



ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Юлия БРАСЛАВЕЦ,

старший преподаватель кафедры правового регулирования экономики
Харьковского национального экономического университета имени Семена Кузнеця

Summary

The article is devoted to disclosure of contractual relationships that arise in the case of housing and communal services. Specifies the features of legal regulation of contracts in the sector of housing and communal services. Disclose the legal characterization of contracts for housing and communal services. Held legislative framework analysis, which regulates the relations of utility services.

Key words: contract, public utilities, essential conditions, contract terms, legal regulation.

Аннотация

Статья посвящена раскрытию договорных отношений, которые возникают в случае предоставления жилищно-коммунальных услуг. Определяет особенности правового регулирования договоров в отрасли жилищно-коммунальных услуг. Раскрывает правовую характеристику договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Проводится анализ законодательной базы, которая регулирует отношения жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: договор, жилищно-коммунальные услуги, существенные условия, условия договора, правовое регулирование.

Постановка проблемы. На сегодняшний день одним из распространённых научных исследований является правовое регулирование отношений в отрасли жилищно-коммунальных услуг. Связано это с тем, что данная отрасль обеспечивает как физические, так и юридических лиц соответствующими услугами.

Актуальность темы исследования. Поскольку в наше время жилищно-коммунальные услуги приобрели настолько важное значение, необходимо раскрыть природу договорных отношений, которые составляют в случае предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Состояние исследования. Взгляды на юридическую природу понятия жилищно-коммунальной услуги стали исследоваться многими учеными. Стоит обратить внимание на таких ученых как, А.В. Блинкова, С.А. Кирсанов, С.С. Мирза.

Цель. Данное исследование позволит выявить особенности правового регулирования договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и предоставит возможность заполнить пробел, который существует в законодательной базе.

Изложение основного материала. Для раскрытия правовой характеристики договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и проведения анализа законодательной базы, которая регулирует отношения жилищно-коммунальных услуг, следует обра-

тить внимания на взгляды ученых, поскольку юридическая природа понятия жилищно-коммунальной услуги стала исследоваться очень интенсивно. Так, А.В. Блинкова подробно проанализировала в диссертационном исследовании такую жилищно-коммунальную услугу, как водоснабжение. Ею были внесены предложения по решению проблем, связанных с нормативным регулированием договоров водоснабжения и водоотведения [1]. С.А. Кирсанов пытается отделить жилищные услуги от коммунальных, считая, что именно таким образом можно в полном объеме определить понятие жилищно-коммунальной услуги [2]. С.С. Мирза, исследуя проблемы жилищно-коммунальных услуг, формулирует ряд логических выводов [3, с. 353]: «... а) жилищно-коммунальные услуги представляют собой деятельность, обеспечивающую конечный результат – предоставление услуги непосредственно потребителю, и включает техническое обслуживание инженерных систем, конструктивных элементов и ремонт жилых домов, в том числе выполнение заявлений о неотложных аварийных работах, на условиях, предусмотренных в договорах с предоставлением жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством; б) с юридической точки зрения, жилищно-коммунальную услугу можно охарактеризовать как общественные отношения между ее поставщиком и потребителем по вопросу предоставления указанной

услуги; жилищно-коммунальные услуги являются действующим фактором в нормативном регулировании сферы жилищно-коммунального хозяйства, имеющем своей целью повышение качества и эффективности этих услуг согласно договорам об их предоставлении». Следует заметить, что несмотря на определенные наработки предшественников, которые исследовали отдельные аспекты правового регулирования жилищно-коммунальных услуг, проблемы содержания, роли и правовой природы договора о предоставлении коммунальных услуг исследованы учеными недостаточно.

Предоставляя правовую характеристику договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, прежде всего, необходимо обратить внимание на такие аспекты, как:

а) законодательное регулирование отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;

б) условия договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

в) форма договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Можно выделить две формы правового регулирования договорных отношений:

1. Внутреннее регулирование (саморегулирование).

2. Внешнее (императивное, государственное) регулирование.

Суть первой формы заключается в том, что стороны воспользовались предоставленной им возможностью



саморегулирования и ограничили круг условий договора лишь инициативными условиями. Суть второй формы заключается в том, что стороны отказались от предоставленной возможности саморегулирования и согласились с внешней регулировкой договорных отношений [4, с. 93].

Что касается отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, то можно выделить несколько уровней законодательного регулирования. Наиболее общим является регулирование на уровне главы 63 Гражданского кодекса Украины, в которой дается характеристика регулированию договора о предоставлении услуг вообще [5]. Следующий уровень правового регулирования обеспечивается Законом Украины «О жилищно-коммунальных услугах» [6], где определяются основные принципы организационных, хозяйственных отношений, возникающих в сфере предоставления и потребления жилищно-коммунальных услуг между их производителями, исполнителями и потребителями, а также их права и обязанности, порядок заключения договоров в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Дальнейший уровень законодательного обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг, где урегулирован более узкий круг общественных отношений, осуществляется с помощью Законов Украины «Об электроэнергетике», «О теплоснабжении», «О питьевой воде и питьевом водоснабжении», в этих законах регламентируются более специфические вопросы по предоставлению услуг в области электро-, тепло- и водоснабжения соответственно.

Основным законом, который регулирует жилищно-коммунальные услуги, выступает Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах». Ст. 19 закона определяет, что отношения между участниками договорных отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг осуществляются исключительно на договорных началах [7]. Согласно части третьей статьи 20 указанного Закона потребитель обязан заключить договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг, подготовленный исполнителем на основе типового договора. Следует отметить, что заключение хозяйственных договоров на осно-

ве типовых договоров, в соответствии со статьей 184 Хозяйственного кодекса Украины, должно осуществляться с соблюдением условий, предусмотренных статьей 179 этого Кодекса, не иначе как путем изложения договора в виде единого документа, оформленного в соответствии с требованиями данного Кодекса. Так, в соответствии со статьей 179 настоящего Кодекса Кабинет Министров Украины, уполномоченные им органы исполнительной власти могут в определенных законом случаях утверждать типовые договоры. При заключении хозяйственных договоров стороны определяют содержание договора на основе типового договора, утвержденного Кабинетом Министров Украины, когда стороны не могут отступить от содержания типового договора, но имеют право конкретизировать его условия. Стоит заметить, что в действующем законодательстве утверждены отдельные виды типовых договоров для основных жилищно-коммунальных услуг. Речь идет о типовых договорах о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, формы таких договоров утверждены следующими постановлениями Кабинета Министров Украина: а) от 05.07.2006 г. № 938 – для услуги по газоснабжению; б) от 21.07.2005 г. № 630 – для услуг по централизованному отоплению и водоснабжению; в) от 12.07.2005 г. № 560 – для услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий.

Исходя из практики, применение типового договора по национальному и европейскому законодательству функционирования типовых договоров как инструментария регулирования правоотношений является одной из ключевых проблем, особенно в отношении возникновения отношений между субъектами и защиты сторон при нарушении условий такого договора. Поскольку свобода договора, наряду с равенством участников гражданских отношений и другими принципами, относится к общим принципам гражданского законодательства, закрепленным в ст. 3 Гражданского кодекса Украины, которую можно безоговорочно признать принципом договорного права. Подтверждением этого служит содержание ст. 627 Гражданского кодекса Украины, согласно которой стороны свободны в заключении договора, вы-

боре контрагента и определении условий договора с учетом требований Гражданского Кодекса, других актов гражданского законодательства, обычаев делового оборота, требований разумности и справедливости. Анализируя содержание типовых договоров, возможно сделать вывод, что объем прав и обязанностей сторон не являются подходящими. Так, объем прав в теплоснабжающей организации является большим, чем у потребителя, и наоборот, объем обязательств потребителя является большим, чем у поставщика. Также ответственность сторон не является сбалансированной. Поэтому при несвоевременности оплаты за тепловую энергию потребитель должен оплатить пеню, а в случае нарушения условий договора о качестве тепла носителю по методике, утвержденной поставщиком, он осуществляет только перерасчет. Как видим, ответственность за нарушение условий договора по типовому договору о поставке тепловой энергии не является адекватной. Поэтому, по нашему мнению, применение типовых договоров при регулировании отношений о предоставлении тепловой энергии, так же, как и других видов энергоносителей, возможно, но при условии изменения порядка формирования его условий и соблюдения принципов договорного права. Целью модернизации типовых договоров является разработка для них наиболее оптимальной конструкции, отвечающей потребностям либерального частного права, без нарушения при этом принципа свободы договора в гражданском праве.

Для того, чтобы более детально раскрыть природу договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, нам необходимо охарактеризовать условия данного договора. Как отмечает С.С. Мирза [3, с. 350], «...условие договора – это волевая модель поведения сторон после того, как данный договор вступает в силу». В действующем законодательстве вопрос о содержании договора, об условиях, на которых он заключен, раскрыт в соответствии с ст. 628 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК). Условия, составляющие содержание договора, делятся на два вида, а именно: условия, определенные на усмотрение сторон и согласованные ими, и условия, которые обязательны



в соответствии с актами гражданского законодательства. Первый вид условий можно называть инициативными, а второй – обязательными. Обязательными признаются те, которые касаются отдельных видов договора, а также нашли свое закрепление в гражданском законодательстве. Кроме того, положения этих условий являются обязательными для сторон с учетом требований ст.6 ГК Украины о соотношении правовых актов и договора. Указанные условия не могут изменяться сторонами договора (исполнителем и заказчиком), в связи с наличием в актах гражданского законодательства прямого указания на это. Кроме того, это условия, обязательность которых вытекает из содержания указанных актов или из существа отношений между сторонами. Согласно ГК Украины под существенными условиями договора понимают, во-первых, условия о предмете договора. Во-вторых, условия, определенные законом как существенные или необходимые для договоров данного вида. В-третьих, также все те условия, относительно которых по заявлению хотя бы одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Факторы, обусловившие состав существенных условий, почти не рассматривались исследователями, хотя некоторые из них указывали на то, что при отсутствии хотя бы одного из существенных условий договор считается незаключенным, что эти условия формируют договор в целом и его отдельные виды [4, с. 101].

Данные условия являются необходимыми и достаточными для того, чтобы порождать права и обязанности его сторон. Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах», а именно ст. 26, предусматривает существенные (обязательные) условия договора на оказание жилищно-коммунальных услуг между исполнителем, производителем и потребителем.

Выводы. Таким образом, суммируя вышеизложенное, сделаем вывод, что договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг может заключаться между лицами на основе типового договора, существенные условия которого равны и есть обязательными для всех потребителей, направлены на обеспечение выполнения норм, стандартов и правил эксплуатации жилых и

нежилых помещений и предусматривают предоставление платных услуг. Но, по нашему мнению, не все условия договора должны быть прописаны только одной стороной без согласования другой. Безусловно, существует ряд случаев, когда законодательство запрещает изменить те или иные условия договора, поскольку они законодательно урегулированы, или предусматривает обязательный порядок заключения соответствующих договоров, но существуют такие условия, нарушение которых той или иной стороной важны для дальнейшего пользования жилищно-коммунальными услугами. Поэтому при составлении типовых договоров, которые являются неотъемлемыми в деятельности жилищно-коммунальных услуг, следует учитывать не только выгоду поставщиков, но и мнение и волеизъявления потребителей жилищно-коммунальных услуг. Необходимо отметить, что проблемы сущности и особенностей, юридической природы договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, особенно заключаемых между юридическими лицами, выяснения их различий, особенностей их правового регулирования являются достаточно сложными и требуют неотложного внимания со стороны юридической науки.

Список использованной литературы:

1. Блинкова Е.В. Договор водоснабжения в российском гражданском праве: автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е.В. Блинкова. – М., 2001. – 26 с.
2. Кирсанов С.А. Жилищно-коммунальные услуги в системе муниципального управления : дис. кандидата экон. наук / Кирсанов С.А. – СПб., 2000. – 192 с.
3. Мирза С.С. Щодо питання про визначення поняття житлово-комунальної послуги / С.С. Мирза // Вісник Нац. ун-ту внутр. справ. – 2004. – Вип. 27. – С. 350–355.
4. Борисова В.І. Цивільне право України : [підручник : у 2 т.] / за заг. ред. В.І. Борисової. – К. : Юрін-комІнтер, 2004. – 552 с.
5. Цивільний кодекс України. – Х. : Одіссей, 2003. – 408 с.

6. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» : від 24.06.2004 р. – № 1875-IV // Голос України. – 30.07.2004. – № 140.

7. Господарський кодекс України : від 16.01.2003 р. – № 436-IV // Голос України. – 14.03.2003. – № 49.