



**Р. М. Гейнц**  
старший викладач кафедри  
гуманітарної та соціально-економічної підготовки  
Галицької академії (м. Івано-Франківськ)

УДК 347.441.1

## ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

*Стаття присвячена дослідженню істотних умов договору про надання комунальних послуг. За результатами проведеного теоретичного дослідження визначено коло умов, які є істотними для цього договору.*

*Статья посвящена исследованию существенных условий договора об оказании коммунальных услуг. На основании проведенного исследования определены условия, которые являются существенными для договора об оказании коммунальных услуг.*

*The article is devoted research of substantial conditions of the agreement about providing public services. As the result of the conducted research it is certain the creature of condition of agreement about providing public services.*

Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України [1] 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 [8, с. 6].

В науці цивільного права окремі аспекти правового регулювання істотних умов договору висвітлені у працях О. Белянкевич, С. Бервено, М. Брагінського, В. Васильєвої, М. Галантича, В. Луця, Р. Майданника та інших. Загальнотеоретичні засади істотних умов розглядалися І. Зозуляком [7]. Аналіз останніх наукових публікацій свідчить про відсутність фундаментальних досліджень істотних умов договору про надання комунальних послуг відповідно до якого одна сторона (послугодавач) зобов'язується надавати послуги з утримання будинків та прибудинкових територій другій стороні (споживачу), а споживач зобов'язується здійснювати своєчасну оплату наданих послуг за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором.

Метою статті є спроба визначити умови, які є істотними для договору про надання комунальних послуг.

Спеціальним нормативно-правовим актом, який регулює договірні відносини, що виникають при наданні комунальних послуг на сьогодні є Закон України "Про житлово-комунальні послуги" (далі — Закон) [2]. Ст. 26 Закону визначає вісімнадцять умов, які є істотними для договору на надання житлово-комунальних послуг.

Підтримуємо думку І. Зозуляка, 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 [7, с. 175]. Те ж саме слід сказати і про віднесення до істотних умов договору прав та обов'язків сторін. З чим не можна не погодитись.

Звертаючись до перелічених в Законі 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. Тому віднесення

© Гейнц Р. М., 2009.



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.

Що стосується таких умов договору, як відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору і порядок вирішення спорів, то зазначені умови не можуть належати до істотних з огляду на те, що відповідно до ст. 526 Цивільного кодексу 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. При порушенні договірних зобов'язання цивільно-правова відповідальність покладається на сторону, яка порушила зобов'язання [13, с. 426].

Отже, незважаючи на вказівку Закону про визначення його ст. 26 певних умов як істотних, не всі з них є насправді істотними.

Найпершою істотною умовою будь-якого договору є умова про предмет. Це єдина умова, яка необхідна для всіх без винятку договорів. 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 [10, с. 38].

Предметом договору про надання комунальних послуг є надання комунальних послуг, тобто діяльність, шляхом здійснення якої задовольняються потреби населення у підтриманні належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій.

Важливо зазначити, що 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 [14, с. 42]. Певне коло дій, яке утворює комунальну послугу, має бути 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 [5, с. 192].

Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд затверджений наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10.08.2004 р. [4].

На нашу думку, які окремо взяті комунальні послуги, які охоплюються загальним предметом, необхідно виділити такі: прибирання внутрішньобудинкових приміщень (сходових кліток, підвалів, горищ тощо) та прибудинкової території; утримання ліфтів; освітлення місць загального користування, підвалів; технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж холодного і гарячого водопостачання, водовідведення, централізованого опалення; поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території; технічне обслуговування систем протипожежної автоматики й димовидалення; вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів; підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період; поливання дворів, клумб і газонів тощо.

Безперечно усі перелічені види діяльності можуть бути виокремлені і виступати самостійним предметом договору. Зазначені послуги є дуже різноманітними, кожна з них має свої особливості, разом із тим їх об'єднує єдина мета з якою вони надаються — підтримання належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій.

У 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. 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 [6, с. 260].

Слід зазначити, що до діяльності, яка спрямована на забезпечення належного санітарно-гігієнічного, технічного стану будинків та прибудинкових територій, окрім перелічених видів комунальних послуг, необхідно віднести роботи по ремонті 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) майданчиків тощо.

Особливість цих робіт у 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. На наш погляд, у цьому випадку акцент переходить із самого 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).

В договорі про надання комунальних послуг до умови про предмет договору впритул примикає умова про якість послуги. Послугонадавач зобов'язаний надати послугоотримувачу якісну послугу. Як правильно зазначає Л. В. Саннікова, 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 [12, с. 29].

В договорі про надання комунальних послуг критерії якості надання послуг можна шукати як в оціночних категоріях, що характерно для посередницьких послуг, зокрема те, що послугонадавач повинен вчиняти дії добросовісно [5, с. 211], так і відповідно до вимог визначених в нормативних актах або звичаях. Відповідно до ч. 3 ст. 5 ГК України, послугонадавач як суб'єкт господарювання повинен здійснювати свою діяльність у межах встановленого господарського правопорядку, додержуючись вимог законодавства.

Послуга не існує до її надання [5, с. 208]. І, за загальним правилом, це робить неможливим порівняння й оцінку послуги до її отримання. Комунальні послуги належать до матеріальних, 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 недосяжним. Таким він буде, якщо послуга буде надаватися належним чином або взагалі не надаватиметься.

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. Аналіз основних видів комунальних послуг показав, що їх результатом можна визнати в тому чи іншому вигляді збережений (або змінений) стан матеріального блага, який досягнутий в процесі надання відповідної послуги.

Деякі договори виявляються відплатними чи безвідплатними через свою об'єктивну юридичну природу [11, с. 63]. Розглянемо договір про надання комунальних послуг з точки зору його відплатного характеру.

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 [9, с. 56]. Правовідношення, яке 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 відплатність договору про надання послуг закріплюється у самому визначенні договору. Це дає підстави стверджувати, що договір про надання комунальних послуг належить до відплатних договорів. За відплатним договором послуг замовник



оплачує і діяльність виконавця, і його витрати.

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 і порядок 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. в договірних відносинах застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими на те органами державної влади або місцевого самоврядування [3].

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).

Тому умову про ціну, яка поєднує розмір і порядок оплати наданих послуг, слід також 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 [15, с. 168].

Сторони у договорі повинні обрати порядок оплати — авансовий платіж або післяплата наданих послуг, оплату послуг готівкою чи у безготівковій формі.

Зважаючи на специфіку комунальних послуг, якість їх надання суттєво залежить від періодичності надання, тобто чітко встановленого терміну, коли послуга повинна бути надана. Тому періодичність та терміни надання кожної окремої комунальної послуги також будуть істотними умовами договору.

На підставі вищевикладеного можна зробити висновки, що істотними умовами договору про надання комунальних послуг є:

- 1) умова про предмет, тобто вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати споживачеві;
- 2) ціна послуги, яка буде включати в себе розмір та порядок оплати наданих послуг;
- 3) строк надання послуг.

Вичерпний перелік комунальних послуг, які послугонадавач зобов'язується надавати послугоотримувачу оформляється у вигляді Додатку “Перелік комунальних послуг”, який є невід'ємною частиною договору, і в якому зазначається періодичність та терміни їх надання.

#### Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. — К. : Парламентське видавництво, 2004. — 352 с.
2. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 р. // ВВР. — 2004. — № 47. — Ст. 514.
3. Про ціни та ціноутворення : Закон України від 03.12.1990 р. // ВВР. — 1990. — № 52. — Ст. 650.
4. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затверджений наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150 // ОВУ. — 2004. — № 35. — Ст. 196.
5. Васильєва В. А. Цивільно-правове регулювання діяльності з надання посередницьких послуг : Монографія / В. А. Васильєва. — Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, 2006. — 346 с.
6. Галаянч М. К. Житлове право України : [навч. посіб.] / М. К. Галаянч. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — 528 с.
7. Зазуляк І. І. Істотні умови договору : теоретичний аспект : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Зозуляк Іван Іванович. — Х. , 2009. — 172 с.
8. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А. В. Луць ; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 18 с.
9. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності : [навч. посіб.] — 2-е вид., перероб. і допов. /



- В. В. Луць. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — 576 с.
10. Мілаш М. Істотні умови договору і диспозитивність їх правового регулювання / М. Мілаш // Підприємництво, господарство, право. — 2004. — № 7. — С. 36-39.
  11. Новикова В. Деякі питання класифікації оплатних та безоплатних договорів / В. Новикова // Підприємництво, господарство, право. — 2009. — № 2. — С. 63-66.
  12. Санникова Л. В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве : автореф. дис. на соиск. учен. звания док-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 / Л. В. Санникова. — М., 2007. — 42 с.
  13. Цивільний кодекс України : Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. — К. : Істина, 2006. — 928 с.
  14. Цивільне право України : Навч. посіб. : 2-ге видання, зі змінами / За заг. ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. — К. : Істина, 2004. — 224 с.
  15. Мірзоян А. Окремі питання визначення умов договорів про надання послуг / А. Мірзоян // Південноукраїнський правничий часопис. — 2007. — № 4. — С. 167-170.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права Юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника  
(протокол № 3 від 21 жовтня 2009 року)*

Надійшла до редакції 24.10.2009  
Рекомендована до друку 01.12.2009

