

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

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

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2011

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника.

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор
Васильєва Валентина Антонівна,
Юридичний інститут Прикарпатського
національного університету імені Василя Стефаника,
директор

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України
Майданик Роман Андрійович,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
завідувач кафедри цивільного права

кандидат юридичних наук, доцент
Стефанчук Микола Олексійович,
Хмельницький університет управління та права,
професор кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться «05» липня 2011 року о 14-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.500.01 у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

З дисертацією можна ознайомитися у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

Автореферат розісланий «03» червня 2011 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

В. І. Бобрик

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

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, водовідведення, 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. Бервено, І. Е. Берестової, Т. В. Боднар, С. О. Бородовського, В. А. Васильєвої, О. М. Вінник, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, Ю. О. Заїки, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучеренко, Р. А. Лідовця, В. В. Луця, Р. А. Майданика, В. С. Мілаш, Є. О. Мічуріна, В. В. Рєзнікової, З. В. Ромовської, М. М. Сібільова, І. В. Спасібо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, М. О. Стефанчука, А. А. Телєстакової, Н. В. Федорченко, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишки 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 використовувались 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 підяду 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, затверджені ВАН України, та у

5 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається із вступу, 3 розділів, що містять 8 підрозділів, висновків, додатку і списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації становить 219 сторінок. Додаток А викладений на 9 сторінках. Список використаних джерел налічує 225 найменувань і викладений на 24 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, вказується на зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, визначається мета та завдання дисертаційного дослідження, його методологічна основа, висвітлюється наукова новизна одержаних результатів, їх практичне значення, наводяться дані щодо апробації результатів дослідження, зазначаються публікації автора за темою дисертації.

Розділ 1. «Комунальні послуги: теоретично-правові аспекти правового регулювання» складається з 3 підрозділів, в яких досліджуються чинні нормативно-правові акти, що регулюють відносини з надання комунальних послуг, теоретичні аспекти договірного регулювання відносин з їх надання, а також правова природа комунальної послуги як юридичної категорії.

У *підрозділі 1.1. «Нормативно-правове регулювання відносин з надання комунальних послуг»* визначається система вітчизняних нормативно-правових актів, що регулюють відносини з надання комунальних послуг, та проводиться їх детальний аналіз.

Незважаючи на те, що за 2004-2010 роки кількість нормативно-правових актів, які регулюють в Україні відносини у сфері житлово-комунального господарства, суттєво збільшилася, на сьогодні правова регламентація відносин у цій сфері, зокрема, з надання комунальних послуг, не відповідає їх дійсній сутності та сучасним реаліям.

В чинному законодавстві відсутній єдиний підхід до однозначного визначення: 1) переліку видів діяльності, що охоплюються поняттям «комунальні послуги»; 2) договірної конструкції, якою опосередковуються відносини, пов'язані з централізованим постачанням холодної та гарячої води, електро- та газопостачанням, централізованим опаленням, які згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» віднесені законодавцем до комунальних послуг»; 3) типового договору, умовою якого є «утримання внутрішньобудинкових мереж у належному технічному стані, їх технічне обслуговування та ремонт»; 4) змісту поняття «квартирна плата», яке в одних нормативно-правових актах трактується як плата за користування приміщенням, а в інших, прийнятих в останні роки, як плата за утримання житла.

Порівняльний аналіз відповідних положень законодавства Російської Федерації та Республіки Білорусь із законодавством України доводить, що обсяг поняття комунальні послуги в законодавстві зазначених держав у певній частині

збігається з національним, за виключенням того, що в Російській Федерації розмежовують комунальні ресурси і комунальні послуги.

В дисертації відзначається, що нормативна база, яка регулює відносини у сфері житлово-комунального господарства, потребує значного доопрацювання, яке, на думку дисертантки, слід розпочинати з узгодження положень відповідного спеціального законодавства з нормами Цивільного кодексу України.

Підрозділ 1.2. «Теоретичні аспекти та тенденції договірного регулювання відносин з надання комунальних послуг» присвячений аналізу поглядів цивілістів на договори, якими опосередковуються відносини у житлово-комунальній сфері, та на сутність поняття «комунальні послуги».

В ринковій економіці договір є найефективнішим правовим засобом урегулювання відносин, що безумовно стосується відносин з надання комунальних послуг. Для правильної юридичної кваліфікації виду договору, яким опосередковується надання комунальних послуг, на думку дисертантки, необхідно з'ясувати правову сутність останніх. Звертається увага на те, що в наукових публікаціях з досліджуваної проблематики легальні визначення понять «комунальні послуги» та «житлово-комунальні послуги» зазвичай сприймаються як апріорі і їх сутність не з'ясовується.

Аналіз поглядів правознавців на поняття «комунальні послуги» в сучасних умовах доводить, що віднесення енерго- (електро-, газо-, тепло-) постачання до послуг є юридично некоректним. Енергопостачання – це діяльність, що пов'язана з реалізацією різних форм енергії. За своєю юридичною природою вона не являється послугою, адже у протилежному випадку купівлю будь-якого товару слід розглядати як послугу з його передачі. Звертається увага на те, що в законодавстві Російської Федерації, з метою коригування визначення комунальних послуг, введено поняття «комунальний ресурс».

Підтримуючи Т. В. Суярко в тому, що термін «житлово-комунальні послуги» не є вдалим, в дисертації відзначається, що погляди вказаного автора на те, що термін «комунальні послуги» характеризує такі послуги лише за суб'єктом їх надання, є дещо суперечливими, адже, на думку дисертантки, диференціацію зобов'язань з надання послуг слід проводити за характером діяльності виконавця послуги, а не за формою власності.

На підставі дослідження понять «сфера послуг» і «сфера обслуговування» зроблено висновок про те, що вони не є тотожними. Дисертантка поділяє погляди науковців, які вважають, що поняття «сфера обслуговування» є ширшим за «сферу послуг», адже відносини у сфері послуг опосередковуються договором про надання послуг, а у сфері обслуговування – різними видами цивільно-правових договорів. Сфера житлово-комунального господарства відноситься до сфери обслуговування. Коло договорів, що укладаються у цій сфері, зумовлене різноманітними потребами мешканців і користувачів житлових і нежитлових приміщень, але не всі з них є договорами з надання послуг.

У підрозділі 1.3. «Комунальна послуга як юридична категорія договірного права» розглядаються погляди, що склалися в доктрині цивільного права на поняття «послуги», досліджується нормативне визначення комунальних послуг,

формулюється авторська дефініція поняття «комунальні послуги», виокремлюються їх характерні риси та проводиться класифікація.

В дисертації відстоюється концепція визначення сутності послуги як об'єкта цивільних прав через категорію «благо», що виявляється у здійсненні певної діяльності. З огляду на це, 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, який є нетривалим у часі.

На підставі дослідження поняття «комунальних послуг», яке закріплено в ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», зроблено висновок про те, що воно не узгоджується з поняттям «послуги» як правової категорії. В дисертації зазначається, що поняття «комунальні послуги» є терміном-словосполученням, а, тому, означенням родового поняття в ньому є слово «послуга». Прикметник «комунальний» привносить у вищеназваний термін додаткову ознаку, яка вказує на його видову відмінність. 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 такий підхід, в дисертації сформульовано авторське визначення комунальної послуги як об'єкта цивільних прав, а також визначені її ознаки: наявність результату у формі корисного ефекту; невідчутність; неможливість зберігати; 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 комунальних послуг; існують як діалектична єдність діяльності та її корисного ефекту.

В дисертації доведено, що класифікація житлово-комунальних послуг за функціональним призначенням, закріплена в ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», є суперечливою з огляду на таке. По-перше, не має достатніх правових підстав відносити водопостачання, газопостачання тощо до послуг взагалі і комунальних, зокрема. Це види діяльності, які забезпечують споживачів відповідними ресурсами, що постачаються через приєднану мережу. По-друге, послуга «вивезення побутових відходів» віднесена законодавцем одночасно і до комунальних послуг, і до послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій. По-третє, ремонт приміщень, будинків і споруд не відноситься до послуг взагалі. Недосконалість законодавчої класифікації житлово-комунальних послуг за функціональним призначенням відмічається й іншими дослідниками, зокрема, А. В. Рабиновичем, Т. В. Суярко та С. С. Мирзою.

Досліджуючи правову природу комунальних послуг, зроблено висновок про те, що до комунальних послуг слід відносити послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, оскільки вони забезпечують належний стан

технічного обладнання будинку, місць спільного користування багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

В дисертації проведено класифікацію комунальних послуг за такими критеріями: 1) функціональним призначенням; 2) періодом надання; 3) професійністю послугонадавача.

Розділ 2. «Поняття, юридична природа та елементи договору про надання комунальних послуг» складається з 3 підрозділів, в яких досліджується договір про надання комунальних послуг, характеризуються його сторони, а також аналізується його зміст.

У підрозділі 2.1. *«Поняття та юридична природа договору про надання комунальних послуг»* основна увага зосереджена на визначенні поняття договору про надання комунальних послуг та дослідженні його правової природи.

Договір про надання комунальних послуг не знайшов належного відображення у вітчизняному законодавстві, в якому, хоч і закріплено положення про те, що комунальні послуги повинні надаватися виключно на підставі договору, однак не визначено такий договір як окремий вид. Для віднесення договору про надання комунальних послуг до поіменованих договорів не вистачає нормативного визначення поняття такого договору.

Дисертантка доводить, що будь-які спроби сформулювати визначення поняття договору про надання комунальних послуг, виходячи із сутності нормативно закріпленого поняття комунальних послуг, приводять до правових колізій, адже в такому разі предмет вищевказаного договору включатиме постачання ресурсів через приєднану мережу або продаж комунальних ресурсів. Керуючись загальною моделлю договору про надання послуг та отриманим в ході дослідження визначенням поняття «комунальні послуги» як правової категорії запропоновано власну дефініцію даного договору.

В дисертації проведена правова кваліфікація договору про надання комунальних послуг, відповідно до якої цей договір є консенсуальним, двостороннім, оплатним, комутативним та публічним. З огляду на те, що сьогодні даний договір повинен укладатися згідно Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 529 (надалі – «Типовий договір»), він не є договором приєднання. 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. Діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення та загальних приміщень будинку чи прибудинкової території може включати також і роботи, наприклад, поточний ремонт, обладнання дитячих майданчиків тощо. Якщо така діяльність входить до предмета договору про надання комунальних послуг, тобто включає умови договору підряду, то цей договір набуває характеру змішаного договору.

У підрозділі 2.2. *«Суб'єктний склад договору про надання комунальних послуг»* визначається коло суб'єктів договору про надання комунальних послуг.

У сфері житлово-комунального господарства законодавець розмежовує такі поняття як «учасник відносин» і «суб'єкт цивільно-правового договору». Такий підхід свідчить про визнання законодавцем того, що відносини у цій сфері опосередковуються різними цивільно-правовими договорами. Разом з тим, чинне законодавство і судова практика допускають, а відтак можна навіть стверджувати, що легалізують, існування фактичних, не урегульованих відповідним договором відносин з приводу надання комунальних послуг.

З огляду на те, що комунальна послуга споживається, як правило, не однією особою, яка безпосередньо укладає договір про надання комунальних послуг зі сторони споживача, а багатьма (наприклад, членами сім'ї споживача), іменування сторони досліджуваного договору «споживачем», на думку дисертантки, не можна назвати вдалим. Запропоновано сторони договору про надання комунальних послуг іменувати «замовник» та «послугонадавач». При цьому обґрунтовується, що термін «виробник» не може використовуватися для іменування сторони договору про надання послуг взагалі і, комунальних послуг, зокрема. Особливість надання послуги виявляється в тому, що особа, яка її «виробляє» може «передати» послугу лише тому, хто її споживає (замовляє). В свою чергу термін «виробник» позначає особу, яка створює нову річ (товар), яку можна передавати.

Послугонадавачем у договорі про надання комунальних послуг є особа, яка надає комунальні послуги (послуги з утримання будинків та прибудинкових територій) або спеціалізується на наданні окремих з них. Послугонадавачами можуть бути юридичні особи незалежно від форм власності або фізичні особи - підприємці. Здійснення окремих видів діяльності, що відноситься до комунальних послуг (технічне обслуговування засобів протипожежного захисту та водовідведення), потребує отримання спеціального дозволу – ліцензії.

На стороні замовника у договорі про надання комунальних послуг виступають, насамперед, фізичні і юридичні особи, які є власниками (співвласниками) житлових та нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку або цілого будинку, а також наймачі зазначених приміщень державної та комунальної власності. Власники приміщень можуть делегувати частину або всі повноваження по утриманню будинку іншій особі. У такому разі, якщо надання комунальних послуг не є предметом її діяльності, то на стороні замовника буде виступати така особа (орган управління товариства співвласників житла, орган управління житлового кооперативу, управитель). При цьому управитель також може виступати і послугонадавачем комунальних послуг.

У підрозділі 2.3. *«Зміст договору про надання комунальних послуг»* досліджуються його умови, які утворюють зміст вказаного договору.

В дисертації доводиться, що не всі з умов, визначених у ст. 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», у дійсності мають бути істотними. З огляду на це пропонується звести перелік істотних умов даного договору до таких: 1) предмет договору (перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику); 2) ціна договору та порядок оплати; 3) періодичність та строки надання окремих комунальних послуг.

Розглядаючи предмет договору про надання комунальних послуг, дисертантка виходила з тієї позиції, що предмет договору виражає правову мету правочину, яка відображає його сутність. На переконання дисертантки предметом досліджуваного договору є комунальні послуги, отримання яких забезпечується шляхом здійснення окремих видів діяльності чи дій, корисний ефект яких спрямований на утримання в належному стані технічного оснащення будинку, загальних приміщень багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Предмет договору про надання комунальних послуг повинен бути деталізований шляхом зазначення переліку комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати замовнику. Такий перелік може бути зазначений безпосередньо у тексті договору або у додатку до нього.

В дисертації відзначається, що предмет даного договору, як правило, має складний характер, оскільки полягає у поєднанні різної діяльності, кожна з яких може бути об'єктом окремого договірного зобов'язання. Однак всі складові комунальних послуг об'єднані єдиною метою – підтримання належного санітарно-гігієнічного і технічного стану будинку та прибудинкової території. Характер умови про предмет даного договору дозволяє віднести його до договорів про надання фактичних послуг. Предметом договору про надання комунальних послуг охоплюється як діяльність послугонадавача, так і її результат – «корисний ефект». 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.

Ціна договору про надання комунальних послуг, як одна з його істотних умов, визначається як сукупність вартостей (тарифів) кожної окремої комунальної послуги. В дисертації обґрунтовується, що строк не є істотною умовою договору про надання комунальних послуг, оскільки потреба в комунальних послуг є постійною, а тому такі договори слід укладати на невизначений строк. Істотною також є умова про періодичність і строки здійснення кожного виду діяльності, що охоплюється предметом даного договору, адже діяльність з надання комунальних послуг є систематичним та тривалим процесом.

В дисертації визначені основні права та обов'язки замовника та послугонадавача. Так, основним обов'язком послугонадавача є забезпечення надання, визначених у договорі комунальних послуг, відповідно до умов договору та вимог чинного законодавства з дотриманням періодичності та строків їх надання. Послугонадавач має право на отримання плати за надані послуги, розмір якої визначений умовами договору. Замовник має право на своєчасне отримання комунальних послуг відповідної якості згідно із умовами договору, які він зобов'язаний оплатити у строк, визначений законодавством, якщо інше не передбачено договором.

Розділ 3. «Особливості укладення, зміни та розірвання договору про надання комунальних послуг» складається з 2 підрозділів, присвячених

дослідженню порядку укладення, зміни та розірвання договору про надання комунальних послуг.

У підрозділі 3.1. *«Порядок укладення договору про надання комунальних послуг»* з урахуванням загального порядку укладення цивільно-правових договорів, розглядається процедура укладання договору про надання комунальних послуг, а також визначається його форма.

З аналізу положень розділу VI *«Порядок укладання договорів у сфері житлово-комунального господарства»* Закону України *«Про житлово-комунальні послуги»* впливають принципові моменти, що зумовлюють особливості правового регулювання порядку укладення договору про надання комунальних послуг: укладення договору є обов'язковим на підставі Закону; зобов'язання до укладення договору є в обох його сторін; проект договору повинен бути підготовлений послугонадавачем; зміст договору повинен відповідати типовому договору.

В дисертації досліджується співвідношення типового договору та нормативного акту. Незважаючи на те, що в типових договорах присутні ознаки нормативного регулювання, регулювання відносин договором, який укладений згідно з типовим договором, на думку дисертантки, є договірним, в якому істотно обмежується принцип свободи договору. З огляду на це, у сфері комунальних послуг необхідно відійти від практики укладення договорів на основі типових, а застосовувати примірні договори.

Договір про надання комунальних послуг укладається в простій письмовій формі та набуває чинності з моменту його укладення.

Автор відзначає неузгодженість положень статей 27 і 29 Закону України *«Про житлово-комунальні послуги»* з питання визначення виконавця послуг. При договірному регулюванні зазначених відносин, замовник послуг повинен брати участь у виборі свого контрагента, що, на думку автора, можливо двома шляхами: 1) обрання послугонадавача комунальних послуг на конкурсних засадах із залученням для визначення переможців конкурсу власників (наймачів) відповідних приміщень у будинках; 2) вільне обрання власником (співвласниками) послугонадавача.

Обґрунтовується, що обрання послугонадавача та переліку комунальних послуг, які будуть надаватися в багатоквартирному будинку, приміщення якого належать одному власнику приймається таким власником одноосібно. У багатоквартирному будинку, приміщення якого належать різним власникам, обрання послугонадавача та переліку комунальних послуг, які будуть надаватися, приймається їх спільним рішенням.

В дисертації відзначається, що для надання різних видів комунальних послуг в межах одного багатоквартирного будинку можна обирати різних послугонадавачів. Надання одного і того ж виду комунальних послуг, наприклад, обслуговування загальнобудинкових мереж водопостачання різними послугонадавачами, є не доцільно з огляду на те, що багатоквартирний будинок становить собою єдиний об'єкт.

Якщо послугонадавача комунальних послуг обрав власник будинку або спільно співвласники, то оферентом буде замовник таких послуг. Якщо послугонадавача даних послуг визначив орган місцевого самоврядування чи його обрання відбулося за результатами проведеного конкурсу, оферентом буде послугонадавач.

Чинним законодавством визначено строк для розгляду пропозиції щодо укладення договору про надання комунальних послуг – 30 днів. На відміну від загального порядку, розгляд пропозиції і підготовленого акцепту при укладенні договору про надання комунальних послуг є обов'язком сторони, яка її отримала. Необґрунтоване ухилення однієї із сторін договору від його укладення може призвести до звернення зацікавленої особи до суду із позовом про спонукання до укладення вказаного договору та задоволення такого позову судом, що підтверджується судовою практикою.

У підрозділі 3.2. «Зміна та розірвання договору про надання комунальних послуг» досліджується порядок та правові наслідки зміни та розірвання даного договору.

В роботі вказується, 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. 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. На думку дисертантки, такі зміни будуть стосуватися кількісної та/або вартісної характеристики предмета договору про надання комунальних послуг. Затвердження Кабінетом Міністрів України нового типового переліку послуг або внесення до нього змін необхідно розглядати як підставу для внесення змін до укладеного договору.

В дисертації доведено, що місце виконання договору про надання комунальних послуг змінено бути не може.

Зважаючи на те, що договір про надання комунальних послуг може бути укладений на невизначений строк, дисертантка пропонує законодавчо закріпити положення про завчасне (за місяць) повідомлення другої сторони про зміну чи розірвання такого договору. Ініціювати зміни до договору може як послугонадавач, так і замовник комунальних послуг з урахуванням того, що визначення переліку послуг, які надаються в межах одного багатоквартирного будинку, не може бути різним для співвласників загальних приміщень такого будинку.

На сьогодні 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.

Відповідно до чинного законодавства України, замовник може розірвати

договір про надання комунальних послуг шляхом односторонньої відмови від договору, незалежно від порушення договору другою стороною або у випадку, коли у замовника зникне потреба в комунальних послугах. Послугонадавач може розірвати договір лише у разі істотного порушення його замовником. Автор доводить, що невиконання умов договору однією із сторін необхідно розглядати, насамперед, як підставу для застосування юридичної відповідальності. Невиконання умов договору як підстава його розірвання повинна бути конкретизована у договорі та застосовуватись лише у випадках істотного порушення зобов'язань за таким договором.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що виявляється в розробці теоретичної конструкції договору про надання комунальних послуг.

Основними підсумками дисертаційного дослідження є наступні положення.

1. Спеціальному законодавству України, яке регулює відносини 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.

2. Комунальні послуги забезпечують підтримання в належному стані технічного оснащення будинку, а також 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.

3. Характерними особливостями комунальної послуги є: 1) її призначення 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 є передбачуваним; 4) надання комунальних послуг – це діяльність у формі активних дій, спрямованих на матеріальні об'єкти.

4. Результат комунальної 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 впливає на послугу: послугонадавач на якість її надання, споживач – на якість її результату, який має нестійкий характер.

5. Предметом договору про надання комунальних послуг можуть охоплюватися 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. Комунальна послуга може входити до предмета інших договорів, наприклад, договору електропостачання, якщо особа, яка постачає електричну енергію, бере на себе обов'язок утримувати в належному стані загальнобудинкові мережі. Укладений договір про надання комунальних послуг може регламентувати як весь комплекс комунальних послуг, так певні їх види.

6. На разі укладення в Україні договору про надання комунальних послуг характеризується тим, що: укладення цього договору є обов'язковим для його сторін на підставі закону; типовий перелік комунальних послуг визначається Кабінетом Міністрів України; договір укладається відповідно до типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України; вибір замовником комунальних послуг послугонадавача, як правило, є обмеженим, зважаючи на існуючу систему організації комунального обслуговування, що дісталася у спадок від СРСР та відсутність конкуренції у цій сфері.

7. Для вдосконалення регулювання відносин у сфері комунальних послуг за результатами дисертації сформульовано проект Закону України «Про комунальні послуги» (Додаток А), в якому, зокрема, закріплено визначення договору про надання комунальних послуг, його істотні умови, права та обов'язки сторін, порядок укладення та відповідальність за невиконання взятих на себе сторонами зобов'язань.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Гейнц Р. М. Комунальна послуга як правова категорія / Р. М. Гейнц // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства. Збірник наукових статей. – 2009. – Випуск XXI. – С. 103 – 109.

2. Гейнц Р. М. Істотні умови договору про надання комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Університетські наукові записки. Збірник наукових статей. – 2009. – Випуск 4 (32) – С. 76 – 80.

3. Гейнц Р. М. Поняття договору про надання комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Університетські наукові записки. Збірник наукових статей. – 2010. – Випуск 4 (36). – С. 96 – 100.

4. Гейнц Р. М. Сторони договору про надання комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Вісник господарського судочинства. – 2011. – № 2. – С. 152 – 159.

5. Гейнц Р. М. Поняття комунальної послуги / Р. М. Гейнц // Проблеми вдосконалення правового регулювання щодо забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина в Україні: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених та аспірантів (м. Івано-Франківськ, 23-24 квітня 2009 року). – Івано-Франківськ, 2009. – С. 53 – 55.

6. Гейнц Р. М. Правові аспекти розмежування постачання ресурсів через приєднану мережу і комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Правова політика Української держави: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції,

присвяченої 70-річчю Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника. Том 1. / 19-20 лютого 2010 року. – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2010. – С. 158 – 161.

7. Гейнц Р. М. Проблеми законодавчого регулювання надання комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Вдосконалення правового захисту прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених та аспірантів (23 квітня 2010 року). – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2010. – С. 55 – 58.

8. Гейнц Р. М. Співвідношення понять комунальна послуга та житлово-комунальна послуга / Р. М. Гейнц // Актуальні проблеми юридичної науки: Збірник тез міжнародної наукової конференції «Дев'яті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 12-13 листопада 2010 року): У 4-х частинах. – Частина третя: «Цивільне право. Сімейне право. Міжнародне приватне право. Комерційне право. Цивільний, господарський та адміністративний процес». – Хмельницький: Видавництво Хмельницького університету управління та права, 2010. – С. 63 – 65.

9. Гейнц Р. М. Окремі аспекти укладення договору про надання комунальних послуг / Р. М. Гейнц // Законодавство України: проблеми та перспективи розвитку: Зб. наук. пр. Всеукр. наук.-практ. конф. / Київський ун-т права НАН України; [редкол.: Шемшученко Ю. С., Бошицький Ю. Л., Чернецька О. В. та інш.]. – К.: Вид-во Європейського університету, 2011. – С. 254 – 257.

АНОТАЦІЇ

Гейнц Р. М. Цивільно-правове регулювання відносин за договором про надання комунальних послуг. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. – Київ, 2011.

Дисертація присвячена комплексному дослідженню цивільно-правового регулювання відносин з надання комунальних послуг. В роботі детально проаналізовано чинну нормативно-правову базу у сфері комунальних послуг, розглянуто теоретичні аспекти договірної регуляції відносин з надання комунальних послуг. Обґрунтовано недосконалість законодавчої класифікації житлово-комунальних послуг за їх функціональним призначенням, доведено неузгодженість легального визначення поняття «комунальні послуги» з поняттям «послуги» як правової категорії.

Сформульовано авторське визначення поняття комунальної послуги, виокремлено ознаки комунальних послуг. Проведено класифікацію комунальних послуг. Сформульовано дефініцію поняття договору про надання комунальних

послуг, досліджено його правову природу, предмет та зміст. Проведено аналіз суб'єктного складу договору про надання комунальних послуг.

Значну увагу приділено питанням укладення договору про надання комунальних послуг, визначено його форму, проаналізовані підстави зміни та розірвання договору про надання комунальних послуг.

За результатами проведеного дослідження сформульовані теоретичні висновки та пропозиції для вдосконалення правового регулювання в Україні договірних відносин з надання комунальних послуг, а саме, розроблено проект Закону України «Про комунальні послуги».

Ключові слова: поняття договору, комунальні послуги, договір про надання комунальних послуг, предмет договору, замовник, споживач, послугонадавач.

Гейнц Р. Н. Гражданско-правовое регулирование отношений по договору об оказании коммунальных услуг. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства Национальной академии правовых наук Украины. – Киев, 2011.

Диссертация посвящена комплексному исследованию правового регулирования отношений, которые складываются при оказании коммунальных услуг. Актуальность темы диссертационного исследования обусловлена несовершенством правового регулирования оказания коммунальных услуг и отсутствием в цивилистике монографических работ по этому вопросу.

В диссертации подробно исследуется действующее законодательство Украины в сфере коммунальных услуг, проводится сравнительный анализ легального определения коммунальных услуг в законодательстве Украины, Российской Федерации и Республики Беларусь. Обращается внимание, что за последнее время в Украине значительно возросло количество правовых актов в сфере жилищно-коммунального обслуживания. Вместе с тем довольно обширный правовой массив не обеспечивает надлежащую эффективность правового регулирования отношений в этой сфере, так как входящие в него правовые акты имеют ряд недостатков. По мнению автора, усовершенствование нормативной базы следует начинать с согласования норм специального законодательства с нормами Гражданского кодекса Украины.

Анализ взглядов, которые сложились в науке гражданского права на понятие «коммунальные услуги», свидетельствует о том, что отнесение энерго- (электро-, газо-, тепло-) снабжения к услугам юридически некорректно. Автор развивает положение о том, что в правовом аспекте понятие сфера обслуживания шире, чем сфера услуг. Исходя из этого, делается вывод, что отношения, которые складываются в сфере жилищно-коммунального обслуживания, регулируются не только договором об оказании услуг, но и договором энергоснабжения ресурсами через присоединенную сеть и договором подряда.

Аргументировано, что легальное определение коммунальных услуг не соответствует понятию услуги как правовой категории. Термин «коммунальные услуги» является термином-словосочетанием. Определением родового понятия в нем выступает существительное «услуга». Прилагательное «коммунальный» вносит в термин дополнительный признак, который указывает на его видовое отличие. Используя данный подход, в диссертации сформулировано авторское понятие коммунальных услуг, определены их существенные особенности. В работе коммунальные услуги классифицированы по таким критериям: 1) функциональное предназначение (коммунальные услуги по техническому обслуживанию, коммунальные услуги по санитарному обслуживанию, коммунальные услуги благоустрою); 2) период оказания (постоянные и сезонные); 3) профессиональность услугодателя (обычные коммунальные услуги и квалифицированные коммунальные услуги). Доказана противоречивость классификации жилищно-коммунальных услуг, закрепленной в ст. 13 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах».

В диссертации сформулировано понятие договора об оказании коммунальных услуг, раскрыта его правовая природа, определены существенные условия договора. Договор об оказании коммунальных услуг является консенсуальным, двухсторонним, платным и публичным. Если в предмет договора об оказании коммунальных услуг входят работы, то его следует отнести к договорам смешанного типа. Автором произведен анализ субъектного склада договора и обоснован вывод, что стороны данного договора следует обозначать «заказчик» и «услугодатель». Существенными условиями договора об оказании коммунальных услуг являются: предмет договора (перечень коммунальных услуг, которые заказчик обязуется оказывать), цена и порядок оплаты, периодичность и срок оказания отдельных коммунальных услуг.

Особое внимание уделено исследованию процедуры заключения и изменения договора об оказании коммунальных услуг. Определены особенности заключения договора, обусловленные сущностью коммунальной услуги. Договор об оказании коммунальных услуг заключается в простой письменной форме. Диссертантом аргументируется, что отдельный собственник помещения многоквартирного дома не может самостоятельно выбрать услугодателя и перечень коммунальных услуг, которые он хочет получать по договору.

Заключение договора об оказании коммунальных услуг сегодня осуществляется на основании правовых норм, которые содержат исключения из общего правила о свободе договора: договор обязателен для сторон в соответствии с законом; типовый перечень коммунальных услуг определяется Кабинетом Министров Украины, договор заключается в соответствии с типовым договором об оказании услуг по содержанию домов, сооружений и придомовой территории, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины, выбор заказчиком услугодателя, как правило, ограничен, что обусловлено существующей в Украине системой организации коммунального обслуживания, сохранившейся со времен СССР и отсутствием конкуренции в этой сфере.

Перечень услуг, которые оказываются в одном многоквартирном доме, не может быть разным для совладельцев общих помещений такого дома. Неисполнение условий данного договора, прежде всего, необходимо рассматривать как основание для применения юридической ответственности.

По результатам проведенного исследования сделаны теоретические выводы и практические рекомендации об усовершенствовании гражданского законодательства Украины, в частности разработан проект Закона Украины «О коммунальных услугах».

Ключевые слова: понятие договора, коммунальные услуги, договор об оказании коммунальных услуг, предмет договора, заказчик, потребитель, услугодатель.

Geynts R. M. Civil legal regulation of relations by agreement about providing communal services. – Manuscript.

The thesis for the Scholarly degree of Candidate in Jurisprudence in Speciality 12.00.03 – Private Law and Civil Procedure, Family Law and Private International Law. – Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine. – Kyiv, 2011.

The thesis deals with complex research of legal regulation of relations in providing communal services. Effective regulatory and legal framework in the sphere of communal services is analyzed in details, theoretical aspects of agreement regulation of relations in providing communal services are examined. Imperfection of legislative classification of housing services according to their functional purpose is grounded, non-coordination of the legal definition of the concept of «communal services» as a legal category is proved.

The author's definition of the concept of the communal service is formulated, the signs of communal services are distinguished. The classification of communal services is made. The definition of the concept of the agreement about providing communal services is formulated, its legal nature, subject and content are studied. Subject structure of the agreement about providing communal services is analyzed.

Much attention is paid to the matters of making an agreement about providing communal services, its form is determined, reasons for changes and dissolution of agreement about providing communal services are analyzed.

Theoretical conclusions and suggestions for improvement of legal regulation of agreement relations in providing communal services in Ukraine are formulated according to the results of the research, and also the draft Law of Ukraine «On communal services» is elaborated.

Key words: the concept of agreement, communal services, agreement about providing communal services, subject of the agreement, customer, consumer, service provider.