До таких витрат належать витрати, пов'язані зі зберіганням майна, його ремонтом, забезпеченням збереження його властивостей тощо [213, с. 657].

Якщо будинок є власністю однієї особи, то вона одноосібно наділена обов'язком утримання всього майна будинку. Інша ситуація складається у багатоквартирних будинках. У складі багатоквартирного будинку виділяють такі частини:

1) конструктивні елементи будинку: частини будинку, які забезпечують його цілісність та необхідні технічні умови функціонування – фундамент, несучі стіни, конструкції даху, покрівля тощо;

2) жилі (квартири) і нежилі (офісні, торгові, інші) приміщення;

3) допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку: сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, сміттекамери, горища, підвали та інші допоміжні приміщення;

4) технічне обладнання багатоквартирного будинку – інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир: загальнобудинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, обладнання протипожежної безпеки, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання тощо.

Прибудинкова територія включає:

- елементи озеленення та благоустрою;
- об'єкти, які на ній розташовані та призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою даного будинку.

У переважній більшості багатоквартирних будинків їх житлові та нежитлові приміщення належать на праві власності різним особам. Згідно ч. 2 ст. 382 ЦК України власникам квартир у дво- або багатоквартирному

житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку. Таким чином, жилі та нежилі приміщення перебувають на утриманні у їх власників, все решта майно відноситься до загального майна багатоквартирного будинку і повинно утримуватися ними спільно, тобто таке майно утримується всіма співвласниками квартир та нежитлових приміщень.

Важливо зауважити, що в силу відмінностей інтересів і потреб, майнового становища власників окремих приміщень багатоквартирного будинку виникають зобов'язання, які об'єктивно ускладнюють ефективне утримання загального майна. Здійснення утримання об'єкта, очевидно, неможливо уявити без покладання на якого-небудь суб'єкта (власника, управляючого тощо) юридичної відповідальності. Без покладання відповідальності дуже важко витребувати від нього подальшого позитивного результату здійснення подібної діяльності. Утримання багатоквартирних будинків неможливо без зміни відношення до них зі сторони власників та користувачів приміщень. Інтерес до власного житла не повинен обмежуватися для власника виключно межами власного приміщення. Законодавство повинно бути спрямоване на подолання існуючого стереотипу поведінки власників квартир та нежитлових приміщень.

Утримання загального майна багатоквартирного будинку – це діяльність, що складається з комплексу послуг та робіт, спрямованих на загальне майно з метою підтримання його у справності, а також налагодження та регулювання інженерних систем, санітарне очищення, озеленення та благоустрій земельної ділянки у складі загального майна. У цьому контексті слушно зазначити, що комплекс послуг і є діяльністю, яка охоплюється поняттям «комунальні послуги».

Окремі види послуг власник може здійснювати самостійно, а щодо інших (чи всіх) звернутися до особи (організації), що надає комунальні послуги, надання яких є предметом її діяльності. І тому, логічно припустити, що замовником комунальних послуг повинен виступати, насамперед, власник будинку, власники житлових чи нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку. Останні є також і співвласниками загального майна багатоквартирного будинку. Звідси слідує, що замовником комунальних послуг може бути фізична особа чи юридична особа, яка є власником житлового чи нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку або цілого будинку. Власник приміщення може використовувати його за призначенням самостійно або разом з іншими особами: членами сім'ї, особами, яким власник надав приміщення для проживання. Вказані особи будуть виступати споживачами послуг. Власник може передати майно в користування іншим особам за договором найму. Наймач набуває право користування і зобов'язання здійснення поточного ремонту та утримання майна, що передано йому в найм. Відповідно, обов'язок утримання іншого, невизначеного в договорі найму, майна на нього не поширюється. Відтак, з урахуванням здійсненого аналізу, замовником, тобто суб'єктом договору про надання комунальних послуг повинен бути саме власник приміщення. Якщо власників одного приміщення є декілька, то, у такому разі, на стороні замовника має місце множинність осіб – співвласники житлового (нежитлового) приміщення.

Якщо ж житлове (нежитлове) приміщення перебуває у державній або комунальній власності, то особа користується цим приміщенням за договором найму державного або комунального майна. В такому разі замовником комунальних послуг буде особа, яка їх винаймає.

Отже, потреба в отриманні комунальних послуг є у власників будинків, власників приватизованих приміщень та наймачів приміщень державної та комунальної власності багатоквартирних будинків, які і будуть виступати замовниками комунальних послуг.

Власник може безпосередньо вступати у договірні правовідносини з послугонадавачем або опосередковано, делегувавши відповідні повноваження об'єднанню власників житла, котрі можуть створюватися у різних формах, передбачених чинним законодавством України (об'єднання власників житлових будинків, квартир (ст. 385 ЦК України) або згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; споживчі кооперативи; будинкові, вуличні, квартальні та інші органи самоорганізації населення) та не передбачених ним, оскільки непідприємницькі товариства не мають виключного переліку їх видів.

На сьогодні широко популяризується і застосовується на практиці об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке є некомерційною організацією. Для надання окремих чи всіх комунальних послуг ОСББ може звернутися до суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність з їх надання. У такому разі, замовником комунальних послуг буде об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке діє в інтересах своїх членів.

Окремо необхідно зупинитися на з'ясуванні сутності особливих учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг – балансоутримувача та управителя. Згідно п. 14 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі – управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. Слід зазначити, що законодавче визначення управителя закріплено також і в ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно із якою управитель – це юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

Аналіз положень вказаних законів свідчить, що закріплене в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» визначення є загальним, а в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» поняття управителя сформульовано з урахуванням особливостей об'єкта управління – багатоквартирного будинку. Здійснюючи свою діяльність, управитель повинен забезпечити належну експлуатацію майна, переданого йому в управління. Якщо предметом його діяльності не охоплюються всі види комунальних послуг, то для їх надання управитель може звернутися до спеціалізованих підприємств, які надають окремі комунальні послуги. Досліджуючи договір управління житлом, Т. Д. Суярко звертає увагу на те, що при здійсненні управління, необхідно розрізняти різноманітні договори, що укладаються управителем з іншими юридичними та фізичними особами, метою діяльності яких є надання власникам та користувачам житла окремих видів послуг (обладнання, охорона або озеленення прибудинкової території, вивіз сміття, ремонт ліфтів тощо) [188, с. 65]. У такому разі, саме управитель буде виступати їх замовником.

Таким чином, якщо власники приміщень передали всі чи частину функцій з управління майном управителю, то замовником окремих комунальних послуг буде управитель.

З'ясуємо, чи може балансоутримувач бути стороною даного договору. Традиційно, до проведення приватизаційних процесів житлові будинки перебували на балансі житлово-експлуатаційних організацій. Однак, після приватизації житла та виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення виникає питання щодо неможливості перебування майна на бухгалтерському обліку в юридичної особи, яка не має речових прав на таке майно. Тому Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» виділив такого суб'єкта прав на спільне майно як «балансоутримувач» [81, с. 371–372].

При цьому І. М. Кучеренко зауважує, що існування такого суб'єкта як балансоутримувач є обов'язковим навіть у новозбудованих будинках. Стаття

11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» надає право сільським, селищним, міським радам своїм рішенням призначати балансоутримувача, у разі якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень впродовж двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди. Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням [80, с. 78].

Згідно п. 3 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – балансоутримувач) – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

З вищезазначеного слідує, що балансоутримувачем може бути:

- власник майна;
- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. У цьому випадку, згідно ст. 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може здійснювати у формі: 1) управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання; 2) передачі всіх або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором; 3) делегування визначених статутом повноважень по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації;
- юридична особа, яка не є власником, але має певні обов'язки щодо цього майна, що виникають з договору укладеного з власником або з

адміністративного рішення. Крім цього, балансоутримувач наділений повноваженнями управителя і зобов'язанням нести відповідальність за експлуатацію майна.

Отже, балансоутримувачем може бути сам власник і може бути управитель, який має спеціальний статус і якому делеговані певні речові права. Делегування спеціальних прав відбувається за цивільно-правовим договором або на підставі спеціального рішення (адміністративного акту) органу місцевого самоврядування, рішення загальних зборів співвласників. На сьогодні більшість багатоквартирних будинків перебувають на балансі житлово-експлуатаційних організацій.

Проаналізувавши положення Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та, провівши відповідне дослідження, С. С. Мирза робить висновок, що балансоутримувач багатоквартирного будинку та його управитель – одна і та ж особа. Причому, – зазначає дослідниця, – передача на баланс майна, яке знаходиться у складі житлового комплексу, не тягне за собою переходу права власності на нього. ... в цьому випадку термін «передача на баланс» означає закріплення за конкретною юридичною особою права управляти та обслуговувати житловий комплекс [96, с. 82]. Приєднуємося до думки даного автора.

Таким чином, на сьогодні балансоутримувач може виступати як замовником, так і послугонадавачем комунальних послуг. При цьому хочемо зауважити, що на нашу думку, термін «балансоутримувач» не можна назвати вдало обраною категорією цивільного права. Зважаючи на реформи, які проводяться у сфері житлово-комунального господарства, зокрема, щодо запровадження інституту управителів, створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку вважаємо, що поняття «балансоутримувач» має бути виключене з вітчизняної нормативно-законодавчої термінології.

Проведене дослідження свідчить, що *сторонами договору про надання комунальних послуг* є: послугонадавач – особа, яка здійснює діяльність з надання комунальних послуг та замовник – особа, яка такі послуги замовляє.

На стороні замовника можуть виступати наймачі квартир і нежитлових приміщень державної та комунальної власності, власники (співвласники) житлових і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, власник будинку, органи управління товариства співвласників житла, органи управління житлового кооперативу, управитель, який за договором з власником (співвласниками) здійснює управління багатоквартирним будинком. У свою чергу, на стороні послугонадавача можуть виступати тільки особи, які здійснюють господарську діяльність з надання комунальних послуг (юридичні особи незалежно від форм власності або фізичні особи-підприємці).

2.3. Зміст договору про надання комунальних послуг

Юридична конструкція договору є здобутком цивілізації й дозволяє погоджувати найбільш значимі для людини економічні та інші інтереси, які охороняються законом [26, с. 4]. Будучи одним з важливих засобів регулювання, договір встановлює юридичний зв'язок між його учасниками, визначає їх взаємні права і обов'язки, а також порядок їх реалізації.

Визначаючи правову природу договору, необхідно з'ясувати його зміст. В літературі зазначається, що зміст договору (умови на яких договір укладається), має велике практичне значення, оскільки від нього насамкінець залежать особливості договірних прав та обов'язків сторін договору, а також належне виконання обов'язків [113, с. 452].

В доктрині цивілістики існує багато визначень поняття «зміст договору». О. Іоффе визначав зміст договору як сукупність його умов, сформульованих сторонами чи таких, що випливають із закону, на якому засноване укладання договору [66, с. 27]. В. В. Луць наголошує, що зміст договору – це ті умови, на яких укладається відповідна угода сторін. Якщо

договір оформляється письмово, то відповідні умови фіксуються у пунктах договору, в яких можуть міститися посилання на норми чинного у цій сфері законодавства [90, с. 79]. Інші вчені зазначають, що у зміст договору, крім погоджених сторонами умов, входять і ті положення (умови), які приймаються ними як обов'язкові в силу чинного цивільного законодавства [212, с. 145].

Отже, якщо виходити із правової природи договору як юридичного факту (різновиду правочину), то його зміст повинні становити умови договору. Така ж позиція відображена у ст. 628 ЦК України, відповідно до ч. 1 якої зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. В літературі перший вид умов договору іменують ініціативними, а другий обов'язковими [97, с. 296].

Зміст договору складають умови як ті, що погоджені сторонами, так і ті, що приймаються ними як обов'язкові в силу закону [113, с. 619]. Можливість вільно визначати сторонами умови договору, де фіксуються їх взаємні права та обов'язки, є одним із проявів свободи договору. М. Брагінський вбачає суть свободи договору в потрібному прояві і, зокрема, у свободі сторін визначати умови укладеного між ними договору. Єдина вимога сторін у цьому випадку полягає в тому, щоб обрана умова не суперечила чинному законодавству [19, с. 848].

Згідно з п. 2 ч. 3 ст. 6 ЦК України сторони в договорі не можуть відступати від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами. Визначаючи зміст договору, сторони керуються тією моделлю взаємовідносин, яка у загальному вигляді закріплена у нормах закону (ЦК) або інших актів цивільного законодавства, що стосуються даного виду договору. При цьому, деякі умови договору можуть визначатися відповідно до зразкових умов, вироблених практикою для договорів певного

виду й опублікованих для загального відома (типових договорів тощо) [89, с. 36].

Таким чином, можна зробити висновок, що зміст договору, як різновиду правочинів, відображається в його умовах, які погоджені сторонами і не може суперечити актам цивільного законодавства.

Стержнем змісту договору, який дозволяє констатувати наявність або відсутність правочину, є істотні умови договору. Вони необхідні і достатні для того, щоб договір вважався укладеним, і тим самим породжують права і обов'язки сторін [21, с. 80].

Слушною видається позиція І. І. Зазуляка, який провівши відповідне дослідження, прийшов до висновку, що істотні умови договору визначають найважливіші елементи його змісту, аспекти, що породжені природою того чи іншого договірного виду чи окремого договору [63, с. 154].

Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Визначення в законі переліку умов, які є істотними або необхідними для договорів даного виду, відображає специфіку конкретного виду договору і сприяє відмежуванню його від інших (споріднених) за юридичною природою договорів [88, с. 6].

Розглянемо умови, які є визначальними для договору про надання комунальних послуг і складають його зміст.

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», 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 (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 погодитися з думкою І. І. Зазуляка, який зазначає, що такий великий перелік пунктів договору, що віднесено законодавцем до його істотних умов, говорить про надто широке розуміння поняття «істотні умови». Фактично, ми бачимо в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» вичерпний перелік пунктів договору про надання житлово-комунальних послуг як юридичного документа [63, с. 175].

В літературі зазначається: «Договір – це документ, що фіксує домовленість між двома чи кількома партнерами про взаємне зобов'язання. Структура договору як юридичного документа включає у себе договірні умови та необхідні для кожного договору реквізити» [109, с. 312]. Реквізитами договору є: назва виду документа, заголовок, місце укладання, дата, повні назви сторін, їх представників (прізвища, ім'я, по батькові), повноважень, на підставі яких вони діють, текст, відомості сторін (юридичні адреси установ або паспортні дані осіб), підписи сторін, печатка однієї або всіх установ, які укладають договір [30, с. 155]. Отже, найменування сторін, дату та місце укладення договору не слід відносити до істотних умов договору про надання комунальних послуг.

Те ж саме слід сказати і про віднесення до істотних умов договору прав та обов'язків сторін. З цього приводу в літературі зазначається, що це є

наслідком не зовсім вірного розуміння аспектів, в яких застосовується поняття договір [63, с. 87]. Загалом, договір в цивілістичній науці вживається в кількох правових значеннях: як угода, як правовідношення, як підстава виникнення зобов'язання, як документ про фіксацію укладення угоди [63, с. 120]. Принципово важливим є й те, що в сучасних умовах договір у сфері приватного права слід розрізняти як універсальний юридичний засіб (елемент) механізму внутрішнього регулювання суспільних відносин (саморегулювання) [182, с. 60].

Звертаючись до перелічених в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» істотних умов слід зважати на те, що порядок зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості визначаються законодавством. «Такий порядок є універсальним для багатьох споживачів житлово-комунальних послуг. Тому це не є сферою дії договору, що має індивідуальний характер, на відміну від універсальної дії норм права» [63, с. 90]. З огляду на викладене, віднесення умови про порядок перерахунку розміру плати за комунальні послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі до істотних умов договору, на нашу думку, не є правильним. Це є звичайні умови договору.

Щодо умови про відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору і порядок вирішення спорів, то зазначені умови не можуть відноситися до істотних з огляду на те, що відповідно до ст. 526 ЦК України, зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору, та вимог зазначеного Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. Під виконанням зобов'язання розуміють вчинення кредитором і боржником дій зі здійснення прав та виконання обов'язків, що впливають із зобов'язання. При цьому, необхідно звернути увагу на дві обставини: при виконанні зобов'язання можуть застосовуватися звичаї ділового обороту; виконання зобов'язання має спиратися на засади добросовісності, розумності та справедливості [113, с. 603].

Оскільки учасники зобов'язання є завжди чітко визначеними (ст. 510 ЦК України), його порушником, у більшості випадків, є одна із сторін (кредитор або боржник). При порушенні договірного зобов'язання, цивільно-правова відповідальність покладається на сторону, яка порушила зобов'язання [112, с. 426].

Отже, незважаючи на вказівку Закону України «Про житлово-комунальні послуги» про визначення його статтею 26 певних умов як істотних, не всі з них у дійсності мають бути істотними.

Найпершою істотною умовою будь-якого договору є умова про предмет. Це єдина умова, яка необхідна для всіх без винятку договорів. Предмет договору – обов'язкова істотна умова договору – угоди, яка визначає його правову мету шляхом зазначення певних дій з об'єктами цивільних прав [2, с. 32]. Усі інші умови можуть бути істотними у двох випадках: якщо це потрібно для врегулювання відповідного різновиду договору та коли сторони за власною ініціативою включають їх у зміст свого договору [102, с. 38].

Предмет договору завжди є індивідуалізуючою його ознакою. За предметом договору в теорії цивільного права проводять розмежування типів та видів договорів [2, с. 31]. Предмет договору вказує на інтерес сторін при укладенні ними договору, тим самим дозволяючи визначити те, чого вони прагнуть досягти завдяки укладенню правочину [63, с. 59].

Домовленість про предмет договору породжує відповідне зобов'язання щодо передання майна, виконання робіт, надання послуг, тобто задоволення того інтересу, заради якого укладається договір [63, с. 58]. В юридичній літературі до поняття «предмет договору» включаються різні складові. На думку І. Бабіч, предметом будь-якого договору завжди будуть певні дії з об'єктами цивільних прав – передача речі, ремонт будинку, виготовлення продукції, надання страхових чи інших послуг і т. ін. [2, с. 32].

Говорячи про договір з надання послуг, слід чітко визначити предмет договору, оскільки він є істотною умовою і саме завдяки предмету можливе

виділення даного зобов'язання в особливу договірну форму [4, с. 94]. Предметом договору про надання послуги завжди виступає діяльність, яка має нематеріальний характер, тобто фактичні та (або) юридичні дії виконавця з надання певної послуги [214, с. 182].

Будь-який договір укладається не заради встановлення договірних зобов'язань, а для отримання правових та економічних результатів [223, с. 199]. Метою вступу у правовідношення з надання послуг є благо, яке має отримати кредитор у результаті вчинення боржником передбачених договором дій [22, с. 89]. Замовник за договором про надання комунальних послуг прагне отримати благо, яким є комунальна послуга. Для отримання зазначеного блага послугонадавач повинен здійснити визначену договором діяльність. В. А. Васильєва слушно зауважує, що «вчинення конкретних дій для отримання блага буде предметом, про який сторони домовляються, укладаючи договір. Права і обов'язки сторін стосовно вчинення таких дій складають зміст зобов'язального правовідношення» [22, с. 89]. Іншими словами, надання комунальних послуг – це вчинення конкретних дій, здійснення визначеної діяльності про яку сторони домовляються, укладаючи договір.

З огляду на зазначене, предметом договору про надання комунальних послуг є комунальні послуги, отримання яких забезпечується шляхом здійснення послугонадавачем визначеної у договорі діяльності, спрямованої на підтримання належного стану технічного оснащення будинку, санітарно-гігієнічного стану загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Технічне оснащення багатоквартирного будинку — інженерні комунікації та технічні пристрої, необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов і безпечної експлуатації квартир (загальнобудинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні, обладнання пожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовідведення; пристрої ліфтів, центральних розподільних щитів, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території) [43].

Поняттям «надання» охоплюються дії фактичного характеру, оскільки вони завжди спрямовані на матеріальні об'єкти навколишнього світу. Фактичні послуги – це діяльність, споживна вартість (благо), яке створюється працею [209, с. 42]. Зважаючи на те, що та чи інша особливість матеріального об'єкта породжує особливість його правового регулювання, необхідно враховувати її при характеристиці умов договору. Певне коло дій, яке утворює комунальну послугу, має бути чітко визначене (конкретизоване) у відповідному договорі. Під конкретизацією послуги слід розуміти її характеристику як продукту праці, яка виражається у суб'єктивних правах та обов'язках і в договорі набуває статусу його умов [22, с. 192].

Види діяльності, що відносяться до комунальних послуг розглядалися в підрозділі 1.3. Зважаючи на їх сутність, в якості окремо взятих комунальних послуг, що охоплюються загальним предметом можна виділити, зокрема, такі: прибирання загальних приміщень (сходових кліток, підвалів, горищ тощо) та прибудинкової території; санітарно-технічне обслуговування; освітлення місць загального користування; утримання ліфтів; технічне обслуговування загальнобудинкових мереж холодного і гарячого водопостачання, водовідведення, централізованого опалення; технічне обслуговування систем протипожежної автоматики й димовідведення; вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів; підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період; обслуговування димовентиляційних каналів; поливання дворів, клумб і газонів тощо.

Безперечно, усі перелічені послуги є дуже різноманітними, кожна з них має свої особливості, разом з тим їх об'єднує єдина мета, з якою вони надаються – підтримання належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій.

Особливості надання окремої послуги визначають специфічний зміст відповідного договору. Тому, при визначенні предмета договору важливою є його деталізація, і вона може відрізнятися для окремих видів договорів [63, с. 69]. У різних видах договорів ступінь деталізації предмета договору в його

тексті може бути неоднаковою [109, с. 326]. Деталізація предмета договору в ньому самому чи додатках до нього має важливе практичне значення з погляду наявності належної домовленості щодо нього чи твердження, що така домовленість не відбулася належним чином [63, с. 70]. Відповідно до ч. 2 ст. 16 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» перелік житлово-комунальних послуг, що надаються споживачу, залежить від рівня благоустрою відповідного будинку (споруди). Деталізація предмета договору про надання комунальних послуг відбувається шляхом їх зазначення у тексті договору. Якщо предметом даного договору охоплюється значна кількість дій (діяльності), то, на нашу думку, доцільним видається оформлення їх переліку у вигляді додатку. В такому разі необхідним до договору є додаток з переліком комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати, який буде невід'ємною частиною договору. Таких поглядів дотримуються й інші науковці. Так, Т. Бобко зазначає: «якщо предмет договору досить об'ємний, то немає сенсу його наводити у тексті договору, а весь перелік виносять у специфікацію, яку додають до нього» [12, с. 110–111].

З огляду на викладене, можемо зробити висновок, що предмет договору про надання комунальних послуг, як правило, має складний характер, позаяк, складається з певної кількості дій (діяльності), кожна з яких наділена характерними особливостями і може бути об'єктом окремого договірної зобов'язання. Разом з тим їх об'єднує єдина мета з якою вони надаються – підтримання належного стану технічного обладнання будинку, санітарно-гігієнічного стану загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

В договорі про надання комунальних послуг до умови про предмет договору впритул примикає умова про якість послуги, адже послугонадавач зобов'язаний надати споживачу якісну послугу. Л. В. Саннікова слушно зауважує, що в зобов'язаннях про надання послуг суттєве значення має розмежування якості надання послуг і якості результату послуги, так як результату послуги не завжди можна досягти [173, с. 29]. Слід погодитися з

думкою, що презумпція негарантованості нематеріального результату послуги у сфері здійснення професійної діяльності не відповідає меті економічної діяльності. Зважаючи на це, будь-яка нормативно-правова модель договору про оплатне надання послуг повинна припускати існування таких зобов'язань, де професійний послугодавець бере на себе зобов'язання з досягнення конкретного нематеріального результату, при цьому досягнення такого результату включається в предмет зобов'язального правовідношення [72, с. 94].

Будь-яка послуга є ціленаправленою дією і, логічно припустити, що дана дія спрямована на досягнення деякого результату. Сутність цієї дії полягає переважно в зміні стану того блага, на яке спрямована дія, тобто на об'єкт діяльності. Звідси слідує, що результат даної дії (послуги) буде виражатися в фіксації зміненого стану [173, с. 22].

В договорі про надання комунальних послуг критерії якості надання послуг необхідно шукати як в оціночних категоріях, що характерно для посередницьких послуг, зокрема те, що послугонадавач повинен вчиняти дії добросовісно [22, с. 211], так і відповідно до вимог, визначених нормативними актами або звичаями. В законодавстві відсутнє визначення категорії «добросовісність». У цьому контексті заслуговує на увагу позиція Д. Павленка, який вважає, що добросовісність за своєю природою є оціночною категорією. Тому її поняття не може бути поставлене законодавцем у чіткі юридичні межі, оскільки таким чином втрачається основна цінність добросовісності як категорії, яка має значне суб'єктивне та моральне наповнення [124, с. 150].

Відповідно до ч. 3 ст. 5 ГК України послугонадавач як суб'єкт господарювання повинен здійснювати свою діяльність у межах встановленого господарського правопорядку, дотримуючись вимог законодавства. Тому важливим критерієм оцінки якості результату комунальної послуги є відповідність тим характеристикам, які нормативно визначені. Відповідно до ч. 1 ст. 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» стандарти, нормативи, норми і правила встановлюють комплекс якісних та кількісних

показників і вимог, які регламентують вироблення та виконання житлово-комунальних послуг з урахуванням соціальних, економічних, природно-кліматичних та інших умов регіонів та населених пунктів. При цьому необхідно враховувати, що результат послуг має, як правило, більш нестійкий характер, ніж результат робіт [173, с. 30].

Послуга не існує до її надання [22, с. 208]. І, за загальним правилом, це робить неможливим порівняння й оцінку послуги до її отримання. Комунальні послуги завжди спрямовані на матеріальні об'єкти, а тому результат діяльності з надання комунальних послуг – це завжди об'єктивований вираз: прибрані сходові клітки, підвали, горища тощо. Зважаючи на зазначену особливість комунальних послуг, споживач розраховує на результат, який є визначений, оскільки визначені санітарно-гігієнічні та технічні норми утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. І цей результат не можна назвати неосяжним. Таким він буде, якщо послуга буде надаватися належним чином або взагалі не надаватиметься.

Послуга, яка надається, забезпечується професійною працею, що зорієнтована на певний результат із максимальним прагненням його досягти. Споживач отримує те, що надає, може і повинен надати для його потреб виробник професійних послуг за умовами договору [22, с. 208]. Зрозуміло, що споживач розраховує на відповідний результат, і тому особливістю договорів про надання комунальних послуг є те, що цей результат (корисний ефект) повинен гарантуватися послугонадавачем: технічний стан будинку повинен відповідати встановленим нормам, санітарний стан сходових кліток, підвалів горищ тощо повинен відповідати санітарним нормам і т. ін.

Звичайно, оскільки послуга надається і споживається практично одночасно, то на її результат впливає споживач. Можливі ситуації, коли дії послугонадавача були належним чином професійні і реалізовані в повному об'ємі, але поведінка споживача привела до неналежного результату комунальної послуги. Саме тому, поведінка споживача комунальних послуг також регламентується відповідними правилами. Насамперед, це стосується

дотримання правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо безпосередньо споживачами комунальних послуг, зокрема, Правил пожежної безпеки в Україні (НАПБ А.01.001–2004) [136].

В результаті виконання дій, які складають комунальну послугу, не створюються нові об'єкти матеріального світу, а лише забезпечується підтримка характеристик та основних параметрів існуючих об'єктів в межах норм, що визначені нормативно-правовими актами. Такий їх стан є необхідним для задоволення потреб споживачів зазначених послуг. Параметри, яким повинен відповідати санітарно-гігієнічний та технічний стан будинків та прибудинкових територій, встановлюється нормативно-правовими актами. Технічний стан конструктивних елементів і технічного обладнання будинку має забезпечувати безпечне проживання в ньому людей. У разі появи відхилень від нормативних вимог слід проводити роботи для їх негайного усунення [31, с. 260].

Таким чином, комунальні послуги належать до виду послуг, які повинні відповідати нормативно закріпленим вимогам (стандартам), відхилятися від яких послугонадавач не має права. Зважаючи на це, немає потреби деталізувати у договорі конкретні параметри (характеристики) послуг, які будуть надаватися.

Аналіз основних видів комунальних послуг свідчить, що їх результатом можна визнати в тому чи іншому вигляді збережений стан матеріального блага, який досягнутий в процесі надання відповідної послуги. При наданні комунальних послуг пропонуємо виходити із презумпції гарантованості послугонадавачем досягнення результату послуги, якщо інше не встановлено законом, договором, звичаєм ділового обороту або не виходить із сутності послуги, що надається. Дотримання нормативно визначених стандартів якості є загальним обов'язком господарюючих суб'єктів, за невиконання якого вони несуть відповідальність [102, с. 37].

Отже, можна стверджувати, що якість надання комунальних послуг та, відповідно, якість отриманого результату залежить від послугонадавача. У

свою чергу, споживач може вплинути лише на результат комунальної послуги, тобто її корисний ефект.

З огляду на викладене та з урахуванням такої характерної ознаки комунальних послуг як гарантованість результату, тобто корисного ефекту послуги, можна стверджувати, що предметом даного договору буде охоплюватися як діяльність послугонадавача, так і її результат – «корисний ефект», який є нетривалим у часі. З цього приводу В. С. Мілаш зазначає, що «у випадку, коли належним виконанням послуги безумовно (за винятком обставин непереборної сили, форс-мажорних обставин) досягається корисний результат, який «розщеплюється» в ній, об'єктом договору про надання послуг є послуга як діалектична єдність дій виконавця та їх корисного результату. Інакше кажучи, ефект корисності, притаманний послугі як дії (комплексу дій) на етапі її надання, трансформується у корисний для сторони результат, що набуває мінової вартості» [105, с. 75].

Слід зазначити, що з плином часу технічний стан конструктивних елементів і технічного обладнання будинку, наприклад, в силу зносу, може потребувати відновлення чи поліпшення експлуатаційних показників елементів будинку. Саме тому до діяльності, яка спрямована на забезпечення належного технічного стану будинків, окрім перелічених видів комунальних послуг, відносяться роботи по ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій і т. ін), озеленення території, встановлення ігрових майданчиків для дітей, капітальний ремонт будинку, обладнання спортивних (дитячих, господарських) майданчиків тощо.

Особливість цих робіт в тому, що вони дозволяють змінити параметри (характеристики) існуючих матеріальних об'єктів: будинків, споруд, прибудинкової території. Звичайно, що йдеться, насамперед, про якісні зміни, які повинні бути визначені до початку таких робіт. У такому разі, акцент переходить з процесу діяльності на її результат, що дає нам підстави стверджувати про те, що регулювання зазначених відносин виходить за межі

договору про надання послуг. Можна припустити, що це сфера регулювання договору підряду. Оскільки, відповідно до цивільного законодавства, договір підряду може укладатися на виготовлення, обробку, переробку, ремонт речі або на виконання іншої роботи з передаванням її результату замовникові (ч. 2 ст. 837 ЦК України).

Тому договір про надання комунальних послуг часто набуває характеру змішаного договору, а до відносин сторін у змішаному договорі застосовують у відповідних частинах норми законів та інших правових актів про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не впливає з угоди сторін або суті змішаного договору (ч. 2 ст. 628 ЦК України). У цьому зв'язку заслуговує на увагу думка Д. І. Степанова про те, що чим більший об'єм в об'єкті зобов'язання із змішаного договору буде займати послуга, тим ближче дане зобов'язання буде стояти до групи зобов'язань з надання послуг і тим легше буде назвати відповідну «дію» – об'єкт зобов'язання послугою, і навпаки [185, с. 210].

Практичне значення інституту змішаних договорів полягає в тому, що він дає можливість сторонам договірних відносин найбільш адекватно ринковим умовам закріпити свої взаємні обов'язки [84, с. 53].

Правовідношення, що виникає з договору про надання комунальних послуг, за своїм характером є майновим. Послугонадавач надає замовнику послугу, яка має споживчу вартість і набуває форми грошової оцінки дій послугонадавача. Умова про оплатність договору про надання послуг закріплюється у самому визначенні договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 903 ЦК України, якщо договором передбачено надання послуг за плату, то замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором. Тобто, в умову про ціну договору про надання послуг законодавець поєднує розмір, порядок і строк оплати наданих послуг. У ст. 632 ЦК України визначено, що ціна у договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, встановлених Законом України «Про ціни та ціноутворення» від 03.12.1990 р.,

[162] в договірних відносинах застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими на те органами державної влади або місцевого самоврядування. Тобто, в договірних відносинах можуть використовуватися договірні, фіксовані або регульовані ціни.

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», залежно від порядку затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги, вони поділяються на три групи: перша група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади; друга група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території; третя група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін).

В літературі зазначається, що однією з найхарактерніших ознак сфери послуг є те, що ціна за послугу визначається виконавцем (шляхом прейскурантів, тарифів), а замовник послуги дає згоду на укладення договору на вказаних умовах [72, с. 94]. За оплатним договором послуг замовник оплачує і діяльність послугонадавача, і його витрати. Тому умову про ціну послуг, які будуть надаватися за договором про надання комунальних послуг, слід визнати істотною для даного виду договорів.

Розмір (тариф) повинен встановлюватися окремо на кожен вид послуги, що відноситься до комунальних і обов'язково враховувати рівень благоустроєності будинку та прибудинкової території. Тариф обчислюється, виходячи із собівартості послуги і необхідного прибутку, з урахуванням якості послуги, кон'юнктури ринку. Тариф помножується на кількість наданих і /чи на кількість часу [107, с. 168].

Якщо ціни/тарифи на комунальні послуги встановлюються органами місцевого самоврядування, то невід'ємною частиною договору є копія рішення органу місцевого самоврядування про затвердження тарифів на послуги, що надаються згідно з договором.

Якщо ціни/тарифи на комунальні послуги визначаються домовленістю сторін, то вони зазначаються в договорі окремо для кожного виду діяльності, що охоплюється предметом договору про надання комунальних послуг.

Ситуація із встановленням ціни у сфері комунальних послуг на сьогодні складається таким чином, що більшість комунальних послуг надається згідно тарифу, який встановлюється органами місцевого самоврядування. Позитивним і таким, що відповідає принципам договірної регулювання відносин у сфері комунальних послуг є те, що на сьогодні тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій (комунальні послуги) повинні розраховуватися згідно з механізмом формування відповідних тарифів, який визначений в Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [148].

Ціна в договорі про надання комунальних послуг, визначається як сукупність вартостей (тарифів) кожної окремої комунальної послуги.

Окрім зазначення ціни послуг, сторони у договорі повинні обрати порядок оплати – авансовий платіж або післяплата наданих послуг, оплату послуг готівкою чи у безготівковій формі. Розрахунковим періодом є календарний місяць. Згідно чинного законодавства, у разі застосування щомісячної системи оплати послуг, платежі вносяться не пізніше 20 числа місяця, що настає за розрахунковим. Тобто, якщо строк оплати послуг в договорі не вказано, то оплату необхідно здійснити у строк, визначений законодавством.

Виникнення, зміна і припинення договірних прав і обов'язків визначаються строками, що погоджені сторонами в договорі чи встановлені в законі [109, с. 328]. Згідно зі ст. 631 ЦК України строк договору – це час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Диспозитивне правило ст. 905 ЦК України передбачає визначення строку договору сторонами, якщо інше не встановлено законом або нормативно-правовим актом. У ЦК України відсутня загальна вказівка на те, що строк є істотною умовою всякого договору.

Зважаючи на специфіку предмета договору про надання комунальних послуг, строк, на нашу думку, не слід відносити до його істотних умов. Договір про надання комунальних послуг може укладатися на невизначений або визначений строк, який встановлюється за згодою сторін.

Особливістю діяльності з надання комунальних послуг є те, що вона є процесом систематичним та тривалим. Можна стверджувати, що практично не існує договорів про надання комунальних послуг, в яких зазначені послуги надаються в разовому порядку. Це означає, що одні і ті ж дії послугонадавач зобов'язується виконувати періодично впродовж строку, на який укладено договір. З огляду на це, якість надання комунальних послуг буде залежати від дотримання послугонадавачем періодичності їх надання.

Важливим також є те, що частина комунальних послуг надаються впродовж року, інші – впродовж визначеного періоду. Тому, в договорі необхідно чітко встановити строки надання останніх, адже ціна договору визначається як сукупність тарифів окремих послуг, що надаються за договором. В літературі зазначається, що строки в договорі можуть встановлюватися, зокрема, шляхом вказівки на будь-який момент або подію, яка обов'язково повинна настати: «прибирання снігу згідно з даним договором слід розпочати у день, коли на місце виконання обов'язків у поточному році випаде сніг» [109, с. 328]. Строк надання окремих комунальних послуг можна встановити шляхом зазначення початку і закінчення їхнього надання.

З огляду викладене, періодичність та строки надання комунальних послуг також будуть істотними умовами договору.

Підводячи підсумок у цій частині нашого дослідження, можемо констатувати, що до істотних умов договору про надання комунальних послуг слід віднести: 1) предмет договору, тобто вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику; 2) ціну договору та порядок оплати; 3) періодичність та строк надання окремих комунальних послуг.

Відповідно до абзацу другого ч. 1 ст. 638 ЦК України, істотними також будуть усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Досягнення згоди за істотними умовами договору є достатнє для визнання договору укладеним.

Крім істотних умов в доктрині цивільного права пропонується виділяти звичайні і випадкові умови договору. На відміну від істотних, виокремлення в змісті договору звичайних та випадкових умов відбувається не на рівні законодавства, а на доктринальному [85, с. 107].

Звичайні – це ті умови, які передбачаються в законі чи іншому нормативному акті й стають обов’язковими для сторін внаслідок самого факту укладення договору. Від істотних звичайні умов відрізняються тим, що вони не потребують окремого погодження і про них не обов’язково застерігати у тексті договору [90, с. 83]. Як зазначає І. І. Зазуляк, основна відмінність істотних та звичайних умов виявляється у тому, що перші є обов’язковими для закріплення в договорі, другі – ні. Утім, якщо сторони захочуть внести в текст договору ті умови, що віднесені до звичайних і не відрізняються від законодавчої норми, це також є припустимим [63, с. 142]. Р. А. Лідовець зауважує, що звичайні умови можна визначити як імперативні, на відміну від диспозитивних. Проблема практичного застосування звичайних умов договору полягає у визначенні ступеня обов’язковості для сторін того чи іншого нормативно-правового акта, що містить умови, які зацікавлені сторони намагаються кваліфікувати як звичайні. Йдеться як про відповідні норми Цивільного кодексу, так і про інші нормативно-правові акти. Особливо це стосується різноманітних «типових», «примірних» та інших форм договорів, що розроблені і затверджені відповідними відомствами [85, с. 112].

Приєднуємося до думки В. В. Луця, який зазначає, «... у договорі немає потреби дублювати положення, які є звичайними і передбачені у відповідних нормативних актах, оскільки сторони повинні керуватися ними незалежно від того, чи включені вони у договір чи ні» [90, с. 84].

Випадковими прийнято вважати такі умови договору, які погоджені сторонами у відступ від положень диспозитивних норм або з метою вирішення питань, що взагалі не врегульовані законодавством. Випадкові умови можна виявити при порівнянні їх із звичайними умовами: якщо якусь умову включено в договір на зміну чи доповнення до правил, викладених у законодавчому акті, то, порівняно із звичайно прийнятими в договорах даного виду умовами, вона виявиться випадковою.

Ідея договору вбачається у тому, що погоджені у ньому умови є обов'язковими для його суб'єктів, оскільки кожен з них добровільно підтвердив іншому, що саме їх необхідно вважати правильними [206, с. 8]. Всі умови – істотні, звичайні і випадкові – після укладення договору стають однаково обов'язковими і сторони повинні дотримуватися їх.

Відповідно до ч. 2 ст. 11 ЦК України договір є підставою виникнення цивільно-правового зобов'язання, «зміст якого розкривається через права та обов'язки його учасників, визначені умовами договору» [65, с. 29]. Іншими словами, саме погоджені умови договору визначають права та обов'язки учасників договірної зобов'язання. Зміст зобов'язання, яке виникає на підставі договору, залежить від особливостей конкретних договірних типів [66, с. 27].

Е. М. Грамацький, оцінюючи співвідношення умов та прав і обов'язків в договорі вважає, що умови договору характеризують його статику, а права і обов'язки – його динаміку. Тобто лише за допомогою наявності у сторін відповідних прав та обов'язків можлива реалізація умов договору [39, с. 9].

Визначаючи зміст конкретних прав і обов'язків учасників договірної зобов'язання, договір виступає засобом регулювання поведінки сторін у цивільних правовідносинах. При цьому повинні бути дотримані вимоги законодавства, звичаї ділового обороту, а також вимоги розумності, добросовісності та справедливості.

Договір про надання комунальних послуг відноситься до двохсторонніх. Отже, кожна із сторін договору наділена взаємними правами і обов'язками. На

підставі зазначеного договору виникають зобов'язальні правовідносини, в яких одна сторона вважається кредитором у тому, що вона має право вимагати від іншої сторони, і боржником у тому, що вона зобов'язана вчинити на користь іншої сторони.

Послугонадавач зобов'язаний надавати, визначені в договорі або у додатку до нього, комунальні послуги відповідно до умов договору та вимог законодавства. При цьому, послуги повинні надаватися з дотриманням періодичності та строків їх надання. Послугонадавач наділяється правом на отримання плати за надані послуги, розмір якої визначений умовами договору. У свою чергу, замовник має право на отримання комунальних послуг, якісні показники яких повинні відповідати умовам договору та вимогам законодавства, які він зобов'язаний оплатити у строк, визначений законодавством, якщо інше не передбачено договором.

Окрім зазначених, кожна із сторін договору про надання комунальних послуг може мати й інші права та обов'язки. Для їх визначення звернемося до розділу V «Права та обов'язки споживачів, виконавців та виробників» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та відповідних умов Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Провівши відповідний аналіз, приходимо до висновку, що основними обов'язками замовника комунальних послуг є: дотримання правил пожежної безпеки, санітарно-гігієнічних норм; своєчасне вжиття заходів для усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з його вини; дотримання вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту та реконструкції приміщень або їх частин. Невиконання замовником зазначених обов'язків може спричинити шкоду як для нього самого, так і мешканців інших квартир чи власників (наймачів) нежитлових приміщень.

До прав замовника слід віднести право: на зменшення розміру плати за послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх

якості в порядку, визначеному договором або законодавством; на отримання необхідної інформації про перелік комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, порядок надання комунальних послуг тощо; на несплату вартості, визначених у договорі комунальних послуг за період тимчасової відсутності замовника та членів його сім'ї при відповідному документальному оформленні, а також за період їх фактичного ненадання.

На послугонадавача покладається обов'язок здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинку; надавати замовнику в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, порядок надання комунальних послуг тощо; розглядати у визначений законом термін претензії та скарги замовників і проводити відповідні перерахунки плати за комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі; своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з наданням комунальних послуг, що виникли з його вини; відшкодовувати споживачеві збитки, завдані його майну, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю споживача внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості.

До прав послугонадавача слід віднести право розробляти ціни/тарифи на комунальні послуги в порядку, встановленому законодавством та пропонувати їх при укладенні договору; отримувати компенсацію за надані, відповідно до закону, окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати комунальних послуг і повертати їх у разі ненадання таких послуг чи пільг; вимагати від замовника своєчасного проведення робіт щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з вини замовника, або відшкодування вартості цих робіт; нараховувати у разі несвоєчасного внесення замовником плати за надані послуги пеню у розмірі, встановленому договором або законом; вносити за

погодженням із замовником у договір зміни, що впливають на розмір плати за послуги.

У договорах можуть бути встановлені окремі права та обов'язки щодо яких сторони дійшли згоди, якщо вони не суперечать сутності договору, що укладається та приписам законодавства [109, с. 330–331]. Тому і замовник, і послугонадавач можуть мати також й інші права та обов'язки, передбачені договором про надання комунальних послуг, якщо це не суперечить законодавству.

У договорі необхідно передбачити відповідальність сторін за невиконання чи неякісне виконання своїх зобов'язань. Згідно типового договору, у разі порушення послугонадавачем умов договору, режиму надання послуг і зниження їх якості він зобов'язаний відповідно зменшити розмір плати за послуги та сплатити неустойку (пеню) згідно з договором і відшкодувати збитки, завдані замовнику та іншим особам, згідно із законодавством [25, с. 82].

Вважаємо, що істотні умови, основні права та обов'язки сторін договору про надання комунальних послуг необхідно закріпити в Законі України «Про комунальні послуги».

Висновки до другого розділу

1. Формулювання дефініції договору про надання комунальних послуг, виходячи із сутності нормативно закріпленого поняття «комунальних послуг», приводить до правових колізій. Це є додатковим підтвердженням того, що нормативне визначення поняття «комунальна послуга» не відповідає сутності послуги як правової категорії. Предметом договору про надання комунальних послуг є надання послуг, а не постачання чи продаж тих чи інших ресурсів.

2. За договором про надання комунальних послуг одна сторона (послугонадавач) зобов'язується здійснювати діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території (комунальні послуги) другій стороні (замовнику), а замовник зобов'язується оплачувати надані послуги за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором.

3. За правовим наслідком (метою) договір про надання комунальних послуг відноситься до типу договорів про надання послуг. Діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, загальних приміщень будинку, прибудинкової чи іншої території може включати і виконання робіт. Якщо такі роботи охоплюються предметом договору про надання комунальних послуг, то на нього будуть поширюватися в певній частині предмета норми договорів про виконання робіт. У такому разі, договір про надання комунальних послуг буде відноситися до змішаних договорів.

Комунальна послуга може входити до предмета інших договорів, наприклад, електропостачання, якщо особа, яка постачає електричну енергію, бере на себе обов'язок утримувати в належному стані загальнобудинкові електромережі.

4. Договір про надання комунальних послуг є консенсуальним, двостороннім, оплатним і комутативним. Договір є публічним і обов'язковим на підставі Закону.

Договір про надання комунальних послуг розрахований на дію впродовж тривалого строку і, як правило, не укладається на виконання разових дій.

5. Специфіка договору про надання комунальних послуг обумовлена, перш за все, особливою метою – забезпечення належного стану технічного оснащення будинку, санітарно-гігієнічного стану загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що дає змогу власникам жилих та нежилих приміщень реалізувати свій обов'язок з утримання майна, що є їх спільною власністю.

6. Сторони договору про надання комунальних послуг слід іменувати «замовник» та «послугонадавач». Термін «виробник» не може бути застосований для позначення сторони договору про надання послуг взагалі і комунальних послуг, зокрема.

7. Замовником за договором про надання комунальних послуг може бути фізична особа, фізична особа-підприємець, юридична особа. На стороні замовника можуть виступати наймачі квартир і нежитлових приміщень державної та комунальної власності, власники (співвласники) житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку чи цілого будинку, органи управління товариства співвласників житла, органи управління житлового кооперативу, управитель, який за договором з власником здійснює управління. Якщо власників одного приміщення є декілька, то, у такому разі, на стороні замовника має місце множинність осіб – співвласники житлового (нежитлового) приміщення.

8. Послугонадавачем у договорі про надання комунальних послуг є суб'єкт господарювання, який надає комунальні послуги (послуги з утриманням будинків та прибудинкових територій) або спеціалізується на окремих з них. На стороні послугонадавача можуть виступати тільки особи, які здійснюють господарську діяльність з надання комунальних послуг (юридичні особи незалежно від форм власності або фізичні особи-підприємці). Сьогодні більшість послуг, які відносяться до комунальних, надаються житлово-експлуатаційними організаціями. Окремі комунальні послуги, наприклад – вивезення побутових відходів, надаються спеціалізованими підприємствами.

9. Зміст договору про надання комунальних послуг складають погоджені сторонами його умови.

Істотними умовами договору про надання комунальних послуг є:

- 1) умова про предмет, тобто вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику;
- 2) ціна договору та порядок оплати;

3) періодичність та строки надання окремих комунальних послуг.

Ціна договору визначається як сукупність тарифів кожної окремої комунальної послуги.

10. Предмет договору про надання комунальних послуг має складний характер: предмет даного договору складається з певної кількості послуг, кожна з яких має свої особливості, разом з тим їх об'єднує єдина мета, з якою вони надаються – підтримання належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій. Предметом даного договору охоплюється як діяльність послугонадавача, так і її результат – «корисний ефект», який є нетривалим у часі.

11. При визначенні предмета договору про надання комунальних послуг важливою є його деталізація. Вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику, оформляється у вигляді додатку «Перелік комунальних послуг», що є невід'ємною частиною договору, і в якому зазначаються періодичність та строки їх надання.

12. В результаті виконання дій, що складають комунальну послугу, не створюються нові об'єкти матеріального світу, а лише забезпечується підтримка характеристик та основних параметрів існуючих об'єктів в межах стандартів та норм, що визначені правовими актами. Такий їх стан є необхідним для задоволення потреб споживачів зазначених послуг. Параметри, яким повинен відповідати санітарно-гігієнічний та технічний стан будинків та прибудинкових територій встановлюється нормативно-правовими актами.

13. Визначення поняття договору про надання комунальних послуг, його істотні умови, права та обов'язки сторін пропонуємо закріпити в Законі України «Про комунальні послуги».

РОЗДІЛ 3

ПОРЯДОК ТА ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ, ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

3.1. Порядок укладення договору про надання комунальних послуг

Складовою частиною інституту договору є правові норми, які регулюють укладення, зміну та розірвання договору. З цією частиною інституту договору пов'язане вирішення широкого спектру питань, починаючи від виникнення ініціативи укласти договір і до настання наслідків розірвання договору [18, с. 11].

Правовий акт, норми якого містять визначення поняття договору, його істотні умови, права та обов'язки сторін договору сам по собі не створює взаємовідносин між суб'єктами, яким він адресований. Лише укладення договору призводить до виникнення юридичного зв'язку між його сторонами. Договір виконує функцію формування правових зв'язків між певними особами, створює взаємодію між його суб'єктами, визначає вимоги стосовно порядку і послідовності виконання всіх дій учасників договірних відносин [18, с. 18].

Укладений договір надає можливість його сторонам більш ефективно вирішувати спірні питання, які можуть виникнути в ході реалізації відносин, що ним регулюються. Тому, визначивши поняття договору про надання комунальних послуг та дослідивши його елементи, перейдемо до дослідження порядку його укладення, адже «порушення порядку укладення договору тягне за собою визнання договору неукладеним або недійсним» [8, с. 175].

Законодавчо врегульований порядок укладення договору є сукупністю нормативно-правових норм, які визначають вид і характер поведінки учасників цивільного обороту [16, с. 88]. Без правових норм, які

встановлюють порядок укладення, зміни та розірвання договорів, принципи виконання та відповідальності за невиконання чи неналежне виконання сторонами прийнятих на себе зобов'язань, правове регулювання договорів було б неповним.

Провівши відповідне дослідження, С. О. Бородовський прийшов до висновку, що юридичні норми про укладення, зміну та розірвання договорів входять до групи цивільно-правових норм, що здійснюють регулювання договорів і умовно поділяються на декілька груп:

- норми, які визначають загальні (базисні) положення укладення договорів;
- норми, які визначають загальний (традиційний) порядок укладення договору;
- норми, які визначають спеціальний порядок укладення окремих видів договорів (господарського договору, укладення договорів на біржах, аукціонах, конкурсах);
- норми, які встановлюють обмеження щодо укладення договору (містять винятки із загального правила про свободу договору);
- норми, які визначають умови, підстави та наслідки зміни і розірвання договору [18, с. 57].

По-суті, можемо говорити, що окрім укладення цивільно-правового договору в загальному або спеціальному порядку, законодавством передбачений порядок укладення цивільно-правового договору з обмеженням свободи договору.

За сферою поширення укладення договору охоплює загальні умови укладення договору (наявність взаємної згоди з усіх істотних умов), порядку укладення (шляхом вчинення оферти в обмін на акцепт), місця і часу (моменту) укладення, а також встановлення особливостей укладення окремих видів договорів [8, с. 167].

Укладення договорів регулюється главою 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору», положеннями інших правових актів,

присвячених договірному регулюванню, зокрема, главою 20 ГК України «Господарські договори» [35]. При цьому Господарський та Господарський процесуальний [36] кодекси вживають термін «укладання».

Слушною є думка Т. В. Боднар щодо тлумачення вжитих в законодавстві термінів «укладення» та «укладання», яка вважає, що має місце не просто розбіжність у термінології, вжитій у зазначених кодексах, а регулювання ними різного кола суспільних відносин [15, с. 87]. Далі науковець зауважує, що терміном «укладання» законодавець позначає порядок, процедуру укладання господарських договорів, тобто сукупність і послідовність визначених законом дій учасників господарських відносин щодо узгодження змісту договору та дотримання інших процедур (передання майна, нотаріального посвідчення, державної реєстрації), результатом (наслідком) вчинення яких і є власне укладення договору, тобто, з одного боку, досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх істотних умов договору, а з іншого – надання йому характеру юридичного факту, що є підставою виникнення договірної зобов'язання [15, с. 87]. Іншими словами, укладення договору є результатом процедури його укладання, за умови, що договір відбувся. Лише з моменту укладення, цивільний договір породжує для сторін цивільні права та обов'язки. Правова природа укладення договору полягає у визнанні його процесом формування волі та її закріплення в умовах договору, що являють собою форму існування волевиявлення [8, с. 181].

Започаткування договірної регулювання відносин з надання комунальних послуг, власне, практика укладення договорів у цій сфері, з'явилися в Україні нещодавно, у зв'язку з переходом до ринкової економіки. На жаль, реалії сьогодення свідчать: такі договори укладаються не завжди. З цього приводу виникає цілком логічне запитання: чи можна вважати, що законодавчо визначений порядок укладення даного договору є достатньо ефективним? У певному розумінні, відповідь на дане питання не може бути ствердною.

Відповідно до змісту ст. 627 ЦК України, фізичні та юридичні особи самостійно вирішують питання про укладення договору, про вибір контрагента, а також можуть вільно визначати умови майбутнього договору.

Укладення договору про надання комунальних послуг підпадає під дію правових норм, які визначають загальний порядок укладення цивільних договорів з урахуванням норм спеціального законодавства. Насамперед, це розділ VI «Порядок укладання договорів у сфері житлово-комунального господарства» Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Згідно з п. 1 ч. 3 ст. 20 вказаного Закону, споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору.

Згідно з п. 3 ч. 2 ст. 21 вказаного Закону, виконавець зобов'язаний підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за недотримання умов його виконання згідно з типовим договором.

Із вищезазначених положень Закону України «Про житлово-комунальні послуги» впливають щонайменше такі принципові моменти.

По-перше, укладення договору про надання комунальних послуг є обов'язковим на підставі закону, що, в свою чергу, може розглядатись як спонукання до укладення договору. Одна із ознак дії принципу свободи договору полягає у тому, що спонукання до укладення договору не допускається, за виключенням випадків, коли обов'язок укласти договір передбачений безпосередньо в ЦК, законі або добровільно прийнятим зобов'язанням [73, с. 155]. Схожої позиції дотримується О. А. Беяневич, яка відзначає, що спонукання до укладення договору можливе тоді, коли хоча б одна із сторін зобов'язана укласти договір: через пряму вказівку закону; на підставі обов'язкового для виконання акта планування (у т. ч. державного замовлення), який видано компетентним органом; якщо сторони зв'язані зобов'язанням укласти договір на підставі існуючого між ними попереднього договору [5, с. 111–112].

При наданні комунальних послуг існує пряма вказівка закону до укладення відповідного договору. Тобто, у сфері комунальних послуг законодавство допускає обов'язкове укладення договору. З огляду на це, можна припустити, що у разі ухилення від укладення договору однією стороною, можливе, на вимогу другої сторони, спонукання до його укладення за рішенням суду. З цього приводу Т. В. Боднар зазначає, що договірні зобов'язання виникають на підставі договору, а у ряді випадків – на підставі судового рішення [14, с. 17]. Такий стан регулювання відносин з надання комунальних послуг зумовлений тим, що договірне регулювання у цій сфері започатковано нещодавно і, окрім цього, на сьогодні зберігається радянська система комунального обслуговування. Це цілком узгоджується з тим, що як зазначає С. М. Бервено, за законодавством радянського періоду закріплювалася система обов'язковості договірних зв'язків, що зумовлювалося існуванням адміністративно-командних методів управління економікою в соціалістичному суспільстві [8, с. 127]. Тому й, незважаючи на запровадження нових правових засобів регулювання даних відносин, змістовно вони наповнені «імперативністю».

По-друге, 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.

По-третє, проект договору повинен бути підготовлений виконавцем. Чи означає це, що саме виконавець буде виступати оферентом даного договору? Якщо дати ствердну відповідь, то причиною неукладення договорів є, насамперед, бездіяльність осіб, які ці послуги надають. Адже у разі, коли друга сторона ухиляється від укладення даного договору, можливе спонукання до укладення договору за рішенням суду, що підтверджується судовою практикою. *У справі за позовом Житлово-експлуатаційної*

організації № 5 до ОСОБА_1 про спонукання до укладення договору про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та стягнення заборгованості за надані послуги Івано-Франківський міський суд Івано-Франківської області вирішив позовні вимоги задовольнити, зобов'язавши відповідача укласти з ЖЕО № 5 договір на участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території [170].

По-четверте, зміст договору повинен відповідати типовому договору. Типовий договір має обов'язковий характер, тож сторони не можуть відступати від змісту типового договору: вони мають право лише конкретизувати його умови. В чинному законодавстві 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, затверджений Постановою КМУ від 20.05.2009 р. № 529. Тому сьогодні, укладаючи договір про надання комунальних послуг, необхідно застосовувати вказаний типовий договір.

С. М. Бервено відзначає, що при застосуванні типових договорів необхідно дати певні застереження. Положення цих договорів не повинні суперечити ЦК України та іншим законам України. Затверджувані нормативно-правовими актами типові договори, що мають імперативні приписи, можуть поширюватися лише на ті договори, які є публічними, оскільки в протилежному випадку імперативні приписи будуть вступати в суперечність з принципом свободи договору (ст. 3 ЦК України). Типовий договір, затверджений з порушенням цих вимог, має вважатися таким, що суперечить законам України, а відтак не підлягає застосуванню і може бути скасованим відповідно до ст. 21 ЦК України [8, с. 81–82].

Відповідно до ст. 181 ГК України, при укладанні господарських договорів на основі типових застосовується загальний порядок укладання господарських договорів з урахуванням правил, встановлених нормативно-правовими актами щодо застосування типового договору. Тобто, можна стверджувати, що укладення договорів із застосуванням типових має свої

особливості. Зокрема, за змістом ч. 3 ст. 184 ГК України, укладення господарських договорів на основі примірних та типових договорів у спрощений спосіб не допускається. Договір повинен бути оформленим у вигляді єдиного документа.

Деякі автори, дослідження яких прямо чи опосередковано торкаються визначення правової природи типових договорів, які затверджуються органами державної влади стверджують, що «такі типові договори є різновидом нормативних актів» [82, с. 53]. Типові або взірцеві, договори є, передусім, уніфікованим засобом, що забезпечує однакове оформлення конкретних договірних відносин. Крім того, типовий договір – це своєрідний нормативно-правовий акт, який часто заповнює правове регулювання певної сфери договірних відносин через недостатнє врегулювання їх актами вищої юридичної сили [90, с. 85]. Розглядаючи питання співвідношення типових та примірних договорів з категорією «договір», В. Г. Олюха стверджує, що типові та примірні договори, затверджені відповідними органами виконавчої влади, є нормативно-правовими актами з особливим способом викладення правових норм (умов договору): імперативні в типових, диспозитивні в примірних договорах, оскільки вони поширюють свою дію на невизначене коло осіб на території всієї держави [120, с. 4]. Аналізуючи погляди, які склалися в доктрині цивільного права на категорію договору, С. М. Бервено відмічає, що у цивілістичній науці сформувалася концепція договору як особливого виду нормативного акта, якщо цей договір має форму типового (зразкового) договору [8, с. 12].

Вважаємо, що немає достатніх правових підстав розглядати типові договори як нормативні акти хоча подібність між ними існує. Беззаперечним є те, що суб'єкт, який розробляє умови типового договору, наділений владними повноваженнями. У свою чергу, нормативні акти також розробляються органами влади, відповідно до їх конституційних повноважень. Отже, і типовий договір, і нормативно-правовий акт є вираженням волі владного

органу, який його прийняв, у той час, як цивільно-правовий договір є вираженням волі сторін.

Разом з тим, нормативний акт набирає чинності у визначений час і є обов'язковим для виконання його норм, тобто, з моменту набрання чинності він породжує для невизначеного кола осіб (в нормативному акті можуть встановлюватися обмеження кола осіб, на яких він поширюється) відповідні права та обов'язки. Типовий договір є документом, який затверджує КМУ чи інший орган державної влади (ст. 179 ГК України). З моменту затвердження типового договору, такий документ для жодних осіб не породжує цивільних прав та обов'язків, що ним передбачені. В осіб виникає обов'язок, при регулюванні відповідних відносин, застосувати визначене у типовому договорі формулювання умов, від яких вони відступити не можуть. Цивільні права та обов'язки у осіб, які уклали договір згідно типового, виникають у них лише з моменту його укладення. В науковій літературі зазначається, що «будь-який цивільний договір породжує цивільні права та обов'язки для його сторін з часу його укладення» [82, с. 122].

Правова природа типового договору в цілому співпадає чи, іншими словами, узгоджується із сутністю та роллю договору в цивільному праві. У сфері приватного права договір є універсальним правовим засобом регулювання суспільних відносин. Це не тільки юридичний факт, зобов'язання, що породжується ним, документ, засіб саморегуляції, а й одна з форм вираження права [82, с. 44]. Основна особливість договору, як форми вираження права, у тому, що, по-перше, у творенні правил поведінки беруть участь особи, які не наділені владними повноваженнями і, по-друге, створені правила є обов'язковими лише для їх творців і то за умови, що відповідний договір відбувся. Цивільно-правовий договір – це юридичний акт двох і більше осіб, заснований на їх погоджених діях, виражений у вільному волевиявленні, зафіксований у встановленій законом формі і спрямований на досягнення єдиного правового результату, який полягає у встановленні, зміні та припиненні цивільних прав і обов'язків [18, с. 57].

Проблему співвідношення нормативно-правових актів і цивільно-правового договору досліджували у своїх працях ряд учених: М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, А. В. Луць, М. М. Сібільов та інші. М. І. Брагінський вважає, що регулююча роль договору зближує його з законом і нормативними актами, а різниця між умовами договору та правовою нормою пов'язана, по-перше, з походжень правил поведінки – договір виражає волю сторін, а правовий акт – волю органу, що його видав, по-друге, розмежовує межі дії того й іншого правила поведінки: договір безпосередньо розрахований на врегулювання поведінки тільки його сторін – для тих, хто не є сторонами, він може створити права, а не обов'язки; у той самий час правовий або інший нормативний акт породжує загальне для всіх і для кожного правило (будь-яке обмеження кола осіб, на які поширюється нормативний акт, ним же визначається). Ці межі можуть дещо стиратися в публічному договорі, однак і в ньому визначальне значення має воля сторін [19, с. 13–14]. Як справедливо зазначає О. А. Беляневич, в індивідуально-правовому договорі закладається конкретна вольова модель правовідношення, яка виникає відповідно до закону на основі договору [6, с. 40].

Стаття 4 ЦК України визначає перелік нормативно-правових актів, які є актами цивільного законодавства. Погоджуємося із думкою М. М. Сібільова, який стверджує, що «система цих актів є закритою» [180, с. 97]. У зазначеній статті є такі різновиди нормативних актів як постанови Кабінету Міністрів України і немає типових договорів.

Аналіз правової регламентації поіменованих договорів свідчить, що законодавець в цілому також визначає їх умови, зокрема ті, які є істотними для даного договору, права та обов'язки сторін, їх відповідальність тощо. Беручи до уваги зміст ч. 2 ст. 6 ЦК України, згідно з якою «сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами», можна стверджувати, що при укладанні поіменованих договорів сторони на власний розсуд врегульовують лише ті відносини, які не отримали правової

регламентації в актах цивільного законодавства. Тобто, свобода договору не є безмежною. Головним правовим засобом обмеження договірної свободи є імперативні норми [103, с. 38]. Тому, у випадку укладення поіменованих договорів, вплив зовнішнього (імперативного) регулювання можна оцінити як значний, але не абсолютний.

Інша ситуація складається при укладенні непоіменованих договорів, оскільки правове регулювання відносин непоіменованим договором – це, насамперед, їх саморегулювання сторонами, які уклали договір, що непередбачений законодавством, але не суперечить йому. У такому випадку вплив внутрішнього регулювання суспільних відносин переважає над їх зовнішнім регулюванням, але при цьому не може суперечити йому. Тобто, вплив зовнішнього регулювання є мінімальним.

При укладенні договору відповідно до типового договору посилюється зовнішнє (імперативне) регулювання відносин, і суттєво зменшується їх внутрішнє регулювання (саморегулювання), яке знаходить свій вияв лише в тому, що «сторони можуть конкретизувати його зміст». Тобто, вплив на суспільні відносини імперативного регулювання є істотним. Звичайно, можна вбачати в типових договорах, умови яких є обов'язковими для сторін, ознаки нормативного регулювання [8, с. 12]. Але все таки це є договірне регулювання. Додатковим аргументом такої позиції є те, що сторони, які уклали договір, зокрема, застосували при цьому типовий договір, наділені правом зміни та розірвання такого договору.

М. М. Сібільов вважає, що слід виходити з того, що стосовно договірних відносин в сфері приватного права імперативні норми можуть бути двох видів, а саме: абсолютно-імперативні і відносно-імперативні [181, с. 162]. Якщо дотримуватися цієї термінології, то договірні відносини з надання комунальних послуг регулюються абсолютно-імперативними нормами. Імперативні норми обмежують свободу волевиявлення учасників цивільних правовідносин, що полягає у тому, що сторони можуть обрати тільки якусь певну модель договору, зобов'язані включити всі умови, які законодавець

визнав обов'язковими для даного договору, або не включати умови, які законодавець заборонив [110, с. 267]. Сторони не можуть встановити договором регулювання інше, ніж встановлене імперативною нормою, натомість диспозитивні норми діють лише в разі, якщо сторони не передбачили інше [133, с. 233].

В літературі наголошується, що сьогодні спостерігається тенденція до розширення кола типових договорів, затверджуваних нормативно-правовими актами, їх вже нараховується кілька десятків [8, с. 81]. І тут варто зауважити, що типізація договірних відносин – це відлуння адміністративно-командної системи, яке «певною мірою призводить до звуження сфери диспозитивності у договірній практиці» [82, с. 55]. В правовій сфері, де пануюче місце займала держава з авторитарним режимом, майже єдиним регулятором суспільних відносин визначались норми закону, які здебільшого носили імперативний характер. Роль договору як регулятора суспільних відносин, перш за все в сфері економіки, була знижена за рахунок підвищення ролі адміністративних (владних) актів [179, с. 106]. Існування великої кількості типових договорів не можна віднести до позитивних характеристик правового регулювання договірних відносин в Україні, оскільки «типове» регулювання значною мірою обмежує дію принципу свободи договорів [78, с. 277]. Імперативні норми, обов'язкові для сторін договору, насамперед, забезпечують публічні інтереси, що не повністю узгоджується з тими реаліями, які існують в суспільстві в наш час, а саме відхід від абсолютно зобов'язуючого типу регулювання суспільних відносин. Критерієм і межею використання публічно-правових засобів у приватних відносинах є соціальна мета, якій слугує право [126, с. 272].

В умовах ринкової економіки застосовуються економічні важелі регулювання суспільних відносин, а тому і правові засоби повинні бути адекватними, насамперед, це – саморегулювання. Конкурентний ринок надає споживачу можливість обирати послугонадавача, зокрема шляхом проведення конкурсів, та змушує останнього підвищувати якість надання своїх послуг. Не

можемо не погодитися з думкою О. В. Лехкар, яка вважає, що типізація договірних форм повинна здійснюватися на рівні рекомендаційного, а не обов'язкового характеру, і слугувати, в першу чергу, взірцем урегулювання відносин для учасників майнового обороту, у тому числі з погляду захисту слабшої сторони у договорах, які укладаються шляхом приєднання до запропонованих умов в цілому [82, с. 55–56].

Слід підкреслити, що до такої думки схиляється все більше дослідників у сфері договірного права. На думку авторів посібника «Управління житловим будинком» запровадження типового договору істотно обмежуватиме права власників приміщень під час укладання договорів з управителями, оскільки сторони не зможуть відступати від змісту документу. Натомість доцільно було б виробити і затвердити «примірний» (за юридичною термінологією) договір. Такий документ, з одного боку, правитиме за методичну підставу для укладання текстів конкретних договорів, а з іншого — допоможе сторонам договору спиратися лише на ті норми «примірного» договору, які потрібно застосовувати саме їм і саме в їхньому будинку [199, с. 10]. Стаття 179 ГК України визначає, що примірний договір — це такий договір, що його орган управління рекомендує застосовувати суб'єктам господарювання під час укладання договорів. Сторони мають право за взаємною згодою змінювати ті чи інші умови, передбачені в примірному договорі, або його доповнювати. Вважаємо, що і в сфері комунальних послуг необхідно відійти від практики регулювання відносин згідно типового договору. Умови договору можуть мати лише рекомендаційний характер. Забезпечити відхід від укладення договорів про надання комунальних послуг згідно типового договору зможе лише досконале регулювання відносин з надання комунальних послуг на рівні закону, в якому містяться спеціальні норми, присвячені договору про надання комунальних послуг.

Згідно з ч. 4 ст. 203 ЦК України правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Форма договору є способом вираження волі сторін на вступ і перебування в договірних відносинах [87, с. 217]. У частині 1 ст. 205

ЦК України прямо зазначається, що правочин може вчинятися усно або в письмовій формі та його сторони мають право обрати форму правочину, якщо інше не встановлено законом. З цього приводу А. В. Барінов пише, що «форма цивільно-правового договору є способом виразу і фіксації взаємної угоди сторін, яка може бути лише усною або письмовою» [3, с. 124].

З'ясуємо форму, в якій повинен укладатися договір про надання комунальних послуг.

Обов'язок підготувати проект договору Закон України «Про житлово-комунальні послуги» покладає на виконавця. Вжитий у вказаному Законі термін «підготувати» дає підстави для припущення, що спеціальним законодавством визначено форму даного договору як письмову, хоча прямої вказівки на письмову форму договору про надання комунальних послуг в Законі немає. Усні договори укладаються завдяки вираженій на словах пропозиції про укладення договору та прийняття пропозиції [18, с. 66]. Відповідно до ч. 1 ст. 206 ЦК України, усно можуть вчинятися правочини, які повністю виконуються сторонами у момент їх вчинення за винятком правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, а також правочинів, для яких недодержання письмової форми має наслідком їх недійсність.

Характерною особливістю комунальних послуг є те, що вони забезпечують належні умови життєдіяльності громадян, тому діяльність з надання комунальних послуг має постійний характер. Не потрібно додаткових аргументів на підтвердження тези: підтримання санітарно-гігієнічних умов у загальних приміщеннях багатоквартирного будинку необхідно здійснювати щоденно. Договір про надання комунальних послуг є тривалими, при цьому дії послугонадавача повинні періодично повторюватися. З огляду на зазначене, момент укладення договору про надання комунальних послуг ніколи не буде збігатися з моментом його виконання. Викладене дозволяє зробити висновок, що досліджуваний договір не може бути вчинений усно. Дотримуючись цієї логічної послідовності, можна однозначно стверджувати,

що договір про надання комунальних послуг необхідно укласти у простій письмовій формі.

Вимоги щодо письмової форми правочину встановлені у ст. 207 ЦК України: правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Поділяємо погляди Г. М. Ярошевської щодо ознак письмової форми правочину, яких дослідниця виокремлює три: 1) наявність словесної фіксації домовленості сторін на паперових, електромагнітних чи інших носіях інформації, яка дозволяє заінтересованим особам ознайомлюватися зі змістом домовленості сторін, або визначати дійсну правову волю останніх; 2) наявність у домовленості визначених істотних умов; 3) підписання цього правочину стороною (для договору – сторонами) [225, с. 105–106]. Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою. А. В. Луць наголошує, що «вибір сторонами письмової форми забезпечує (при належному визначенні відповідних умов у тексті договору) чіткість і визначеність у взаємовідносинах учасників, попереджує виникнення можливих спорів з приводу наявності самого факту укладення договору або його змісту» [88, с. 13].

Однією із складових принципу свободи договору є те, що фізичні та юридичні особи наділені правом вільно обирати контрагента в майбутньому договорі. Досліджуючи цю складову принципу свободи договору, С. М. Бервено зазначає, що межі свободи у виборі контрагента можуть обумовлюватися багатьма чинниками: правовою природою того чи іншого договору, особливими вимогами до суб'єктного складу окремих видів договорів. [8, с. 131]. Розглянемо питання вибору контрагента у договорі про надання комунальних послуг.

На сьогодні утримання загального майна будинків і споруд та прибудинкових територій, у переважній більшості, забезпечується житлово-

експлуатаційними організаціями. Діяльність цих організацій влаштована за принципом територіальності: кожна житлово-експлуатаційна організація здійснює комунальне обслуговування будинків і прибудинкових територій в межах визначеної частини населеного пункту. Така система організації комунального обслуговування залишилася у спадок від СРСР. Тому, за загальним правилом, для отримання комунальних послуг власник (наймач) житлового (нежитлового) приміщення може звернутися лише до житлово-експлуатаційної організації, яка обслуговує його будинок. Відповідно, житлово-експлуатаційна організація може надавати комунальні послуги лише в межах тих будинків, які розташовані на обслуговуючій території. Отже, вибір контрагента договору про надання комунальних послуг для обох сторін обмежений територіальними межами. Підприємства, що спеціалізуються на одній діяльності, яка відноситься до комунальних послуг, наприклад, вивезення побутових відходів, обслуговування ліфтів, як правило, займають монопольне становище на ринку відповідних послуг, а тому, для замовника зазначених послуг, вибір контрагента договору буде обмежений відсутністю конкуренції у цій сфері.

Разом з тим, аналіз норм Закону України «Про житлово-комунальні послуги» дає підстави стверджувати, що надання окремих комунальних послуг, перелік яких визначає орган місцевого самоврядування, виборюється на конкурсних засадах. Статтею 27 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що за результатами конкурсу здійснюється укладення договорів на надання житлово-комунальних послуг для об'єктів державної або комунальної власності. Частиною 5 ст. 28 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що конкурс може проводитися і для об'єкта приватної власності. Організатором конкурсу є власник чи балансоутримувач або уповноважена ним особа.

Частиною 1 ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що договір на надання житлово-комунальних послуг у

багатоквартирному будинку укладається з балансоутримувачем або уповноваженою ним особою.

Слід зазначити, що на сьогодні майже немає одноосібних власників багатоквартирних житлових будинків, а є їх співвласники. В ролі співвласників одного й того ж будинку можуть виступати і громадяни, і юридичні особи, і територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування, і держава в особі відповідних підприємств, установ та організацій [199, с. 10].

Аналіз норм Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в цій частині дає підстави резюмувати наступне. Якщо в багатоквартирному будинку жодна із квартир не приватизована, то він буде об'єктом державної (комунальної) власності, а, отже, згідно зі ст. 27 вказаного Закону, виконавець окремих житлово-комунальних послуг повинен обиратися на конкурсних засадах. Якщо ж в будинку є приватизовані приміщення, а таких сьогодні переважна більшість, то виконавцем послуг є балансоутримувач або особа, яку він уповноважує.

Відтак, у чинному законодавстві простежується певна неузгодженість положень статей 27 і 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» у питанні визначення виконавця послуг.

З метою упорядкування правовідносин, що виникають між виробниками, виконавцями і споживачами у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, та створення правового поля для визначення виконавця житлово-комунальних послуг наказом Держжитлокомунгоспу від 25.04.2005 р. № 60 затверджено Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді.

Аналіз вказаного Порядку дає підстави для висновку, що виконавець житлово-комунальних послуг визначається наступним чином:

- 1) на конкурсних засадах для житлово-комунальних послуг, які затверджені органом місцевого самоврядування у Переліку житлово-комунальних послуг, право на здійснення яких виборюється на конкурсних

засадах. Забезпечення проведення таких конкурсів покладено на орган місцевого самоврядування;

2) за бажанням власник (власники) житлового будинку можуть визначити виконавця самостійно;

3) органом місцевого самоврядування для житлово-комунальних послуг, які не включені до вищезазначеного Переліку та у випадку, якщо власник житлового будинку не бажає робити це самостійно;

4) виконавцем послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків, якщо такі повноваження передані йому власником (власниками) житлового будинку.

З викладеного слідує, що при визначенні виконавця житлово-комунальних послуг існує правова колізія норм зазначеного Порядку та Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Не зайве також зауважити, що невирішеним залишається питання виконавця комунальних послуг, наприклад, на першому поверсі багатоквартирного будинку, приміщення якого не відносяться до житлового фонду. Тобто, сьогодні правове регулювання визначення послугонадавача комунальних послуг не можна визнати досконалим.

З урахуванням цих міркувань хочемо зазначити, що прихід договірному регулювання відносин у сферу комунальних послуг повинен забезпечити можливість замовника послуг брати участь у виборі свого контрагента. На нашу думку, це можливо двома шляхами: 1) обрання послугонадавача комунальних послуг на конкурсних засадах із залученням для визначення переможців конкурсу власників (наймачів) відповідних приміщень будинків; 2) вільне обрання власником (співвласниками) послугонадавача. Останнє можливо лише тоді, коли на ринку комунальних послуг буде існувати конкуренція. При цьому, слід зазначити, що і в такому разі вибір послугонадавача для надання послуг в багатоквартирних будинках має свої особливості, які зумовлені сутністю комунальної послуги.

Характерною особливістю комунальної послуги, яка суттєво впливає на правове регулювання укладення відповідних договорів є те, що комунальні послуги забезпечують підтримання в належному стані загального майна багатоквартирного будинку. Це майно, яке обслуговує більше ніж одну квартиру (нежитлове приміщення) багатоквартирного будинку і задовольняє потреби всіх його співвласників. Тому, окремий власник приміщення багатоквартирного будинку (житлового чи нежитлового) не може самостійно обрати контрагента договору про надання комунальних послуг. Вибір послугонадавача повинен бути узгоджений з усіма співвласниками таких приміщень, що, у свою чергу, повинно бути відображено при визначенні порядку укладення договору про надання комунальних послуг.

Багатоквартирний будинок є єдиним складним об'єктом нерухомості. Окремий вид діяльності, що охоплюється поняттям «комунальні послуги», забезпечує підтримання в належному санітарно-гігієнічному, технічному стані окремої складової майна будинку і прибудинкової території, наприклад, загальнобудинкових мереж електропостачання, сходових кліток, підвального приміщення, горища тощо. Комунальні послуги в сукупності (всі разом) забезпечують утримання загального майна єдиного об'єкта – багатоквартирного будинку. Тому, вважаємо, що для надання різних видів комунальних послуг в межах одного багатоквартирного будинку можна обирати різних послугонадавачів. У такому разі, для надання кожного виду комунальних послуг необхідно укласти окремий договір. Надання одного і того ж виду комунальних послуг, наприклад, утримання загальнобудинкових мереж водопостачання, різними послугонадавачами в окремому багатоквартирному будинку не є прийнятним, так як це єдиний об'єкт нерухомості.

Таким чином, законодавчо визначений порядок обрання послугонадавача договору про надання комунальних послуг потребує вдосконалення. Вважаємо, що в багатоквартирному будинку, усі приміщення якого належать одному власнику, рішення про обрання послугонадавача

приймається таким власником одноосібно. У багатоквартирному будинку, приміщення якого належать різним власникам, рішення про обрання послугонадавача приймається загальними зборами власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень будинку в порядку, визначеному законодавством, що регулює відносини у цій сфері.

Однією зі складових принципу свободи договору є те, що фізичні та юридичні особи, які вступають у договір, можуть вільно визначати умови майбутнього договору. Підтримуємо думку П. Гуйвана, який, провівши відповідне дослідження, робить висновок, що «можна вести переддоговірні перемовини та вирішувати переддоговірні суперечки між сторонами при укладенні договорів, які повинні укладатися відповідно до типових форм. Якщо при укладенні договору приєднання спір щодо умов договору є неможливим, то сторона, яка бажає відхилитися від типового договору, повинна довести контрагенту, а при необхідності й суду, відхилення реальної ситуації у взаємовідносинах з даним конкретним контрагентом від абстрактної, яка покладена в основу оцінки примірного договору. На другу сторону у цьому випадку покладаються обов'язки довести, що ситуація не відрізняється від типової. Якщо ж обидва контрагенти пропонують узгодити певні умови угоди по-своєму, і їх редакція відрізняється від тієї, яка прописана в типовому договорі, переддоговірний спір може бути вирішений на користь однієї із сторін з урахуванням обставин, викладених вище. У випадку, якщо сторона, яка пропонує свій варіант умов договору, не наведе мотивів, які заслуговують увагу в органа, який вирішує спір, є всі підстави застосувати в тексті договору редакцію типового документа» [40, с. 12–13].

В літературі зазначається, що основними видами переддоговірних спорів є спори про примушення укласти договір і спори про визначення змісту договору (спори по протоколах розбіжностей). Остання група є найбільш поширеною [18, с. 131].

На нашу думку, необхідно розрізняти поняття «вирішення переддоговірного спору в судовому порядку» і «укладення договору в

судовому порядку». Якщо предметом судового розгляду є вирішення питання про укладення договору, то це буде спеціальний порядок укладення договору, а саме судовий, оскільки у такому разі до процесу виконання дій, які є необхідними для того, щоб договір відбувся, долучається суб'єкт, який не буде учасником договору – суд. Тобто, підставою виникнення договірної зобов'язального правовідношення є такий юридичний факт як рішення суду. Якщо ж сторони звернулися до суду для вирішення питання щодо узгодження окремих умов договору і суд не вирішує питання укладення договору, а лише визначає формулювання умов договору щодо яких сторони не дійшли згоди, то це і буде вирішення переддоговірного спору в судовому порядку.

Діям, спрямованим на укладення договору, повинен передувати процес погодження, який виражається у вольовому намірі набути прав і обов'язків, пов'язаних з наданням і отриманням комунальних послуг. Сторони повинні проявити волю і дійти згоди щодо правових наслідків, тобто домовитися. Укладення договору обов'язково передбачає волевиявлення, принаймні, двох сторін [114, с. 141]. Договір є актом взаємного погодження волевиявлення сторін, в якому кожен із учасників виражає зовні свою внутрішню волю, намір досягти певного правового результату. Погодження волевиявлень учасників у процесі укладання договору відбувається шляхом вчинення ними ряду послідовних дій [87, с. 216].

Тому зупинимось більш детально на процедурі укладання досліджуваного договору. Загальновизнано, що в основі будь-якої договірної конструкції лежить згода сторін. Укладення договору, щонайменше, поставлено в залежність від досягнення згоди сторонами по всіх його істотних умовах [17, с. 44]. Відповідно до ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

З наведеного можна зробити висновок, що для укладення договору сторони повинні досягти згоди з усіх істотних умов та зафіксувати згоду у формі, яка визначена законом. Як спільний вольовий акт домовленість (згода) досягається або в безпосередньому спілкуванні (контакті) фізичних осіб чи

представників юридичних осіб, або у вчиненні роздільних у часі дій сторін (оферти та акцепту) [90, с. 70].

Отже, для укладення договору кожна із його сторін повинна здійснити ряд послідовних дій. Послідовність дій сторін при укладенні договору в загальному порядку знаходить своє відображення у відповідних стадіях, пропозиції укласти договір (оферта) та згоди на нього (акцепт) [19, с. 158]. Це знайшло своє закріплення в ч. 2 ст. 638 ЦК України, згідно з якою договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Т. В. Боднар вважає, що право на існування має проміжна між офертою та акцептом стадія – стадія вирішення переддоговірного спору (ст. 649 ЦК), юридичне значення якої полягає у вирішенні розбіжностей, що виникли між сторонами при укладенні договору. І хоча ця стадія, зазначає науковець, характерна, передусім для процедури укладення господарських договорів (ст. 10 ГПК), проте зі змісту ч. 2 ст. 649 ЦК України випливає можливість застосування її і при укладенні власне цивільних договорів [15, с. 91]. На нашу думку, для виокремлення такої стадії укладення договору в загальному порядку немає достатніх правових підстав. С. О. Бородовський слушно підкреслює, що акцепт як стадія укладення договору розпочинається з моменту надіслання (оголошення) оферти і закінчується в момент укладення договору, отримання відповіді на оферту, або спливом часу, необхідного для подання відповіді на оферту [18, с. 140].

Загальний порядок укладення договору визначає, що пропозицію укласти договір (оферту) може зробити будь-яка із сторін майбутнього договору.

Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», процедура погодження договору відбувається протягом одного місяця з дня внесення проекту договору однією із сторін. З огляду на те, що в ст. 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» прямо вказується, що підготовка договору є обов'язком виконавця, можна зробити висновок, що саме послугонадавач буде оферентом даного договору. Вважаємо, що такий

підхід не є правильним, оскільки, не узгоджується з тим, що в договорах про надання послуг, а саме до цієї групи відноситься досліджуваний договір, особа, яка виступає замовником ініціює укладення договору. Зважаючи на специфіку комунальної послуги, вважаємо, що offerentом договору про надання комунальних послуг буде їх замовник, якщо послугонадавач був обраний власником будинку або спільно співвласниками. Якщо послугонадавача визначає орган місцевого самоврядування чи обрання відбулося за результатами проведеного конкурсу, то offerentом буде саме послугонадавач.

Пропозиція до укладення договору може визначатись як offerта, якщо вона відповідає ряду необхідних ознак, «які індивідуалізують таку пропозицію і в сукупності тягнуть за собою встановлені законом правові наслідки для offerента та акцептанта» [8, с. 170–171]. З offerти має впливати волевиявлення щодо укладання договору, а не просто наводитися інформація про можливість укладання договору. Законодавче визначення offerти та перелік ознак, яким вона має відповідати, передбачено у ст. 641 ЦК України. Згідно з цією статтею, щоб пропозиція трактувалася як offerта, вона повинна містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною стороною у разі її прийняття. Реклама або інші пропозиції, адресовані невизначеному колу осіб, є запрошенням робити пропозиції укласти договір, якщо інше не вказано у рекламі або інших пропозиціях. Т. В. Боднар визначає запрошення робити пропозицію укласти договір як «виклик на offerту» [15, с. 91]. Зі змісту offerти повинно бути зрозуміло до кого саме вона звернена [19, с. 196–197]. Тобто при укладенні договору першочергове значення надається визначенню питання про те, чи є та чи інша пропозиція offerтою [82, с. 135].

Проект договору буде письмовою offerтою, якщо в ньому будуть присутні всі істотні умови договору. Обов'язковою істотною умовою договору є умова про предмет. Статтею 3 ЦК України встановлено, що однією з основних засад цивільного законодавства є свобода договору, тобто свобода

вибору предмета договору. У даному випадку, свобода вибору сторонами переліку комунальних послуг, порядку їх виконання та оплати тощо.

Згідно з ч. 2. ст. 16 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» перелік житлово-комунальних послуг, що надаються споживачу, залежить від рівня благоустрою відповідного будинку (споруди).

Типовий перелік послуг, які відносяться до послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, тобто до комунальних, міститься в Додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Постановою КМУ № 529 від 20.05.2009 р. Зі змісту пункту 2 зазначеного Порядку можна зробити висновок, що перелік послуг визначається за результатами громадських слухань згідно з Типовим переліком. За результатами проведених громадських слухань оформляється рішення власників житлових будинків (гуртожитків), власників квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках) про забезпечення надання послуг. Даним рішенням запропонований виконавцем перелік послуг в окремо взятому будинку може бути зменшений. Таке рішення необхідно надати виконавцю у строк до 30 днів з дати його прийняття.

На нашу думку, застосування Типового переліку обмежує замовників комунальних послуг щодо отримання окремих, які відносяться до комунальних і не увійшли до нього, наприклад, послуга миття вікон у приміщенні, де знаходиться сходова клітка. Вважаємо, що додаткові комунальні послуги можуть пропонуватися послугонадвачем і, за погодженням із замовником, можуть надаватися за договором про надання комунальних послуг.

Окрім цього, важливо з'ясувати чи зобов'язана особа, яка не користується житловим (нежитловим) приміщенням впродовж певного часу, оплачувати комунальні послуги, що надаються за договором. Згідно зі ст. 360 ЦК України, співвласник відповідно до своєї частки на правах спільної

часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном. Тому, звільнення від сплати комунальних послуг, у разі відсутності власника квартири та членів його сім'ї, може мати місце лише щодо окремих їх видів. До таких, на нашу думку, можна віднести вивезення побутових відходів, водовідведення, освітлення місць загального користування.

Вважаємо, що така умова обов'язково повинна бути присутня у договорі про надання комунальних послуг. Це, з однієї сторони, привносить елемент ускладнення в регулювання досліджуваних відносин, та, з іншої, елемент справедливості, адже особа, яка не споживає відповідну послугу не зобов'язана її оплачувати. При цьому, повинен бути розроблений відповідний механізм визначення часового проміжку, впродовж якого замовник буде відсутній за місцем надання комунальних послуг. Факт відсутності повинен бути документально підтверджений та відповідним чином оформлений.

Таким чином, споживачі мають право самі обирати конкретний перелік комунальних послуг, яких вони потребують, що дає підстави стверджувати, що споживач, набуваючи право обирати послуги, фактично стає їх замовником. Ніхто не може примусити власників (наймачів) будинків оплачувати послуги, які їм не потрібні, і замовляти ті, у яких є потреба.

При виборі переліку комунальних послуг дуже чітко проявляється така характерна їх ознака, як забезпечення підтримання в належному стані загального майна будинку. Якщо будинок належить на праві власності одній особі, то рішення про зменшення переліку комунальних послуг, які вона хоче отримувати, приймається нею одноосібно. Якщо ж будинок знаходиться у спільній власності, наприклад, переважна більшість багатоквартирних будинків сьогодні перебувають у спільній сумісній власності, то власник окремого приміщення вирішити питання про обсяг комунальних послуг, які він хоче отримувати, одноосібно не може. Іншими словами, перелік

комунальних послуг, які будуть надаватися в багатоквартирному будинку, що є у спільній власності, може бути змінено лише спільним рішенням співвласників. Множинність суб'єктів права власності на одне і те ж майно передбачає необхідність узгодження їх волі [99, с. 23].

При укладенні договору в загальному порядку, пропозиція укласти договір може бути відкликана до моменту або в момент її одержання адресатом. Пропозиція укласти договір, одержана адресатом, не може бути відкликана протягом строку для відповіді, якщо інше не зазначено в пропозиції або не впливає з її суті чи обставин, за яких вона була зроблена.

Законодавство розрізняє порядок укладання договорів залежно від пропозиції, зробленої однією зі сторін з визначенням строків для відповіді або без їх визначення.

Коли пропозицію укласти договір зроблено із вказівкою строку для відповіді, момент укладення договору встановлюється залежно від того, в усній чи письмовій формі подано пропозицію. У першому випадку договір вважається укладеним, якщо інша сторона негайно заявила про її прийняття, повідомивши особу, яка внесла пропозицію, про прийняття цієї пропозиції.

В іншому випадку, угода вважається досягнутою і договір укладеним, якщо повідомлення про прийняття пропозиції одержано до строку, встановленого законодавством, а якщо такий строк не встановлений, – у межах необхідного для цього часу. Відповідь, одержана із запізненням, є новою пропозицією.

Чинним законодавством визначено строк для розгляду пропозиції до укладення договору про надання комунальних послуг – 30 днів. Адресат офери (незалежно це буде замовник чи послугонадавач) повинен розглянути пропозицію в тридцятиденний строк. На відміну від загального порядку укладання цивільно-правового договору, розгляд пропозиції і підготовленого акцепту у даному випадку є не правом, а обов'язком сторони, яка отримала оферту. За результатами розгляду можливі такі варіанти.

По-перше, направляється повідомлення про акцепт. У цьому випадку

договір вважається укладеним з моменту отримання offerentом повідомлення про акцепт на умовах, які визначені в offerті. Відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття має бути повною і безумовною. Акцепт має однозначно висловити свою згоду із запропонованими умовами договору. Якщо offerта висловлена у письмовій формі, то і акцепт повинен бути також висловлений у письмовій формі.

В даному контексті цікавою є судова практика, яка допускає у договорах про надання житлово-комунальних послуг акцепт у формі мовчання. *У справі за позовом прокурора м. Харкова в інтересах громадян ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5 до комунального підприємства «Жилкомсервіс» про визнання договору про надання житлово-комунальних послуг, опублікованого у газеті «Слобода» таким, що є неукладеним, у суді оспарювалась можливість укладення договору, вчиненого у спосіб направлення offerти шляхом опублікування тексту договору у засобах масової інформації та висловлення акцепту у формі мовчання (відсутності зробленої заяви про відмову від укладення договору). Жовтневий районний суд м. Харкова прийшов до висновку, що опублікування тексту договору у засобах масової інформації відповідає всім вимогам, які пред'являються до offerти, а оскільки заінтересовані особи не заявили своєї незгоди із запропонованими умовами договору, то вказаний договір слід вважати укладеним [168].*

Відповідно до ч. 3 ст. 205 ЦК України прийняття пропозиції може виражатися у формі мовчання тільки у випадках, встановлених законом або договором. Загальні норми цивільного законодавства і норми спеціального Закону України «Про житлово-комунальні послуги» не допускають можливості акцепту у договорі про надання житлово-комунальних послуг шляхом мовчання. Викладене не дозволяє нам погодитися із позицією суду. Такий спосіб волевиявлення у вказаних відносинах є неможливим.

По-друге, направляється акцепт разом з протоколом розбіжностей. У цьому випадку offerent зобов'язаний розглянути розбіжності у тридцятиденний строк. В цей же термін вжити заходи для врегулювання

розбіжностей з іншою стороною та внести до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, котрі залишились неврегульованими, передати в цей же термін до суду. У разі досягнення сторонами згоди стосовно всіх або окремих умов, зазначених у протоколі розбіжностей, така згода повинна бути підтверджена у письмовій формі. Згідно чинного законодавства, жодна із сторін не може ухилитися від укладення даного договору. Тому суд, вирішуючи спір щодо окремих умов договору, фактично вирішує питання укладення договору. Тобто, йдеться про укладення договору про надання комунальних послуг в судовому порядку.

По-третє, направляється повідомлення про відмову від укладення договору. У цьому випадку, а також у випадку неотримання акцепту у тридцятиденний строк, offerent має право звернутися до суду з вимогою про спонукання до укладення договору.

Повідомлення про відмову від укладення договору має практичний сенс за наявності обставин, які розглядаються як причини, що є основою для відмови від укладення договору. Так, в публічному договорі, такими обставинами будуть визнаватися відсутність можливості надати споживачу відповідні товари, послуги і роботи [73 с. 171]. Необґрунтоване ухилення однієї із сторін договору від його укладення може потягнути за собою рішення суду про спонукання до укладення договору.

Це підтверджується відповідною судовою практикою. У справі за позовом Житлово-експлуатаційної організації № 5 до ОСОБА_1 про спонукання до укладення договору про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та стягнення заборгованості за надані послуги Івано-Франківський міський суд Івано-Франківської області вирішив позовні вимоги задовольнити, зобов'язавши відповідача укласти з ЖЕО № 5 договір на участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території [170].

Слід зазначити, що сьогодні до суду з вимогою про спонукання до укладення договору звертаються вже не тільки послугонадавачі, зокрема,

житлово-експлуатаційні організації, а й замовники послуг. Так, 10.02.2010 р. Галицьким районним судом м. Львова розглядалася цивільна справа № 2-97 за позовом ОСОБА_1 до Львівського міського комунального підприємства «АЙСБЕРГ» про спонукання до укладення договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Суд прийняв рішення позов задовольнити [167].

При підписуванні договору про надання комунальних послуг необхідно переконатися, що контрагент має юридичне право і повноваження підписати договір, тобто, перевірити повноваження особи, яка підписує договір. Замовником може виступати власник, орендар приміщення або уповноважені ними особи, наприклад, управитель, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги», послугонадавач не наділений правом вимагати від замовника надання документів, що підтверджують їхнє право власності на житлові приміщення або право користування ними. На сьогодні особа може мати у власності декілька житлових (нежитлових) приміщень. При цьому, може проживати як в Україні, так і поза її межами. Зазначені обставини не звільняють власника від обов'язку утримання відповідного майна. Тому, на нашу думку, при укладанні договору про надання комунальних послуг замовник повинен пред'явити послугонадавачу копії правоустановчих документів на житлові (нежитлові) приміщення або документів, згідно з якими відбувається оренда таких приміщень.

Варто окремо зупинитися на визначенні моменту, в який виникає обов'язок сторін до укладення договору про надання комунальних послуг.

З моменту набуття особою права приватної власності на окреме приміщення в багатоквартирному будинку у неї виникає обов'язок утримання і цього приміщення, і загального майна багатоквартирного будинку. Утримання майна, що належить особі на праві приватної власності, здійснюється ним на власний розсуд з дотриманням встановлених правил, утримання ж загального майна потребує спільних рішень, тобто узгодження

волі всіх його співвласників. Належне утримання загального майна багатоквартирного будинку може організовуватися (здійснюватися) спеціалізованою організацією (управителем), некомерційною організацією, а також безпосередньо самими власниками.

Обов'язок до укладення договору про надання комунальних послуг виникає у особи з моменту коли вона 1) набуде право власності на весь будинок чи на окреме житлове (нежитлове) приміщення багатоквартирного будинку; 2) набуде право найму на весь будинок чи на окреме житлове (нежитлове) приміщення, що перебуває у державній чи комунальній власності. В послугонадавача обов'язок до укладення договору виникає з моменту, коли він набув статусу обслуговуючої організації будинку.

Поділ договорів про надання комунальних послуг на підприємницькі та споживчі дозволяє також застосовувати до зазначених відносин відповідно законодавство, яке регулює порядок укладення господарських договорів чи законодавство про захист прав споживачів.

За своєю сутністю комунальні послуги – це послуги, що забезпечують належний технічний, санітарно-гігієнічний стан майна, яке відноситься до нерухомого. Відповідно, договір про надання комунальних послуг може бути виконаний лише за місцем знаходження такого майна. Належний стан майна повинен бути забезпечений впродовж всього часу його експлуатації.

Підсумовуючи вищевикладене, можемо констатувати, що норми, які регулюють укладення договору про надання комунальних послуг, містять обмеження принципу свободи договору, який «як на законодавчому, так і доктринальному рівні визначається основоположним для розвитку майнового обороту» [103, с. 36]. Згідно із класифікацією норм, що регулюють укладення договору, яку запропонував С. О. Бородовський, укладення договору про надання комунальних послуг сьогодні регулюється нормами, які містять винятки із загального правила про свободу договору.

Досліджуючи питання свободи договору, більшість науковців схиляються до думки, що така свобода не є безмежною. Свобода договору не

є безмежною: вона існує в рамках чинних нормативних актів, звичаїв ділового обороту, а дії сторін договору мають ґрунтуватися на засадах розумності, добросовісності та справедливості [88, с. 8]. Можливість обмеження свободи договору прямо передбачена статтями 6 і 627 ЦК України. «Учасники цивільних відносин, – зазначає О. В. Мороз, – самостійно приймають рішення про укладення договору, обирають контрагента, визначають умови договору, крім випадків, коли це не обмежується актами цивільного законодавства відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 6 ЦК України» [110, с. 265].

Сучасна юридична практика переважної більшості країн світу склалася таким чином, що свобода договору є допустимою лише тією мірою, якою вона не суперечить інтересам всього суспільства [18, с. 54]. Обмеження свободи договору можливе лише шляхом його законодавчого регулювання з метою: а) захисту інтересів держави, що забезпечить нормальне функціонування ринкової економіки; б) захисту суспільних інтересів; в) забезпечення нормальної конкуренції на ринку товарів і захисту економічно слабшої сторони. [18, с. 58].

З огляду на викладене, як нам вважається, свобода договору про надання комунальних послуг є «регульованою і контрольованою». Фактично законодавець, запровадивши договірне регулювання даних відносин, ініціативу осіб до укладення даного договору, вибору контрагента, формулювання умов договору звів до мінімально можливих меж. Приєднуємося до твердження С. О. Погрібного, який зазначає, що всяка встановлена в законі неможливість зміни його положень договором має бути обґрунтованою. Тобто, через численну кількість абсолютно імперативних положень у законі може бути зведено нанівець не тільки договірну свободу, а й право учасників цивільних відносин на їх саморегулювання [129, с. 322].

Хоча, з іншого боку, у випадку надання комунальних послуг, на нашу думку, можна говорити не про відхід від «свободи договору» в його традиційному розумінні, а, швидше, навпаки – прихід договірного регулювання відносин у сферу, яка донедавна не підпадала під дію норм

договірному праву. Необхідність укладення договору про надання комунальних послуг з конкретним послугонадавачем комунальних послуг сьогодні обумовлена економічними чинниками, коли можливість вибору контрагента або обмежена, або взагалі відсутня.

Зрозуміло, що в економіці, яка функціонує за правилами ринку, кожен підприємець прагне так організувати свою діяльність, щоб задовольнити свій приватний інтерес, але при цьому також повинен задовольнятися і публічний інтерес держави, суспільства та окремої особи – споживача. Тому ситуація, що склалася у сфері комунального обслуговування, на нашу думку, потребує ретельного економічного аналізу та вироблення відповідних правових засобів, одним з яких є договір про надання комунальних послуг.

3.2. Зміна та розірвання договору про надання комунальних послуг

Право на зміну або розірвання договору є логічним продовженням свободи сторін на вступ у договірні відносини та визначення змісту договору [112, с. 457]. При цьому, зміна договору має на меті зміну зобов'язання відповідного виду, а не моделі договору, виконання якого ще повністю або частково не здійснено чи носить тривалий характер. Тому змінений сторонами договір залишається в силі та продовжує діяти. На відміну від зміни договору, його розірвання здійснюється з метою припинення цивільних прав та обов'язків на майбутнє і передбачає припинення дії такого договору повністю [18, с. 180].

Окремо слід наголосити, що незмінність договору забезпечує стабільність відносин, які ним опосередковуються і, вступаючи у які, кожна із сторін договору прагне досягти певної цілі. В процесі укладання договору відбувається узгодження волі сторін, кожна з яких, для досягнення своєї цілі,

бере на себе визначенні договором обов'язки, виконання яких забезпечує досягнення цілі його контрагента. І тому, можна стверджувати, що укладений договір засвідчує досягнення сторонами своєрідного балансу інтересів.

Пропозиція внести зміни до договору, як правило, ініціюється однією стороною. Одночасно з пропозицією про зміну умов договору, на яких він був укладений, як правило, змінюється баланс інтересів: наміру змінити умови договору, протистоїть право контрагента не змінювати договір. Баланс інтересів буде поновлено, якщо контрагент договору погодиться на такі зміни. Тобто, договір може продовжувати існувати лише за згодою другої сторони.

За загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 651 ЦК України, зміна та розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Буквальне тлумачення цієї норми означає, що слово «інше» є протилежним до поняття «згода сторін». Отже, його можна замінити такими поняттями як «без згоди сторін», «без погодження сторонами», тобто в односторонньому порядку. Це означає, що без згоди сторін правові підстави зміни або розірвання договору можуть встановлюватися законом або такі підстави сторони можуть зазначити безпосередньо у тексті договору.

ЦК України передбачено зміну або розірвання договору на вимогу однієї із сторін за рішенням суду. Такі випадки можуть бути встановлені договором або законом. Однією із таких підстав, яка передбачена ЦК України, є істотне порушення договору другою стороною. Істотним вважається таке порушення договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору, тобто йдеться про таке порушення однією із сторін, яке спричиняє для другої сторони неможливість досягнення нею цілей договору. Сторона, яка ставить питання про розірвання чи зміну договору, має довести наявність істотного порушення та наявність шкоди, завданої цим порушенням другою стороною. Така шкода може бути виражена у вигляді як реальних збитків та (або) упущеної вигоди, так і моральної (майнової) шкоди [112, с. 458].

Одностороння відмова від договору у повному обсязі або частково може мати місце тільки у випадках, коли право на таку відмову встановлено договором або законом. При цьому, стороні не потрібно звертатися до суду для визнання правомірності відмови. Сам факт відмови призводить до повного припинення зобов'язання або до часткової його зміни [112, с. 459].

Варто зазначити, що підстави зміни та розірвання договору в односторонньому порядку, які включаються в текст договору, є погодженими його сторонами. В такому разі можна стверджувати, що одностороння відмова відбувається за згодою сторін. Звичайно, це не позбавляє контрагента можливості оспорювати в суді обґрунтованість такої відмови на підставі загальних положень ЦК України про захист порушених прав [112, с. 459].

При зміні та розірванні договору за згодою сторін договір припиняється з моменту досягнення сторонами домовленості про це, при односторонній відмові від договору у випадках, передбачених договором або законом з моменту одержання контрагентом повідомлення про відмову, а при зміні чи розірванні договору в судовому порядку – з моменту набрання рішенням суду законної сили.

Внаслідок укладення договору про надання комунальних послуг виникають зобов'язальні правовідносини з надання комунальних послуг. Зміна договору тягне за собою збереження договору і зобов'язання, що з нього виникло, але на інших умовах [18, с. 148]. Тобто, зміна договору – це зміна умов, на яких він був укладений. Відповідно до ч. 1 ст. 653 ЦК України, вказані зміни можуть стосуватися умов договору щодо предмета, місця, строків виконання тощо. Таким чином, законодавець залишає перелік умов, які можуть змінюватися відкритим.

Правові підстави для зміни та розірвання договору про надання комунальних послуг повинні оцінюватися з огляду на ст. 651 ЦК України, з урахуванням спеціального Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та умов типового договору, який застосовується при укладенні договору про надання комунальних послуг.

Відповідно до ч. 5 ст. 32 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», у разі зміни вартості житлово-комунальних послуг виконавець/виробник не пізніше ніж за 30 днів повідомляє про це споживача з визначенням причин зміни вартості та наданням відповідних обґрунтувань з посиланням на погодження відповідних органів. Зважаючи на те, що відносини між споживачем і виконавцем послуг регулюються договором, вважаємо, що таке повідомлення слід розглядати як пропозицію до зміни умов договору. Інших підстав для зміни договору про надання комунальних послуг у вказаному Законі немає. Слід зазначити, що Закон не передбачає погодження зміни вартості послуг із споживачем. Тому, можемо констатувати, що спеціальним законом визначено єдину правову підставу зміни договору про надання комунальних послуг – зміна вартості комунальної послуги. Власне кажучи, йдеться про зміну договору в односторонньому порядку, встановлену законом.

Типовим договором про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, який застосовується при укладенні договору про надання комунальних послуг передбачено, що і споживач, і виконавець мають право вносити у договір зміни, що впливають на розмір плати за послуги. Зазначені зміни повинні бути погоджені другою стороною. На розмір плати за послуги, які надаються за договором про надання комунальних послуг, можуть впливати такі чинники: по-перше, зміна переліку комунальних послуг як в сторону їх зменшення, так і збільшення; по-друге, зміна вартості окремо взятої комунальної послуги, яка є предметом укладеного договору про надання комунальних послуг. Тобто, така зміна буде стосуватися кількісної та/або вартісної характеристики предмета договору про надання комунальних послуг. З огляду на викладене, можемо констатувати, що йдеться про зміну істотної умови договору, що можливо лише за погодженням другої сторони договору. Адже для того, щоб договір відбувся на нових умовах, необхідно, щоб сторони дійшли згоди по всіх істотних умовах договору. У разі недосягнення згоди, всі розбіжності повинні вирішуватися в судовому порядку.

Викладене дозволяє зробити висновок, що визначені в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» та Типовому договорі правові підстави зміни договору про надання комунальних послуг є спеціальними випадками зміни договору, які передбачені ч. 1 ст. 651 ЦК України.

З огляду на те, що Типовий перелік послуг, які відносяться до комунальних визначається КМУ, постає питання: яким чином внесення змін до нього буде впливати на укладений договір? Як на наш погляд, затвердження КМУ нового Типового переліку послуг чи внесення змін до вже чинного є підставою для внесення змін до договору за пропозицією однієї із сторін. Зміна кількості послуг як в сторону їх зменшення, так і в сторону збільшення призводить до зміни ціни, про що сторони повинні домовитися. У разі недосягнення згоди, всі розбіжності вирішуються в судовому порядку.

Згідно чинного законодавства, ціни (тарифи) на окремі комунальні послуги встановлюються органами місцевого самоврядування. У випадку прийняття відповідними органами рішення про зміну тарифів на види діяльності, що охоплюються поняттям «комунальні послуги», правову підставу зміни умов договору слід віднести до такої, що передбачена законом.

Згідно типового договору, який сьогодні застосовується при укладенні договору про надання комунальних послуг, споживач також може ініціювати зміни до договору на підставі зміни вартості комунальних послуг. У такому разі, для внесення відповідних змін необхідно отримати згоду послугонадавача.

Договір про надання комунальних послуг може бути виконаний тільки за місцем знаходження майна, належний технічний, санітарно-гігієнічний стан якого забезпечується наданням комунальних послуг. Це обумовлено сутністю комунальних послуг. Дане майно створює комфортні умови життєдіяльності людини. До нього відносяться загальні приміщення багатоквартирного будинку, загальнобудинкові мережі, прибудинкова територія тощо. Зважаючи на викладене, місце виконання договору про надання комунальних послуг змінено бути не може, позаяк договір виконується за місцем знаходження

майна власника (співвласників), наймачів приміщень, які є замовниками комунальних послуг.

Згідно Типового договору, сторона, яка бажає розірвати договір або переглянути його умови, зобов'язана заявити про це у письмовій формі за місяць до закінчення терміну дії договору. У протилежному випадку, договір вважається щороку продовженим. Зазначене дозволяє зробити висновок, що строк дії договору – один рік, впродовж якого умови договору змінюватися не можуть. Змінити умови можна лише у випадку продовження договору на новий строк. Якщо сторона не згідна з новими умовами – договір буде припинено в день закінчення строку його дії. Зміна умов повинна бути завчасно оформлена. Якщо згода сторін за новими умовами буде досягнута, то такі умови будуть діяти впродовж наступного року. Такий висновок обумовлений словосполученням «договір вважається щороку продовженим».

З вищевикладеного слідує, що відповідно до Типового договору досліджуваний договір укладається на визначений строк – один рік. Якщо жодна із сторін за місяць до закінчення його дії не заявить про намір договір розірвати, то він вважається продовженим ще на один рік.

Як уже зазначалося, строк досліджуваного договору не є істотною умовою і визначається за згодою сторін. Зважаючи на сутність комунальних послуг, зокрема на те, що потреба в них є постійною, договір про надання комунальних послуг може бути укладений на невизначений строк. Вважаємо, що в досліджуваному договорі сторони можуть визначати строк, впродовж якого умови договору переглядатися не будуть, наприклад, один рік. В договорі можна зазначити, що перегляд тарифів на комунальні послуги не можна здійснювати більше ніж один раз на рік.

Натомість, в законі повинна бути норма, яка закріплює порядок завчасного повідомлення про зміну чи розірвання досліджуваного договору наприклад, один місяць.

В літературі зазначається, що зміна договору може відбуватися трьома способами: 1) та чи інша умова договору формулюється по-новому. Таким

чином право чи обов'язок сторони, втілені в договірній умові, отримують інше наповнення, порівняно з тим, що існувало до зміни договору; 2) з тексту документа певна договірна умова виключається; 3) в договір включається умова, якої раніше у тексті не було [82, с. 159].

Відповідно до абзацу 4 ч. 4 ст. 179 ГК України, сторони не можуть відступити від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. Із цього приводу слушною видається позиція О. А. Беяневич, яка наголошує, що за буквального тлумаченням цієї норми сторони не можуть доповнити типовий договір іншими умовами, які не охоплюються терміном «конкретизація», хоча деталізація умов договору може виявитися необхідною в конкретній ситуації. О. А. Беяневич вважає, що, разом із правом на конкретизацію умов типового договору, сторони мають право доповнити їх, якщо такі доповнення не суперечать його змісту» [6, с. 185].

Враховуючи означені вище думки, можна стверджувати, що виключити з типового договору умови, які імперативно встановлюють права та обов'язки сторін не можна. Нові умови, які пропонується внести у такий договір можуть лише конкретизувати умови, передбачені типовим договором або доповнювати його зміст. Тому, на нашу думку, зміна договору про надання комунальних послуг можлива такими способами: шляхом формулювання існуючої умови договору по-новому, а також вилучення з договору чи включення у договір лише тих умов, які конкретизують чи доповнюють умови, передбачені типовим договором.

Зміна договору відбувається в письмовій формі, оформленій як додаток до вже існуючого договору або умови договору можуть бути викладені в новому документі.

Розірвання договору є юридичним фактом, який тягне за собою припинення на майбутнє зобов'язального правовідношення, яке виникло з договору, та всіх прав і обов'язків, що складають його зміст [18, с. 148]. До характерних ознак розірвання договору О. І. Міхно відносить наступні: «припинення договірних відносин між сторонами на майбутнє; розірвання

договору на вимогу сторони (сторін), яке можливо з моменту укладення договору до моменту належного його виконання, або, як правило, до закінчення строку його дії; розірвання договору до виконання сторонами його умов чи до закінчення строку його дії на вимогу інших учасників правовідносин, якщо останні уповноважені на вчинення таких дій чинним законодавством України» [108, с. 73].

За загальним правилом, закріпленим у ст. 907 ЦК України, договір про надання послуг може бути розірваний, у тому числі шляхом односторонньої відмови від договору, в порядку та на підставах, встановлених ЦК України, іншим законом або за домовленістю сторін. Тобто, розірвання договору про надання комунальних послуг і, зокрема, одностороння відмова від даного договору може відбуватися у трьох випадках: на підставах, встановлених ЦК України; на підставах, встановлених іншими законами; за домовленістю сторін.

Вважаємо, що в цій статті йдеться про односторонню відмову від договору, що не пов'язана із порушенням умов договору з боку іншої сторони. Інститут односторонньої відмови від виконання договору про надання послуг є його важливою рисою і відображає сутність відносин, які опосередковуються цим правочином, даючи можливість замовнику його припинити у разі потреби. Досліджуючи питання односторонньої відмови від договору, що встановлена договором, Є. О. Мічурін зазначає: «у договорі має бути чітко сказано про можливість односторонньої відмови від договору будь-якої чи однієї із сторін. Слід уточнити, якій саме із сторін надано право на односторонню відмову від договору. Крім того, в договорі мають бути визначені ті обставини, за якими є можливою одностороння відмова від договору» [109, с. 121–122].

Правом односторонньої відмови від договору про надання послуг наділений не лише замовник, але й послугонадавач. Зважаючи на те, що договір про надання комунальних послуг відноситься до публічних договорів, в яких послугонадавач як суб'єкт підприємницької діяльності не має права відмовити жодній особі від укладення з нею договору, то, відповідно,

послугонадавач не може в односторонньому порядку розірвати даний договір. Єдиною підставою односторонньої відмови від договору є застосування положення ст. 615 ЦК України, відповідно до якої послугонадавач має право відмовитись від виконання договору про надання послуг за умови порушення договору замовником. Порядок і наслідки розірвання договору про надання послуг визначаються домовленістю сторін або законом.

Регулювання розірвання договору про надання комунальних послуг спеціальним законодавством обмежується ч. 6 ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в якій зазначається, що у разі зникнення потреби в отриманні послуги або відмови споживача від користування послугою виконавця/виробника споживач має право розірвати договір у порядку, встановленому законом.

Отже, спеціальним законодавством споживачу надано право розірвати договір шляхом односторонньої відмови від договору, незалежно від порушення договору другою стороною або у випадку, коли у споживача зникне потреба в комунальних послугах. При цьому порядок припинення договору встановлюється законом.

Буквальне тлумачення даної статті Закону дозволяє зробити висновок, що підстави розірвання договору, закріплені у ній є спеціальним випадком розірвання договору у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі, що передбачений ч. 3 ст. 651 ЦК України.

Споживчий договір про надання комунальних послуг може бути припинений з підстав, які передбачені Законом України «Про захист прав споживачів». Згідно ч. 2 ст. 10 вказаного Закону, якщо під час надання послуг стане очевидним, що їх не буде виконано з вини виконавця згідно з умовами договору, то споживач має право призначити виконавцю відповідний строк для усунення недоліків, а в разі невиконання цієї вимоги у визначений строк – розірвати договір. Частина 4 ст. 10 надає право споживачу вимагати розірвання договору за наявності у послугі істотних недоліків.

Типовим договором передбачено дострокове розірвання договору про

надання комунальних послуг у таких випадках: 1) у разі переходу права власності (користування) на квартиру (житлове приміщення у гуртожитку), нежитлове приміщення у житловому будинку (гуртожитку) до іншої особи; 2) у разі невиконання його сторонами умов договору.

У разі переходу права власності (користування) на квартиру (житлове приміщення у гуртожитку), нежитлове приміщення у житловому будинку (гуртожитку) до іншої особи в особи, яка таким правом володіла, зникає потреба в отриманні комунальних послуг, тобто, така підстава розірвання договору про надання комунальних послуг узгоджується з ч. 6 ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Внаслідок невиконання однією із сторін умов договору, друга сторона позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Якщо при цьому втрата вимірюється як «значна», то таке порушення є істотним. Тому дострокове розірвання договору про надання комунальних послуг, у разі невиконання його сторонами умов договору, можна розглядати як спеціальний випадок розірвання договору, що передбачений ч. 2 ст. 651 ЦК України відповідно до якої договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Вищевикладене дозволяє зробити висновок, що договір про надання комунальних послуг може бути змінений чи розірваний на загальних підставах, передбачених ст. 651 ЦК України.

Тобто, зміна або розірвання договору про надання комунальних послуг може відбуватися за згодою обох сторін, в односторонньому порядку, а також на вимогу однієї з них – за рішенням суду у випадку істотного порушення договору чи вказівки про це в законі або договорі. В останньому випадку вимоги про розірвання договору про надання комунальних послуг можуть заявити обидві сторони.

Спеціальний характер підстав розірвання договору про надання комунальних послуг полягає в наступному.

Згідно із ч. 6 ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», споживач може відмовитися від договору в односторонньому порядку, навіть якщо послугонадавач виконує взяті на себе обов'язки належним чином, що не передбачено для послугонадавача.

Правом вимоги на дострокове розірвання договору про надання комунальних послуг наділені обидві сторони, а саме їх замовник і послугонадавач лише в одному випадку: у разі невиконання його сторонами умов договору. При цьому, зважаючи на специфіку комунальних послуг, зокрема їх надання в багатоквартирному будинку, коли власник окремого приміщення не може одноосібно змінити контрагента у договорі про надання комунальних послуг, реалізація на практиці даної норми є достатньо складною.

Невиконання умов договору замовником може виявлятися у неоплаті наданих комунальних послуг, що є підставою для розірвання договору з ініціативи послугонадавача.

Невиконання умов договору послугонадавачем може виявлятися у тому, що він, по-перше, не надає всі, більшість чи окрему комунальну послугу, яка є предметом договору; по-друге, передбачені договором комунальні послуги надаються, але якісні показники всіх, декількох чи однієї із них не відповідають стандартам, нормативам, які визначені в законі чи договорі; по-третє, комунальні послуги надаються якісно, але послугонадавач не дотримується вимог щодо визначених строків їх надання та/або періодичності. Відповідно до умов Типового договору, кожен із зазначених випадків може бути підставою для розірвання договору з послугонадавачем.

Разом з цим, Типовим договором у пункті «Відповідальність сторін» передбачено відповідальність споживача і виконавця згідно із законом. Невиконання взятих на себе зобов'язань є однією із підстав відповідальності.

Згідно пунктів 4 і 5 ч. 1 ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», споживач має право на усунення протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-

комунальних послуг та на зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості в порядку, визначеному договором або законом.

Згідно ж п. 10 ч. 3 ст. 20 вказаного Закону споживач зобов'язаний, у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги, сплачувати пеню у встановлених законом чи договором розмірах.

Таким чином, Типовим договором визначено, що невиконання умов договору є підставою для застосування юридичної відповідальності і підставою для розірвання договору. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» визначає порушення умов договору лише як підставу для застосування юридичної відповідальності.

Спробуємо змодельювати ситуацію розірвання договору про надання комунальних послуг в багатоквартирному будинку. Послугонадавач не надає послугу «прибирання сходової клітки». У такому разі, згідно ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», споживач має право викликати його представника для складання та підписання акта-претензії споживача, в якому зазначаються строки, види, показники порушень тощо. Договором передбачено, що представник виконавця повинен з'явитися за викликом споживача для підписання акта-претензії не пізніше двох робочих днів. У разі неприбуття представника виконавця у визначений договором строк або необґрунтованої відмови від підписання акт-претензії вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два інших споживачі. Постає питання: чи буде складений акт-претензія слугувати достатнім підтвердженням невиконання договору? Якщо так, то зафіксоване порушення теоретично є підставою для розірвання договору. Але, згідно ст. 18 вказаного Закону (у Типовому договорі умови аналогічні), виконавець протягом трьох робочих днів вирішує питання про перерахунок платежів або подає споживачу обґрунтовану письмову відмову у задоволенні його претензії. При цьому, спори між сторонами розв'язуються шляхом проведення переговорів або у судовому порядку.

Якщо послугонадавач визнав факт невиконання умов договору і здійснив перерахунок оплати послуг замовнику, то видається, що після перерахунку плати за ненадані послуги, підстава для розірвання договору себе вичерпала. Якщо послугонадавач визнав факт невиконання умов договору, але перерахунок не здійснив або не визнає факт невиконання умов договору, то в замовника є підстава для розірвання договору.

Зважаючи на те, що окремий власник житлового (нежитлового) приміщення багатоквартирного будинку не може самостійно обрати послугонадавача комунальних послуг, розірвання договору з його ініціативи буде потребувати узгодження волі всіх співвласників. У такому разі, реалізація процедури розірвання договору на практиці не є простою дією. По-іншому складається ситуація, коли власником (наймачем) будинку виступає одна особа, позаяк рішення про розірвання договору приймається нею одноосібно.

З огляду на проведений аналіз, вважаємо, що у разі невиконання умов договору про надання комунальних послуг, сторона, яка їх порушила, повинна, насамперед, нести передбачену договором або законом відповідальність. Зазначене, не позбавляє замовника права на розірвання договору у випадку невиконання його умов. Однак, вважаємо, що невиконання сторонами умов договору про надання комунальних послуг як підстава його розірвання є доцільною лише у випадку, якщо наявний факт істотного порушення його умов. Сторона, право якої порушено, може розірвати даний договір на підставі ст. 651 ЦК України.

Вважаємо, що підстави дострокового розірвання договору про надання комунальних послуг, у разі невиконання сторонами його умов, повинні бути чітко визначені в договорі при його укладанні.

Відтак, з урахуванням здійсненого аналізу, можемо констатувати, що особливості зміни договору про надання комунальних послуг виявляються в наступному: умови про предмет та ціну договору є підставами для зміни даного договору, що визначені законом. Якщо ціна послуги визначається

органом влади, що така зміна не потребує погодження сторін договору. Обидві сторони договору можуть ініціювати зміни до договору, що стосуються лише тих умов, які конкретизують чи доповнюють умови, передбачені типовим договором.

Враховуючи означені вище думки, можемо резюмувати, що зобов'язання з надання комунальних послуг припиняються на загальних підставах для зміни або розірвання будь-якого договору, передбачених ст. 651 ЦК України; на підставах розірвання договору про надання послуг, передбачених ст. 907 ЦК України; на підставах, визначених у Законі України «Про житлово-комунальні послуги»; на підставах встановлених самим договором про надання комунальних послуг.

Висновки до третього розділу

1. Укладення договору про надання комунальних послуг на сьогодні здійснюється згідно правових норм, що містять винятки із загального правила про свободу договору: договір є обов'язковим для сторін на підставі закону, типовий перелік комунальних послуг визначається КМУ, договір укладається відповідно до типового договору, затвердженого постановою КМУ, вибір замовником комунальних послуг послугонадавача, як правило, є обмеженим через існуючу систему комунального обслуговування та відсутність конкуренції у цій сфері.

2. Договір про надання комунальних послуг укладається в простій письмовій формі та набуває чинності з моменту його укладення. У випадку ухилення однієї із сторін від укладення договору про надання комунальних послуг, зазначений договір може бути укладений в судовому порядку.

3. Прихід договірної регуляції відносин у сферу комунальних послуг повинен забезпечити можливість замовника послуг брати участь у

виборі свого контрагента. На нашу думку, це можливо двома шляхами: 1) обрання послугонадавача комунальних послуг на конкурсних засадах із залученням для визначення переможців конкурсу власників (наймачів) відповідних приміщень будинків; 2) вільне обрання власником (співвласниками) послугонадавача.

4. Пропозицію укласти договір може зробити будь-яка із сторін договору. Якщо послугонадавача комунальних послуг обрав власник будинку або спільно співвласники, то оферентом даного договору буде їх замовник. Якщо послугонадавача даних послуг визначив орган місцевого самоврядування чи його обрання відбулося за результатами проведеного конкурсу, оферентом буде послугонадавач.

5. Порядок укладення договору про надання комунальних послуг має свої особливості, які зумовлені сутністю комунальної послуги. Насамперед, це пов'язано з тим, що комунальні послуги забезпечують належний стан майна, яке на праві власності належить різним особам. Множинність суб'єктів права власності на одне і те ж спільне майно багатоквартирного будинку передбачає необхідність узгодження їх волі. Обрання послугонадавача та перелік комунальних послуг, які будуть надаватися в багатоквартирному будинку, що є у спільній власності, може бути змінено лише спільним рішенням співвласників.

6. У багатоквартирному будинку, всі приміщення якого належать одному власнику, рішення про обрання послугонадавача приймається таким власником одноосібно. У багатоквартирному будинку, приміщення якого належать різним власникам, рішення про обрання послугонадавача приймається загальними зборами власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень будинку в порядку, визначеному законодавством, що регулює відносини у цій сфері.

7. Укладений договір про надання комунальних послуг може регламентувати весь комплекс комунальних послуг. Сторони можуть

оформити по відношенню до кожного із видів діяльності окремий договір про надання комунальних послуг.

8. Визначені в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» та Типовому договорі по надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій правові підстави зміни договору про надання комунальних послуг є спеціальними випадками зміни договору, які передбачені ч. 1 ст. 651 ЦК України. Зміну вартості комунальних послуг без погодження зі споживачем (ч. 5 ст. 32 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») слід розглядати як підставу для зміни договору в односторонньому порядку, встановлену законом. Зміни, що впливають на розмір плати за послуги (п. 10 ч. 8 та п. 12 ч. 5 Типового договору), слід розглядати як підстави для зміни договору за згодою сторін.

9. Зміна договору про надання комунальних послуг можлива такими способами: шляхом формулювання існуючої умови договору по новому, а також вилучення з договору чи включення у договір лише тих умов, які конкретизують чи доповнюють умови, передбачені типовим договором.

Ініціювати зміни до договору може як послугонадавач, так і замовник комунальних послуг з урахуванням того, що визначення переліку послуг, які надаються в одному багатоквартирному будинку, не може бути різним для співвласників загальних приміщень такого будинку.

10. Зважаючи на специфіку даного договору, невиконання його умов, насамперед, необхідно розглядати як підставу для застосування відповідальності. Невиконання умов договору як підстава для його розірвання повинна бути конкретизована в договорі та характеризуватися як істотне порушення.

11. Регулювання відносин з надання комунальних послуг договором, який укладається згідно типового договору, повинно бути змінено на примірний договір. В Законі України «Про комунальні послуги» пропонуємо закріпити норми, що визначають порядок укладення даного договору, підстави його зміни та розірвання, відповідальність сторін.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено вирішення наукового завдання, яке полягає в розробленні теоретичної конструкції договору про надання комунальних послуг шляхом з'ясування сутності комунальних послуг, визначення поняття договору про надання комунальних послуг, дослідження його правової природи, змісту, а також особливостей укладення та розірвання в сучасних умовах, що має за мету вдосконалення правового регулювання відносин з надання комунальних послуг.

Дослідження проблем договірної регулювання надання комунальних послуг підняло ряд запитань, які не можна назвати належно вирішеними у чинному законодавстві. Не вирішеними є ці питання і в доктрині цивілістики. Не претендуючи на остаточне вирішення окреслених у дисертаційному дослідженні проблем, нами пропонуються власні погляди та шляхи їх вирішення. Основними підсумками дисертаційного дослідження є наступні положення:

1. Нормативно-правовим актам, які регулюють відносини, що складаються у сфері житлово-комунального господарства, притаманні такі істотні недоліки: недосконалість термінології; наявність суперечностей як між окремими правовими актами, так і положеннями правових норм в межах одного нормативного акту; невірна правова кваліфікація відносин, що складаються у цій сфері; окремі правові норми не відповідають тенденціям розвитку ринкових відносин з надання комунальних послуг.

В чинному законодавстві відсутній єдиний підхід до однозначного визначення:

- переліку видів діяльності, що охоплюються поняттям «комунальні послуги»;

- договірної конструкції, якою опосередковуються відносини, пов'язані з централізованим постачанням холодної та гарячої води, електро-

та газопостачанням, централізованим опаленням, які в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» трактуються як «комунальні послуги»;

— типового договору, умовою якого є «утримання внутрішньобудинкових мереж у належному технічному стані, їх технічне обслуговування та ремонт»;

— змісту поняття «квартирна плата», яка в одних нормативно-правових актах трактується як плата за користування приміщенням, а в інших, прийнятих в останні роки, як плата за утримання житла.

2. З метою забезпечення ефективної правової регламентації відносин з надання комунальних послуг необхідним є вдосконалення нормативно-правової бази, яке слід розпочинати з приведення спеціального законодавства, що регулює відносини у цій сфері, у відповідність до норм ЦК України. Істотного доопрацювання потребують норми чинного Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Для регламентації відносин з надання комунальних послуг необхідно прийняти Закон України «Про комунальні послуги».

3. Коло договорів, що укладаються у сфері житлово-комунального господарства, зумовлене різноманітними потребами власників (користувачів) житлових і нежитлових приміщень, пов'язаних із забезпеченням водою, газом, теплом, благоустроєм тощо. Визначенню правової конструкції договору, яким повинні регулюватися ті чи інші відносини між підприємствами цієї сфери та споживачами, повинно передувати дослідження їх правової природи.

4. Віднесення енерго- (електро-, газо-, тепло-) постачання до послуг є юридично некоректним. Енергопостачання – це діяльність, що пов'язана з реалізацією різних форм енергії.

5. Послуга як об'єкт цивільних прав – це благо, що знаходить свій вияв у діях (діяльності) особи, яка їх (її) здійснює. Результат послуги – це корисний ефект дій послугонадавача. Він залежить як від поведінки послугонадавача (його вмінь, навиків, відповідального ставлення до виконання своїх обов'язків), так і споживача послуги. Кожен з них «по-

своєму» може впливати на послугу, послугонадавач на якість її надання, споживач – на якість її результат, який має нестійкий характер.

6. Визначення терміна «комунальні послуги» в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» не узгоджується з поняттям «послуги» як правової категорії. Поняття «комунальна послуга» повинно визначатись шляхом вказівки на послугу (дію, діяльність) як більш широку категорію (родове поняття) та на ті особливості, що властиві комунальній послугі як поняттю видовому.

7. Комунальні послуги забезпечують підтримання в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Діяльність з надання комунальних послуг носить комплексний характер, забезпечуючи при цьому відповідний рівень благоустрою.

8. Комунальній послугі притаманні ознаки, які є характерними для послуги як правової категорії: невідчутність; невіддільність від джерела; неможливість зберігати, наявність результату у формі корисного ефекту.

Особливими ознаками комунальної послуги є:

- 1) призначена для задоволення спільних потреб власників жилих і нежилих приміщень;
- 2) очікуваний результат комунальної послуги (її «корисний ефект») повинен бути гарантований послугонадавачем;
- 3) може бути стандартизована, тому що характер дій суб'єкта її надання є передбачуваним;
- 4) сезонні та добові закономірності надання комунальних послуг;
- 5) існують як діалектична єдність діяльності та її корисного ефекту.

Надання комунальних послуг – це діяльність у формі активних дій, спрямована на матеріальні об'єкти.

9. Класифікаційними критеріями комунальних послуг можуть виступати: 1) функціональне призначення; 2) період надання; 3) професійність послугонадавача.

10. Формулювання дефініції договору про надання комунальних послуг, виходячи із сутності нормативно закріпленого поняття «комунальних послуг» приводить до правових колізій, адже, в такому разі, предметом досліджуваного договору буде постачання ресурсів через приєднану мережу або продаж комунальних ресурсів.

11. Договір про надання комунальних послуг є консенсуальним, двостороннім, оплатним, комутативним та публічним.

Договір про надання комунальних послуг розрахований на дію впродовж тривалого строку і, як правило, не укладається на виконання разових дій.

За правовою метою договір про надання комунальних послуг відноситься до договорів про надання послуг. Якщо предметом договору охоплюються роботи, він набуває характеру змішаних договорів.

12. Сторони договору про надання комунальних послуг доцільно іменувати «замовник» та «послугонадавач».

На стороні замовника можуть виступати наймачі квартир і нежитлових приміщень державної та комунальної власності, власники (співвласники) житлових і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, власник будинку, органи управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, органи управління житлового кооперативу, управитель, який за договором з власником здійснює управління.

На стороні послугонадавача можуть виступати тільки особи, які здійснюють господарську діяльність з надання комунальних послуг (юридичні особи незалежно від форм власності або фізичні особи-підприємці).

13. Найпершою істотною умовою договору про надання комунальних послуг є умова про предмет, тобто вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику. Предмет даного договору повинен бути деталізований шляхом зазначення видів діяльності, що будуть здійснюватися послугонадавачем безпосередньо в договорі або оформлений як додаток до нього.

До істотних умов даного договору також відноситься ціна договору і порядок оплати та умова про періодичність та строки надання кожної окремої комунальної послуги.

Ціна договору про надання комунальних послуг визначається як сукупність вартостей (тарифів) кожної окремої комунальної послуги.

14. Предмет договору про надання комунальних послуг складається з певної кількості послуг, кожна з яких має свої особливості, але всі вони об'єднані єдиною метою: підтримання належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій.

Перелік комунальних послуг, що надаються споживачу, залежить від рівня благоустрою відповідного будинку. Параметри, яким повинен відповідати санітарно-гігієнічний та технічний стан будинків та прибудинкових територій, встановлюються нормативно-правовими актами.

15. Предметом договору про надання комунальних послуг можуть охоплюватися роботи по ремонту приміщень та будинків (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій і т. ін), озеленення території, встановлення ігрових майданчиків для дітей, капітальний ремонт будинку, обладнання спортивних (дитячих, господарських) майданчиків тощо. Комунальна послуга може входити до предмета інших договорів, наприклад, договору електропостачання, коли особа, яка постачає електричну енергію бере на себе обов'язок утримувати в належному стані загальнобудинкові електромережі.

16. Договір про надання комунальних послуг укладається в простій письмовій формі та набуває чинності з моменту його укладення. Укладений договір про надання комунальних послуг може регламентувати весь комплекс комунальних послуг. Для здійснення кожного із видів діяльності, що охоплюється поняттям «комунальні послуги», сторони можуть оформити окремий договір про надання комунальних послуг.

17. Порядок укладення договору про надання комунальних послуг має свої особливості, що зумовлені сутністю комунальної послуги. Обрання послугонадавача та переліку комунальних послуг, які будуть надаватися в багатоквартирному будинку, приміщення якого належать різним власникам, може бути змінено лише спільним рішенням співвласників.

Надання різних видів комунальних послуг в одному будинку може здійснюватися різними послугонадавачами. Надання одного і того є виду комунальних послуг, наприклад, обслуговування загальнобудинкових мереж водопостачання різними послугонадавачами є недоцільно, позаяк багатоквартирний будинок – це єдиний об’єкт.

Необґрунтоване ухилення однієї із сторін договору про надання комунальних послуг від його укладення може привести до звернення зацікавленої особи до суду із позовом про спонукання до укладення вказаного договору та задоволення такого позову судом.

18. Договір про надання комунальних послуг може бути змінено або розірвано на загальних підставах для зміни або розірвання будь-якого договору, передбачених ст. 651 ЦК України; на загальних підставах припинення договору про надання послуг, передбачених ст. 907 ЦК України; на підставах, визначених законами України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про захист прав споживачів»; на підставах встановлених самим договором про надання комунальних послуг.

19. Замовник може розірвати договір про надання комунальних послуг, незалежно від порушення договору послугонадавачем або у випадку, коли зникне потреба в комунальних послугах. Послугонадавач може розірвати договір лише у разі істотного порушення його замовником.

Невиконання умов договору як підстава для його розірвання повинна бути конкретизована в договорі про надання комунальних послуг та характеризуватися, як істотне порушення.

20. Незважаючи на запровадження нових правових засобів регулювання відносин з надання комунальних послуг, змістовно вони

наповнені «імперативністю». До таких слід віднести наступні: договір укладається на основі типового, затвердженого КМУ, що істотно обмежує свободу договору; перелік послуг, які охоплюються предметом даного договору, повинен узгоджуватися із типовим переліком комунальних послуг, визначеним КМУ, що обмежує замовника у виборі тих послуг, які до нього не увійшли; вибір замовником комунальних послуг послугонадавача, як правило, є обмеженим, зважаючи на існуючу систему організації комунального обслуговування, що дісталася у спадок від СРСР і відсутність конкуренції у цій сфері.

21. Регулювання відносин з надання комунальних послуг договором, який укладається згідно типового договору, пропонуємо змінити на примірний договір. У сфері комунальних послуг застосовувати договірне регулювання цін. Розрахунок вартості окремої послуги, суб'єкт господарювання повинен проводити згідно з Методикою, розробленою і затвердженою центральним органом виконавчої влади у сфері житлово-комунального господарства.

Додаток А

Проект

Закон України «Про комунальні послуги»

Цей Закон встановлює загальні засади правових відносин, що складаються у сфері надання комунальних послуг.

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

1) надання комунальних послуг – це господарська діяльність, що спрямована на забезпечення належного стану технічного обладнання будинку, належного санітарно-гігієнічного стану загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

2) комунальна послуга – благо, що забезпечує належний стан технічного обладнання будинку, належний санітарно-гігієнічний стан загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

3) замовник – фізична або юридична особа, яка замовляє комунальні послуги за договором;

4) послугонадавач – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання комунальних послуг відповідно до умов договору;

5) технічне обладнання багатоквартирного будинку – інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації житлових та нежитлових приміщень (загальнобудинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовідведення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою прибудинкової території);

6) загальні приміщення багатоквартирного будинку – нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, призначені для забезпечення

експлуатації такого будинку та побутового обслуговування власників (співвласників) і наймачів (орендарів) та користувачів багатоквартирного будинку: загальні коридори, сходи та міжквартирні сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, колясочні, кладові, сміттекамери, технічні поверхи, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення;

7) прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

Стаття 2. Законодавство у сфері комунальних послуг

1. Законодавство України у сфері надання комунальних послуг складається з Конституції України, Цивільного кодексу України, цього Закону, інших нормативно-правових актів, виданих відповідно до них.

Стаття 3. Нормативне регулювання у сфері комунальних послуг

1. Стандарти, нормативи, норми і правила встановлюють комплекс якісних показників і вимог, що регламентують надання комунальних послуг з урахуванням природно-кліматичних та інших умов регіонів та населених пунктів.

2. Стандарти, нормативи, норми, порядки і правила у сфері комунальних послуг розробляють і затверджують Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади у сфері стандартизації, центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства, місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень та згідно із законодавством.

3. Інші центральні органи виконавчої влади затверджують нормативно-правові акти у сфері комунальних послуг, що видаються в межах їхніх повноважень після погодження або спільно з центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства і реєструються в установленому законодавством порядку.

Стаття 4. Види комунальних послуг

1. Комунальними вважаються такі послуги:

- 1) вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- 2) водовідведення;
- 3) дезінсекція;
- 4) дератизація;
- 5) енергопостачання ліфтів;
- 6) обслуговування димовентиляційних каналів;
- 7) освітлення місць загального користування та підвалів;
- 8) обслуговування систем диспетчеризації;
- 9) поливання дворів, клумб і газонів;
- 10) прибирання сходових кліток;
- 11) прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- 12) прибирання прибудинкової території;
- 13) прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожедними сумішами;
- 14) технічне обслуговування загальнобудинкових систем (гарячого та холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання, зливної каналізації);
- 15) технічне обслуговування ліфтів;
- 16) технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовідведення, а також інших загальнобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- 17) інша діяльність, яка відповідає критеріям, визначеним у пункті 2) частини першої статті 1 цього Закону.

Стаття 5. Договір про надання комунальних послуг

1. За договором про надання комунальних послуг одна сторона (послугонадавач) зобов'язується здійснювати діяльність з утримання в належному стані технічного обладнання будинку, в належному санітарно-

гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території (комунальні послуги) другій стороні (замовнику), а замовник зобов'язується оплачувати надані послуги за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором.

2. Замовником за договором про надання комунальних послуг є власник (співвласник) житлового або нежитлового приміщення (будинку), наймач житлового (нежитлового) приміщення державної та комунальної форми власності або уповноважена ним (ними) особа,

3. До договору про надання комунальних послуг застосовуються загальні положення договору про надання послуг, якщо інше не передбачено законом та не суперечить суті зобов'язання.

4. Договір про надання комунальних послуг укладається у письмовій формі в порядку, встановленому законодавством.

5. Строк договору про надання комунальних послуг встановлюється за домовленістю сторін.

6. Договір набуває чинності з моменту його укладення.

7. Договір про надання комунальних послуг є публічним.

Стаття 6. Умови договору про надання комунальних послуг

1. Істотними умовами договору про надання комунальних послуг є:

- 1) предмет договору;
- 2) ціна та порядок оплати;
- 3) періодичність та строки надання окремих комунальних послуг.

2. За згодою сторін договору про надання комунальних послуг у ньому можуть бути зазначені інші умови.

Стаття 7. Порядок надання комунальних послуг

1. Порядок надання комунальних послуг, їх якісні показники мають відповідати умовам договору та вимогам законодавства.

2. Перелік комунальних послуг, що надаються визначається умовами договору.

Стаття 8. Права та обов'язки замовника

1. Замовник має право:

- 1) одержувати вчасно та відповідної якості комунальні послуги згідно із законодавством та умовами договору про надання комунальних послуг;
- 2) на зменшення розміру плати за послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості в порядку, визначеному договором або законодавством;
- 3) отримувати у встановленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, порядок надання комунальних послуг тощо;
- 4) на несплату вартості, визначених у договорі окремих комунальних послуг за період тимчасової відсутності замовника та членів його сім'ї при відповідному документальному оформленні, а також за період фактичного ненадання комунальних послуг, визначених договором у порядку встановленому законодавством;
- 5) на відшкодування збитків, заподіяних його майну, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання комунальних послуг;

2. Замовник зобов'язаний:

- 1) оплачувати послуги у строк, встановлений законодавством або договором;
- 2) своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з власної вини;
- 3) дотримуватися правил пожежної безпеки, санітарно-гігієнічних норм;
- 4) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту та реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері комунальних послуг;
- 5) у разі несвоєчасного здійснення платежів за комунальні послуги сплачувати пеню у встановлених договором чи законом розмірах.

3. Замовник має також інші права та виконує інші обов'язки, передбачені договором про надання комунальних послуг, за умови, що вони не суперечать законодавству.

Стаття 9. Права та обов'язки послугонадавача

1. Послугонадавач має право:

- 1) розробляти ціни/тарифи на комунальні послуги в порядку, встановленому законодавством та пропонувати їх при укладенні договору;
- 2) брати участь у конкурсах на набуття права надавати комунальні послуги на певній території відповідно до чинного законодавства;
- 3) вимагати від споживачів комунальних послуг дотримання вимог правил експлуатації будинків та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;
- 4) отримувати компенсацію за надані, відповідно до закону, окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати комунальних послуг і повертати їх у разі ненадання таких послуг чи пільг;
- 5) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості цих робіт;
- 6) нараховувати у разі несвоєчасного внесення замовником плати за надані послуги пеню у розмірі, встановленому договором або законом;
- 7) вносити за погодженням із замовником у договір зміни, що впливають на розмір плати за послуги.

2. Послугонадавач зобов'язаний:

- 1) забезпечувати своєчасне надання комунальних послуг належної якості згідно із законодавством та умовами договору;
- 2) здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинку;
- 3) надавати замовнику в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік комунальних послуг, їх вартість, загальну

вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, порядок надання комунальних послуг тощо;

4) розглядати у визначений законом термін претензії та скарги замовників і проводити відповідні перерахунки плати за комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі;

5) своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з його вини;

6) відшкодовувати споживачеві збитки завдані його майну, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю споживача внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості;

3. Послугонадавач має також інші права та виконує інші обов'язки, передбачені договором про надання комунальних послуг, за умови, що вони не суперечать законодавству.

Стаття 10. Укладення договору про надання комунальних послуг

1. Власник (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи самостійно визначають послугонадавача комунальних послуг та укладають з ним договір про надання комунальних послуг.

2. В багатоквартирному будинку, усі приміщення якого належать одному власнику, рішення про обрання послугонадавача приймається таким власником одноосібно.

3. У багатоквартирному будинку, приміщення якого належать різним власникам, рішення про обрання послугонадавача приймається загальними зборами власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень будинку в порядку, визначеному законодавством, що регулює відносини у цій сфері.

4. Рішення загальних зборів власників з винесених на розгляд питань приймаються простою більшістю голосів власників, які особисто або через представників узяли участь у загальних зборах.

5. Процедура погодження умов договору відбувається впродовж одного місяця з дня внесення проекту однією із сторін.

Стаття 11. Плата за комунальні послуги

1. Плата за комунальні послуги нараховується щомісячно відповідно до умов договору.

2. Розмір плати за договором про надання комунальних послуг визначається за сукупністю ціни/тарифу комунальних послуг, які є предметом договору.

3. У платіжному документі зазначається ціна/тариф кожної окремої послуги та загальна ціна, яка підлягає до сплати.

4. У разі ненадання послуг або надання їх не в повному обсязі, відхилення їх якісних показників від нормативних, послугонадавач проводить перерахунок розміру плати.

Стаття 12. Відповідальність сторін

1. Замовник несе відповідальність за:

1) недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2) несвоєчасне внесення платежів за послуги шляхом сплати пені;

3) порушення визначених договором зобов'язань.

2. Послугонадавач несе відповідальність за:

1) неналежне надання або ненадання послуг, що призвело до заподіяння збитків майну замовника, шкоди його здоров'ю чи життю, шляхом відшкодування збитків;

2) зниження якісних показників послуг;

3) порушення зобов'язань, визначених договором.

Стаття 13. Припинення договору про надання комунальних послуг

1. Дія договору про надання комунальних послуг може бути достроково припинена за погодженням сторін та/або на вимогу однієї із сторін на умовах

та в порядку, передбачених таким договором, якщо інше не передбачено законодавством.

2. Сторона, яка має намір розірвати договір або переглянути його умови зобов'язана попередити другу сторону за місяць, заявивши про це у письмовій формі.

3. Законодавством та договором про надання комунальних послуг можуть бути передбачені інші підстави та порядок дострокового припинення його дії.

4. Спори, що виникають у разі дострокового припинення дії договору про надання комунальних послуг, вирішуються за погодженням сторін або в судовому порядку.

Стаття 14. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набуває чинності з дня його опублікування.

2. До приведення законодавства у відповідність із цим Законом, нормативно-правові акти застосовуються в частині, що не суперечить цьому Закону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бабіч І. В. Переробка давальницької сировини виконавцем — робота чи послуга? [Текст] / І. В. Бабіч // Право і безпека. — 2005. — № 4'3. — С. 101—104.
2. Бабіч І. Проблема визначення поняття «предмет договору» у цивільному праві та цивільному законодавстві України [Текст] / І. Бабіч // Підприємництво, господарство і право. — 2005. — № 12. — С. 29—32.
3. Баринов А. В. Заключение договора в общем гражданско-правовом порядке [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: защищена 12.05.04 / Баринов Андрей Викторович. — Рязань, 2004. — 217 с.
4. Батожська О. В. Критерії належності надання послуги зі зберігання транспортних засобів [Текст] / О. В. Батожська // Південноукраїнський правничий часопис. — 2009. — № 2. — С. 93—97.
5. Беяневич О. А. Господарський договір та способи його укладання [Текст]: навч. посіб. / О. А. Беяневич. — К. : Наукова думка, 2002. — 278 с.
6. Беяневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти) [Текст] : [монографія] / О. А. Беяневич. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 592 с.
7. Бервено С. М. Науковий коментар ст. 626 Цивільного кодексу України [Текст] / С. М. Бервено // Право і безпека. — 2005. — № 4'5. — С. 119—123.
8. Бервено С. М. Проблеми договірного права України [Текст] : [монографія] / С. М. Бервено. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 392 с.
9. Беренштейн І. В. Правовое регулирование водоснабжения и водоотведения в Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 : защищена 27.12.06 / Беренштейн Ирина Владиславовна. — Москва, 2006. — 244 с.
10. Блинкова Е. В. Договор водоснабжения в Российском гражданском праве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Блинкова Елена Викторовна. — Рязань, 2001. — 222 с.

11. Блинкова Е. В. К вопросу о правовой природе договора водоснабжения. Услуга или купля-продажа? [Электронный ресурс] / Е. В. Блинкова. — Режим доступа: http://www.gorvodokanal.com/static/law_rus_5.htm.

12. Бобко Т. Письмова форма правочинів: проблеми законодавчого регулювання [Текст] / Т. Бобко // Право України. — 2007. — № 11. — С. 110—114.

13. Богринцева Е. А. К вопросу о неоднозначности толкования категории «услуга» [Текст] / Е. А. Богринцева // Актуальные проблемы современной науки. — 2004. — № 1. — С. 37—40.

14. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві [Текст] : [монографія] / Т. В. Боднар. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — 270 с.

15. Боднар Т. В. Укладання цивільно-правових договорів (питання форми, процедури та моменту укладення) [Текст] / Т. В. Боднар // Вісник господарського судочинства. — 2008. — № 2. — С. 87—93.

16. Бородовський С. О. Правове регулювання порядку укладення договору в цивільному праві України [Текст] / С. О. Бородовський // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. — 2002. — Випуск ІХ. — С. 88—91.

17. Бородовський С. О. Окремі питання зміни і розірвання договору в цивільному праві України [Текст] / С. О. Бородовський // Право України. — 2005. — № 3. — С. 43—46.

18. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: захищена 16.09.05 / Бородовський Станіслав Олександрович. — Івано-Франківськ, 2005. — 211 с.

19. Брагинский М. И. Договорное право: в 2- кн. [Электронный ресурс] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 1999. — Книга первая: Общие положения. — 848 с. — Режим доступа: <http://www.pravoznavec.com/ua/books/240/41/#chlist>.

20. Брагинский М. И. Договорное право. Книга третья: Договора о выполнении работ и оказании услуг [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2002. — 1038 с.

21. Васильєва В. А. Істотні умови посередницького договору [Текст] / В. А. Васильєва // Університетські наукові записки. — 2006. — № 1(17). — С. 79—82.

22. Васильєва В. А. Цивільно-правове регулювання діяльності з надання посередницьких послуг [Текст] : [монографія] / В. А. Васильєва. — Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, 2006. — 346 с.

23. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) [Текст] / [уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел]. — К.; Ірпінь : Перун, 2005. — 1728 с.

24. Великий тлумачний словник української мови [Текст] / [кер. вид. проекту П. М. Мовчан, В. В. Німчук, В. Й. Клічак]. — К. : Дніпро, 2009. — 1332 с.

25. Вербицька Л. Відповідальність за надання неякісних комунальних послуг населенню [Текст] / Л. Вербицька, А. Пробкова // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2003. — № 4. — С. 81—85.

26. Веретельник Л. К. Систематизація договорів у цивільному праві [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Л. К. Веретельник. — Х., 2007. — 19 с.

27. Вінник О. М. Господарське право [Текст] : [навчальний посібник] / О. М. Вінник. — [2-ге вид., змін. та доп.]. — К. : Правова єдність, 2008. — 766 с.

28. Витрянский В. В. Договор энергоснабжения и структура договорных связей по реализации и приобретению электроэнергии [Текст] / В. В. Витрянский // Хозяйство и право. — 2005. — № 3. — С. 39—47.

29. Галазюк Н. М. Проблеми розвитку житлово-комунального господарства України та основні напрямки їх усунення [Текст] / Н. М. Галазюк, С. С. Іваночко, А. А. Кіпершайн // Науковий вісник НЛТУ України. — 2010. — Вип. 20.6. — С. 157—163.

30. Галушак С. В. Сучасні ділові папери [Текст] : [навч. посіб. для вищ. та серед. спец. навч. закл.] / С. В. Глушак, О. В. Дияк, С. В. Шевчук. — [4-те вид., переробл. і допов.]. — К. : А.С.К., 2003. — 400 с.
31. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посіб. [Текст] / М. К. Галянтич. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — 528 с.
32. Гейнц Р. М. Комунальна послуга як правова категорія [Текст] / Р. М. Гейнц // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. — 2009. — Випуск XXI. — С. 103—109.
33. Герасимчук М. О. Правове регулювання укладення договорів надання комунальних послуг [Текст] / М. О. Герасимчук // Правова держава: щорічник наук. пр. — 2008. — Вип. 19. — С. 501—505.
34. Головкина Д. В. Гражданско-правовое регулирование договора снабжения тепловой энергией в Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: защищена 26.03.09г. / Головкина Дарья Витальевна. — Москва, 2008. — 229 с.
35. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Текст] // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 462.
36. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. № 1798-IX [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1798-12>.
37. Гражданское право. Часть первая [Текст] : [учебник] / [под ред. А. Г. Камчина, А. И. Масляева]. — М. : Юристь, 1997. — 472 с.
38. Гражданское право: в 2-х т. [Текст] : [учебник] / [под ред. д.ю.н., проф. Суханова Е. А.]. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Волтерс Клувер, 2004. — Т. 2. Полутом 2. — М. : Волтерс Клувер, 2005. — 498 с.
39. Грамацький А. М. Договір зберігання в цивільному праві [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А. М. Грамацький. — К., 2004. — 16 с.

40. Гуйван П. Стандартный договор и его место в регулировании договорных отношений [Текст] / П. Гуйван // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 9. — С. 10—13.

41. Гура М. В. Істотні умови договору про створення на замовлення і використання Інтернет-сайту [Текст] / М. В. Гура // Держава і право. — 2004. — Випуск 27. — С. 348—353.

42. Гура Н. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [Текст] / Н. Гура // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 11. — С. 132—135.

43. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення [Текст]. — [На заміну СНиП 2.08.01-89, ДБН 79-92; Введені 01.01.2006]. — К., 2005. — 36 с.

44. Демченко О. Правовий режим житлового комплексу та його складових [Текст] / О. Демченко // Юридична Україна. — 2010. — № 2. — С. 63—67.

45. Демчик А. Предмет та об'єкт договору зберігання на товарному складі [Текст] / А. Демчик // Підприємництво, господарство і право. — 2007. — С. 41—43.

46. Діковська І. А. Поняття та ознаки договору про надання послуг [Текст] / І. А. Діковська // Держава і право. — 2004. — Вип. 27. — С. 327—331.

47. Дроздов И. А. Гражданско-правовые проблемы обслуживания жилищных помещений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дроздов Игорь Александрович. — Санкт-Петербург, 2002. — 200 с.

48. Дроздова Н. В. Договір про надання фінансових послуг у цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н. В. Дроздова. — К., 2005. — 24 с.

49. Дядюк А. Л. Теоретичні проблеми визначення агентських послуг як предмета агентського договору [Текст] / А. Л. Дядюк / Держава і право. — Випуск 41. — С. 408—414.

50. Економічна політика [Текст] : [навч. посіб.] / О. О. Беляєв [кер. кол. авт.], А. С. Бебело, М. І. Дибя [та ін.] — К. : КНЕУ, 2005. — 288 с.
51. Енциклопедії та словники Windows Internet Explorer [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://cyclop.com.ua/content/view/817/5/1/40/>
52. Ємельянчик С. Договір про надання послуг у новому Цивільному кодексі України [Текст] / С. Ємельянчик // Підприємництво, господарство і право. — 2005. — № 2. — С. 92—95.
53. Ємельянчик С. Послуга в цивільному праві [Текст] / С. Ємельянчик // Підприємництво, господарство і право. — 2005. — № 3. — С. 105—108.
54. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 г. № 248-3, принят Палатой представителей 18.12.98 г., одобрен Советом Республики 08.02.99 г. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num37/d37585/index.html>.
55. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 р. № 5464-X [з наступними змінами та доповненнями] [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10>.
56. Житловий кодекс України реєстраційний № 2307-д (проект) [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=32171.
57. Житлове право України [Текст] : курс лекцій / М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — 480 с.
58. Жмулина Д. А. Правовое регулирование деятельности по оказанию гостиничных услуг [Текст] : [монография] / Д. А. Жмулина. — М. : Волтерс Клувер, 2010. — 144 с.
59. Завальна Ж. Договір як регулятор суспільних відносин в контексті публічно-правових аспектів історичного розвитку України [Текст] / Ж. Завальна // Юридична Україна. — 2007. — № 4. — С. 27—32.
60. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України № 1869-IV від 24.06.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 46. — Ст. 512.

61. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Закон України № 1511-VI від 11.06.2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2009. — № 47—48. — Ст. 720.

62. Загальнодержавна програма «Питна вода України» на 2006—2020 роки: Закон України від 03.03.2005 р. № 2455-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2005 р. — № 15. — Ст. 243.

63. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Зазуляк Іван Іванович. — Харків, 2009. — 172 с.

64. Заїка Ю. О. Українське цивільне право [Текст] : [навч. посібник] / Ю. О. Заїка. — [2-ге вид. змін і доп.]. — К. : Правова єдність, 2008. — 368 с.

65. Зобов'язальне право: теорія і практика [Текст] : [навч. посібн. для студентів юрид. вузів і фак. університетів] / [О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та ін.; за ред. О. В. Дзери]. — К. : Юрінком Інтер, 1998. — 912 с.

66. Иоффе О. С. Обязательственное право [Текст] / О. С. Иоффе. — М.: Юрид. Лит, 1975. — 880 с.

67. Кабалкин А. Ю. Законодательство о сфере обслуживания населения. Пособие для слушателей народных университетов [Текст] / А. Ю. Кабалкин. — М., 1988. — 224 с.

68. Кабалкин А. Ю. Услуги населению: правовое обеспечение [Текст] / А. Ю. Кабалкин, Л. И. Брычева. — М. : Сов. Россия, 1988. — 192 с.

69. Калаур І. Р. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 захищена 17.06.04 // Калаур Іван Романович. — Івано-Франківськ, 2004. — 198 с.

70. Кіча А. В. Порядок укладення договору водопостачання [Текст] / А. В. Кіча // Правова держава: щорічник наук. пр. — 2008. — Вип. 19. — С. 497—501.

71. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2005: Наказ Держспоживстандарту України від 26.12.2005 р. № 375 [Електронний ресурс]

— Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_02_02/an/4763/FIN19567.html.

72. Колосов Р. Проблеми правового регулювання договорів і зобов'язань про надання послуг [Текст] / Р. Колосов // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 9. — С. 93—96.

73. Комкова Е. В. Заключение договора по российскому гражданскому праву [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Комкова Елена Васильевна. — Москва, 2001. — 219 с.

74. Конституція України від 28 червня 1996 р. [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.

75. Короткий звіт про дослідження: «Стан міського житлово-комунального господарства в Україні та перспективи його реформування очима громадян». [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.sociopolis.com.ua/Research/Message/?id=361&type=>.

76. Кротов М. В. Обязательство по оказанию услуг в советском гражданском праве [Текст] / М. В. Кротов. — Л., 1990. — 108 с.

77. Кужко О. С. Особливості послуг, що надаються за договором транспортного експедирування [Текст] / О. С. Кужко // Університетські наукові записки, 2007. — № 1(21). — С. 146—151.

78. Кузнецова О. П. Правове регулювання договірних відносин за ЦК України і ГК України: проблемні питання [Текст] / О. П. Кузнецова // Держава і право. — Випуск 31. — С. 276—278.

79. Кутиркін А. А. Деякі типові недоліки базових законодавчих актів України [Текст] / А. А. Кутиркін // Вісник господарського судочинства. — 2008. — № 4. — С. 96—99.

80. Кучеренко І. М. Право на управління майном співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І. М. Кучеренко // Університетські наукові записки. — 2007. — № 4 (24). — С. 76—83.

81. Кучеренко І. М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І. М. Кучеренко // Держава і право. — 2007. — Випуск 36. — С. 371—377.

82. Лехкар О. В. Договір приєднання у цивільному праві України [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 : захищена 24.12.08 / Лехкар Оксана Василівна. — Х., 2008. — 215 с.

83. Лідовець Р. А. Право сторін на укладення договору, не передбаченого законом, як один із елементів свободи договору [Текст] / Р. А. Лідовець // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. — 2003. — Випуск XI. — С. 97—103.

84. Лідовець Р. А. Особливості виконання змішаного договору [Текст] / Р. А. Лідовець // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 6. — С. 53—56.

85. Лідовець Р. А. Змішані договори в цивільному праві України [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 : захищена 10.02.05 / Лідовець Руслан Анатолійович. — Острог, 2004. — 203 с.

86. Лідовець Р. А. Змішані договори в цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» // Р. А. Лідовець. — Львів, 2005. — 20 с.

87. Луць А. В. Свобода договору за проектом нового Цивільного кодексу України [Текст] / А. В. Луць // Вісник арбітражного суду України. — 2000. — № 3. — С. 215—221.

88. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» // А. В. Луць. — К., 2001. — 18 с.

89. Луць В. В. Проблеми договірної регулювання майнових відносин за новим Цивільним і Господарським кодексами України [Текст] / В. В. Луць // Українське комерційне право. — 2003. — № 4. — С. 21—33.

90. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності [Текст]: [навч. посіб.] / В. В. Луць. — [2-е вид., перероб. і допов.]. — К.: Юрінком Інтер, 2008. — 576 с.

91. Лютикова П. Поняття та види договорів на надання інформаційних послуг [Текст] / П. Лютикова // Право України. — 2008. — № 7. — С. 91—94.
92. Мережко А. А. Договір в частном праві [Текст] : [монографія] / А. А. Мережко. — К. : Юстиніан, 2003. — 176 с.
93. Мирза С. С. Розвиток і місце договорів постачання ресурсів через приєднану мережу в цивільному праві України [Текст] / С. С. Мирза // Право і безпека. — 2004. — № 3'3. — С. 125—128.
94. Мирза С. С. До проблеми визначення поняття договору про надання житлово-комунальної послуги [Текст] / С. С. Мирза // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 2004. — № 4. — С. 117—122.
95. Мирза С. С. Щодо питання про механізм правового регулювання передачі у власність об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку житлового комплексу [Текст] / С. С. Мирза, О. Б. Кремльов // Південноукраїнський правничий часопис. — 2006. — № 3. — С. 76—79.
96. Мирза С. С. Цивільно-правовий статус управителя та балансоутримувача за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [Текст] / С. С. Мирза // Південноукраїнський правничий часопис. — 2008. — № 1. — С. 79—82.
97. Мирза С. С. Істотні умови та форма договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [Текст] / С. С. Мирза // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. — 2008. — № 43. — С. 295—301.
98. Мирза С. С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / С. С. Мирза. — К., 2011. — 19 с.
99. Миронов И. Б. Имущественные комплексы в жилищной сфере [Текст]: автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право» / И. Б. Миронов. — Санкт-Петербург, 2002. — 30 с.

100. Михайлов В. К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: защищена 24.06.08 / Михайлов Виктор Камоевич. — Москва, 2008. — 176 с.

101. Михайлов В. К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом [Текст]: автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право» / В. К. Михайлов. — М., 2008. — 24 с.

102. Мілаш В. С. Істотні умови договору і диспозитивність їх правового регулювання [Текст] / В. С. Мілаш // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 7. — С. 36—39.

103. Мілаш В. С. Принцип свободи підприємницького комерційного договору [Текст] / В. С. Мілаш // Право України. — 2005. — № 2. — С. 36—40.

104. Мілаш В. С. Комерційний договір у контексті сучасних ринкових умов [Текст] : [монографія] / В. С. Мілаш. — Харків: ФО-П Вапнярчук Н.М., 2007. — 440 с.

105. Мілаш В. С. До питання про об'єкт договору про надання послуг [Текст] / В. С. Мілаш // Вісник господарського судочинства. — 2008. — № 4. — С. 72—77.

106. Мільнер О. О. Законодавчі аспекти реформування житлового законодавства України [Електронний ресурс] / О. О. Мільнер. — Режим доступу: <http://www.logincee.org/file/12661/library>.

107. Мірзоян А. А. Окремі питання визначення умов договорів про надання послуг [Текст] / А. А. Мірзоян // Південноукраїнський правничий часопис. — 2007. — № 4. — С. 167—170.

108. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України [Текст] : [монографія] / О. І. Міхно. — К. : Оберіг, 2009. — 224 с.

109. Мічурін Є. О. Правочини з житлом [Текст] : [науково-практичний посібник] / Є. О. Мічурін. — [видання третє, перероблене та доповнене]. — Харків : Юрсвіт, 2007. — 536 с.

110. Мороз О. В. Співвідношення актів цивільного законодавства та договору [Текст] / О. В. Мороз // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ, 2008. — № 40. — С. 263—269.
111. Мочерний С. В. Економічний енциклопедичний словник: у 2 т. [Текст] / [С. В. Мочерний, Я. С. Ларіна, О. А. Устинко, С. І. Юрій; за ред. С. В. Мочерного]. — Львів : Світ, 2005. — Т. 1. — 2005. — 616 с.
112. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України [Текст] / [за ред. розробників проекту Цивільного кодексу України]. — К. : Істина, 2006. — 928 с.
113. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України [Текст] / [за заг. ред. д.ю.н. Е. О. Харитонова]. — [4-е вид., доп. і перер.]. — Х. : Одиссей, 2008. — 1200 с.
114. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2-х т. [Текст] / [відп. ред. В. Г. Ротань]. — [2-ге вид.]. — Х. : Фактор, 2010. — Т. 2. — 2010. — 784 с.
115. Некрасова М. Е. Договор как теоретико-правовая категория [Текст]: автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве» // М. Е Некрасова. — М., 2004. — 26 с.
116. Немченко С. Поняття договору постачання електричної енергії через приєднану мережу [Текст] / С. Немченко // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 4. — С. 88—91.
117. Немченко С. Договір постачання електричної енергії через приєднану мережу: правова природа та місце в системі зобов'язань з енергопостачання [Текст] / С. Немченко // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 9. — С. 108—111.
118. Новикова В. Деякі питання класифікації оплатних та безоплатних договорів [Текст] / В. Новикова // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 2. — С. 63—66.

119. Оверчук С. Господарський кодекс України: скасувати не можна залишити [Текст] / С. Оверчук // Підприємництво, господарство і право. — 2008. — № 9. — С. 70—72.

120. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» // В. Г Олюха. — Київ, 2003. — 20 с.

121. Осетинська Г. А. Проблеми визначення класифікаційних критеріїв відмежування зобов'язань з надання послуг та поділу їх на види [Текст] / Г. А. Осетинська // Вісник господарського судочинства. — 2004. — № 2. — С. 251—256.

122. Офіційний сайт Міністерства житлово-комунального господарства [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.minjkg.gov.ua/branch.html> (01.08.10).

123. Офіційні типові форми договорів [Текст] / [уклад.: Р. О. Стефанчук, М. О. Стефанчук] — К. : Юрінком Інтер, 2003. — 640 с.

124. Павленко Д. Поняття добросовісності в цивільному праві України [Текст] / Д. Павленко // Українське право (науково-практичний часопис). — 2007. — № 1 (20). — С. 139—150.

125. Панченко М. І. Цивільне право України [Текст] : [навч. посіб.] / М. І. Панченко. — К. : Знання, 2005. — 583 с.

126. Перова О. В. Свобода договору та публічний порядок при вчиненні правочинів [Текст] / О. В. Перова // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. — 2008. — № 42. — С. 268—274.

127. Письменна О. П. Реалізація та захист прав споживачів у сфері надання житлово-комунальних послуг [Текст] / О. П. Письменна // Південноукраїнський правничий часопис. — 2007. — № 4. — С. 180—182.

128. Погрібний С. О. Цивільний кодекс як основний акт цивільного законодавства України [Текст] / С. О. Погрібний // Право України. — 2005. — № 1. — С. 86—91.

129. Погрібний С. О. Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України [Текст] / С. О. Погрібний // Держава і право. — 2006. — випуск 27. — С. 316—322.

130. Погрібний С. О. Поняття цивільно-правового регулювання суспільних відносин [Текст] / С. О. Погрібний // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. — 2006. — № 33'. — С. 25—37.

131. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин в цивільному праві України [Текст] : [монографія] / С. О. Погрібний. — К. : Правова єдність, 2009. — 304 с.

132. Померанський І. В. Особливості договорів водопостачання і їх класифікація [Текст] / І. В. Померанський // Вісник господарського судочинства. — 2008. — № 5. — С. 160—195.

133. Попов Ю. Ю. Критерії визначення імперативності та диспозитивності норм у Цивільному кодексі України [Електронний ресурс] / Ю. Ю. Попов // Вісник господарського судочинства. — 2006. — № 4. — С. 233—237. — Режим доступу: http://www.geocities.com/popov_yuri/16_imperativ_vs_dispozitiv.htm.

134. Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді: наказ Держжитлокомунгоспу від 25.04.05 р. № 60, зареєстрований в Мін'юсті 19.05.05р. за № 541/10821 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 20. — Ст. 251.

135. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения [Текст] / Д. Потяркин // Российская юстиция. — 1998. — № 1. — С. 35—37.

136. Правила пожежної безпеки в Україні (НАПБ А.01.001–2004): наказ Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій від 19.10.2004 р. № 126 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z1410-04>.

137. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам: Постановление Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 г. в редакции Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 р. № 549, от

29.07.2010 г. № 580 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.referent.ru/1/123520>.

138. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій: наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 35. — Ст. 2158.

139. Прилуцький Р. Поняття джерел цивільного права України: потрібні нові підходи [Текст] / Р. Прилуцький // Право України. — 2008. — № 12. — С. 66—71.

140. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд: наказ Держжитлокомунгоспу від 10.08.04 р. № 150, зареєстровано в Мін'юсті 21.08.04 р. за № 1046/9645 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2004. — № 35. — Ст. 2359.

141. Про аудиторську діяльність : Закон України від 22.04.1993 р. в редакції Закону від 14.09.2006 р. № 140-V [Електронний ресурс] —Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3125-12>.

142. Проблеми житлово-комунального сектора в Україні [Електронний ресурс] — Режим доступу <http://www.osbbua.org/2010/07/problems-zhytlovo-komun/>.

143. Про електроенергетику: Закон України № 575/97-ВР від 16.10.1997 р. з наступними змінами та доповненнями [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=575%2F97-%D0%B2%D1%80>.

144. Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.1999 р. № 1357 [Текст] // Офіційний вісник України. — 1999. — № 30. — Ст. 70.

145. Про затвердження Правил користування тепловою енергією: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. № 1198 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2007. — № 77. — Ст. 2852.

146. 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: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2005. — № 30. — Ст. 1811.

147. Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 631 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2005. — № 30. — Ст. 1812.

148. Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 529 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2009. — № 40/42. — Ст. 1353.

149. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1875-15>.

150. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-XII в редакції Закону від 01.12.2005 р. № 3161-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2006 р. — № 7. — Ст. 84.

151. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01.06.2000 р. № 1775-III з наступними змінами та доповненнями [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1775-14>.

152. Про Національну комісію регулювання ринку комунальних послуг: Закон України від 09.07.2010 р. № 2479-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 49. — Ст. 571.

153. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 10. — Ст. 78.

154. Про питну воду та питне водопостачання: Закон України від 10.01.2002 р. № 2918-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2002 р. — № 16. — Ст. 112.

155. Про поштовий зв'язок: Закон України від 04.10.2001 р. № 2759-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2002 р. — № 6. — Ст. 39.

156. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2482-12>.

157. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію): Закон України від 06.03.1992 р. № 2171-XII [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 24. — Ст. 350.

158. Про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду: Постанова Ради Міністрів СРСР від 02.12.1988 р. № 1400 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v1400400-88>.

159. Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію: Закон України від 20.02.2003 р. № 554-IV [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=554-15>

160. Про соціальні послуги: Закон України від 19.06.2003 р. № 966-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 358.

161. Про теплопостачання: Закон України від 02.06.2005 р. № 2633-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 28. — Ст. 373.

162. Про ціни та ціноутворення: Закон України від 03.12.1990 р. № 507-XII [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=507-12>.

163. Рабинович А. В. Право людини на гідний рівень споживання та юридичний механізм його забезпечення в Україні (загальнотеоретичне дослідження) [Текст] : [праці Львівської лабораторії прав людини і громадянина Науково-дослідного інституту державного будівництва та

місцевого самоврядування Академії правових наук України] / [редкол.: П. М. Рабинович (гол. ред.) та ін.] — Серія І. Дослідження та реферати. Випуск 17. — Львів: Край, 2008. — 164 с.

164. Рєзнікова В. В. Послуга як юридична категорія договірного права [Текст] / В. В. Рєзнікова // Юридична Україна. — 2007. — № 4(24). — С. 65—74.

165. Рєзнікова В. В. Сутність категорії «послуга»: аналіз існуючих концепцій [Текст] / В. В. Рєзнікова // Вісник господарського судочинства. — 2009. — № 1. — С. 58—68.

166. Рішення Будьоннівського районного суду м. Донецька від 19.10.2010 р. по справі № 2-6435/10 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12022124>.

167. Рішення Галицького районного суду м. Львова від 10.02.2010 р. по справі № 2-97/2010 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9563979>.

168. Рішення Жовтневого районного суду м. Харкова від 22.06.2007 р. по справі № 2-2206/2007 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2458800>.

169. Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 26.05.2008 р. по справі № 2-2078/2008 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1947999>.

170. Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 21.12.2009 р. по справі № 2-1526/2009 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7454396>.

171. Рішення Ржищівського міського суду Київської області від 17.11.2008 р. по справі № 2/32-2008 [Електронний ресурс] // Єдиний

державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/4131423>.

172. Рудченко И. И. Гражданско-правовое регулирование коммунального обслуживания жилых помещений [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: защищена 27.06.08 / Рудченко Иван Иванович. — Краснодар, 2008. — 170 с.

173. Санникова Л. В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве [Текст] : автореф. дисс. на соискание учен. степени докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право» / Л. В. Санникова. — М., 2007. — 42 с.

174. Санникова Л. В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве [Текст] / Л. В. Санникова [Российская акад. наук. Ин-т государства и права]. — М. : Волтерс Кливвер, 2007. — 120 с.

175. Семенова Н. О. Реалізація конституційних гарантій прав особи при споживанні комунальних послуг у м. Києві [Текст] / Н. О. Семенова // Правові проблеми реалізації житлових прав громадян: зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу, м. Київ, 15 червня 2006 р. / [редкол.: М. К. Галянтич та ін.]. — К. : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. — С. 78—85.

176. Сергиенко В. В. Договор присоединения — основной элемент регулирования поставки тепловой энергии [Текст] / В. В. Сергиенко // Право і безпека. — 2004. — № 3'2. — С. 167—169.

177. Сергиенко В. В. Договорные отношения и порядок их формирования в теплоснабжении [Текст] / В. В. Сергиенко // Право і безпека. — 2005. — № 4'2. — С. 155—158.

178. Сергиенко В. В. Типовой договор как источник регулирования гражданских правоотношений [Электронный ресурс] / В. В. Сергиенко. — Режим доступу: <http://radnuk.info/statti/230-tsuv-pravo/14866-2011-01-19-22-16-11.html>.

179. Сібільов М. М. Цивільно-правовий договір в механізмі правового регулювання суспільних відносин у сфері приватного права [Текст] / М. М. Сібільов // Юридический вестник. — 2002. — № 3. — С. 105—109.
180. Сібільов М. Зміст цивільно-правового договору [Текст] / М. Сібільов // Вісник Академії правових наук України. — 2003. — № 1 (32). — С. 93—99.
181. Сібільов М. М. Акти цивільного законодавства і договір [Текст] / М. М. Сібільов // Методологія приватного права: зб. наук. праць (за матеріалами наук.-теорет. конф.), м. Київ, 30 травня 2003 р. / [редкол.: О. Д. Крупчан (голова) та ін.]. — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С. 158—163.
182. Сібільов М. М. Співвідношення актів цивільного законодавства і договору та базові моделі регулювання договірних відносин за чинним Цивільним кодексом України [Текст] / М. М. Сібільов // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. — 2004. — № 4(12) — С. 56—60.
183. Словник іншомовних слів: 23000 слів та термінологічних сполучень [Текст] / [уклад. Л. О. Пустовіт та ін.] — К. :Довіра, 2000. — 1018 с.
184. Советское жилищное законодательство [Текст] : [учебник] / [под ред. П. И. Седугина]. — М. : Юрид. лит., 1986. — 144 с.
185. Степанов Д. И. Услуги как объект гражданских прав [Текст]: [монография] / Д. И. Степанов. — М. : Статут, 2005. — 349 с.
186. Степанова В. Е. Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 : защищена 05.02.10 / Степанова Варвара Евгеньевна. — Москва, 2009. — 173 с.
187. Стусяк В. І. Право на недоторканість житла та право на доступ до житла юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги [Текст] / В. І. Стусяк // Держава і право. — 2006. — Випуск 33. — С. 359—365.
188. Суярко Т. Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: захищена 18.06.08 / Суярко Тетяна Дмитрівна. — Харків, 2007. — 225 с.

189. Телестакова А. А. Система договорів про надання послуг в цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А. А. Телестакова. — К., 2008. — 16 с.

190. Теорія держави і права [Текст] : [підручник] / [С. Л. Лисенков, А. М. Колодій, О. Д. Тихомиров, В. С. Ковальський; за ред. С. Л. Лисенкова]. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — 448 с.

191. Теорія держави і права. Академічний курс [Текст] : [підручник] / [за ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко]. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 688 с.

192. Термінологія. Засади і правила розроблення стандартів на терміни та визначення понять: ДСТУ 3966-2000. — К. : Держстандарт України, 2000. — 30 с.

193. Типовий договір про користування електроенергією, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.1999 р. № 1357 [Текст] // Офіційний вісник України. — 1999. — № 30. — Ст. 70.

194. Типовий договір про надання населенню послуг з газопостачання, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2006 р. № 938 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=938-2006-%D0%BF>.

195. Типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджений постановою Кабінету Міністрів України 21.07.2005 р. № 630 в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 р. № 933 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2009. — № 68. — Ст. 2349.

196. Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 529 [Текст] // Офіційний вісник України. — 2009. — № 40/42. — Ст. 1353.

197. Ткаченко Л. В. Маркетинг послуг [Текст] : [підручник] / Л. В. Ткаченко. — Київ : Центр навчальної літератури. — 2003. — 192 с.

198. Тришин П. В. Договор энергоснабжения по гражданскому законодательству Российской Федерации [Текст] : автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право» / П. В. Тришин. — Санкт-Петербург, 2005. — 20 с.

199. Управління житловим будинком [Текст] : [практичний посібник] / Інститут місцевого розвитку. — К., 2007. — 160 с.

200. Федорченко Н. В. Загальні проблеми зобов'язань по наданню послуг [Текст] / Н. В. Федорченко // Держава і право. — 2002. — Випуск 17 — С. 237—242.

201. Федорченко Н. В. До питання про місце договору з надання послуг у ході виконання маркетингових досліджень у системі цивільно-правових договорів [Текст] / Н. В. Федорченко // Підприємництво, господарство і право. — 2005. — № 5. — С. 27—30.

202. Фрицький О. Ф. Конституційне право України [Текст] : [підручник] / О. Ф. Фрицький. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — 356 с.

203. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении. — М. : Юридическая литература, 1974. — 346 с. // [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://in1.com.ua/book/9066>.

204. Харитонов Е. О. Гражданское право Украины [Текст] : [учебник] / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. — [издание второе]. — Х. : Одиссей, 2005. — 960 с.

205. Хачатурова Д. Г. Поняття та види послуг за законодавством України [Текст] / Д. Г. Хачатурова // Держава і право. — 2004. — Випуск 27. — С. 403—406.

206. Цвайгерт К. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: в 2-х т. [Текст] / К. Цвайгерт, Х. Кётц. — [пер. с нем.]. — М. : Международные отношения, 1998. — Том 2. — М. : Международные отношения, 1998. — 512 с.

207. Цивільний кодекс УРСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1540-06>

208. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

209. Цивільне право України [Текст] : [навчальний посібник] / [за заг. ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки]. — [2-ге видання, зі змінами]. — К. : Істина, 2004. — 224 с.

210. Цивільне право України: у 2 т. [Текст] : [підручник] / [В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького]. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 2. — 552 с.

211. Цивільне право України: у двох частинах [Текст] [підручник] / [за заг. ред. д-ра юрид. наук, проф. Р. Б. Шишки та канд. юрид. наук, доц. В. А. Кройтора]. — Х. : Харківський національний університет внутрішніх справ, 2008. — частина 1. — 516 с.

212. Цивільне право України: в 2-х томах [Текст] [підручник] / [за ред. д-ра юрид. наук, проф. Є. О. Харитоновна; канд. юрид. наук Н. Ю. Голубєвої]. — [вид. друге]. — Х. : Одиссей, 2010. — Т. 2. — 872 с.

213. Цивільне право України. Загальна частина [Текст]: [підручник] / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика]. — [3-тє вид., переробл. і допов.]. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 976 с.

214. Цивільне право України. Особлива частина. Договірні зобов'язання [Текст] : [навчальний посібник] / [І. Е. Берестова, С. С. Бичкова, І. А. Бірюков та ін.; за заг. ред. С. С. Бичкової]. — К. : Національна академія внутрішніх справ України, 2005. — 348 с.

215. Цивільне та сімейне право України [Текст] : [підручник] / [за ред. Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубєвої]. — К. : Правова єдність, 2009. — 968 с.

216. Шама Н. Поняття та ознаки спадкового договору [Текст] / Н. Шама / Вісник Львівського університету. Серія юридична. — 2009. — Випуск 49. — С. 142—150.

217. Шахов С. Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 :

защищена 20.12.07 / Шахов Сергей Юрьевич. — М., 2007. — 177 с.

218. Шерстобитов А. Е. Гражданско-правовая охрана прав потребителей [Текст] : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Шерстобитов Андрей Евгеньевич. — М, 1992. — 330 с.

219. Шешенин Е. Д. Классификация гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг [Текст] / Е. Д. Шешенин / Гражданское право и сфера обслуживания: сб. научн. тр. — Свердловск, 1984. — С. 40—47.

220. Шишка Р. Б. Проблеми здійснення права власності на житлові приміщення [Текст] / Р. Б. Шишка // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи: зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу м. Харків, 16.12.2006 р.) / [редкол: М. К. Галянтич, О. Д. Крупчан, Є. О. Мічурін та ін.]. — Х. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України; Харківський національний університет внутрішніх справ, 2006. — С. 89—90.

221. Шляхтун П. П. Політологія (теорія та історія політичної думки) [Текст] : [підручник] / П. П. Шляхтун. — К. : Либідь, 2002. — 576 с.

222. Щуковская О. М. Правовое регулирование деятельности по оказанию правовых услуг [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03 / Щуковская Ольга Михайловна. — Санкт-Петербург, 2001. — 213 с.

223. Чернега А. П. До поняття договору у сфері господарських відносин [Текст] / А. П. Чернега // Часопис Київського університету права. — 2010. — № 2. — С. 197—201.

224. Янчук І. А. Термінологія приватного права: стан і перспективи розвитку [Текст] / І. А. Янчук // Методологія приватного права: зб. наук. праць (за матеріалами наук.-теорет. конф.), м. Київ, 30 травня 2003 р. / [редкол.: О. Д. Крупчан (голова) та ін.]. — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С. 112—119.

225. Ярошевська Г. М. Форма договору про оплатне надання юридичних послуг [Текст] / Г. М. Ярошевська // Право і безпека. — 2009. — № 3(30). — С. 104—106.