

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

**УДК 347.45/.474;347.413**

**Р. М. Гейнц**

*здобувач кафедри цивільного права Юридичного інституту*

*Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*

### **Сторони договору про надання комунальних послуг**

Стаття присвячена дослідженню сторін договору про надання комунальних послуг. Автором висвітлюються питання найменування сторін договору, його суб'єктний склад.

Ключові слова: сторони договору, замовник, споживач, послугонадавач, управитель.

*Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.* Відносини з надання комунальних послуг складаються у сфері житлово-комунального господарства між споживачами та особами, які своєю господарською діяльністю забезпечують їх комфорт та благоустрій. Згідно з ч. 2 ст. 19 Закону України „Про житлово-комунальні послуги” (далі – Закон про ЖКП) 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. Тобто, на рівні закону розмежовуються такі поняття як „учасник відносин” і „суб'єкт цивільно-правового договору” у сфері житлово-комунального господарства. Наведене обумовлює актуальність проведення наукового дослідження сторін договору про надання комунальних послуг.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковано*

*розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується дана стаття.*

Аналіз наукових публікацій з окресленої проблематики свідчить, що в доктрині цивільного права на сьогодні немає праць, в яких розглядається суб'єктний склад даного договору. Тому, теоретичну базу даного дослідження склали праці відомих фахівців у сфері договірної права, в яких питання сторін договору розглядаються на загальнотеоретичному рівні.

*Формулювання цілей статті.* Метою даної статті є дослідження сторін договору про надання комунальних послуг, визначення кола осіб, які утворюють суб'єктний склад даного договору.

*Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.* Учасниками відносин, які виникають при наданні комунальних послуг є громадяни і організації, дії яких спрямовані, з однієї сторони, на замовлення і споживання а, 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.

Зважаючи на характерні особливості комунальної послуги як правової категорії, вважаємо, що необхідно розрізняти поняття «суб'єкт надання комунальних послуг» та «суб'єкт договору про надання комунальних послуг». Суб'єкт надання комунальних послуг – це особа, яка фактично їх отримує, але між ним і послугонадавачем не існує договірної регулювання зазначених відносин. До суб'єктів договору про надання комунальних послуг відносяться лише ті, які уклали даний договір і взяли на себе відповідні обов'язки: одна сторона – надавати комунальні послуги, а друга – їх оплачувати.

Аналіз положень статті 19 Закону про ЖКП свідчить, що за чинним спеціальним законодавством сторони договору про надання комунальних послуг можуть іменуватися споживач, виконавець або виробник.

У ст. 1 Закону про ЖКП визначається, що „виконавець – суб'єкт

господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору”, 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 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, так як „послугу можливо отримати тільки одночасно з її здійсненням” [3, 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 [1, с.119]. Сказане дозволяє зробити висновок, про те, що термін „виробник” не може бути застосований як найменування сторони договору про надання послуг взагалі, і комунальних, зокрема.

Сторонами договору про надання послуг згідно зі ст. 901 ЦК України є замовник і виконавець послуги. Договір відноситься до двохсторонніх. 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. 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 [6, 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 ідентифікує особу, що надає відповідні послуги доцільно іменувати „послугонадавач”. Спеціальних найменувань сторін, як це прийнято в інших цивільно-правових договорах, наприклад, у договорі перевезення пасажирів і багажу – перевізник і пасажир, у договорі зберігання – зберігач і поклажодавець, у договорі доручення – повірений і довіритель, ми не пропонуємо.

А.А. Телестаковою проведено дослідження системи договорів про надання послуг і зроблено висновок про те, 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 [7, с.6].

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 виконанні окремих з них. На сьогодні більшість послуг, які відносяться до комунальних надаються житлово-експлуатаційними організаціями. На нашу думку, найменування цих організацій не відповідає сутності їх діяльності. Як правильно зауважує С.Ю. Шахов „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, проведення поточного і капітального ремонту і т. ін.)” [8, с.28]. Окрім цих організацій, окремі комунальні послуги, наприклад –

вивезення побутових відходів, 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 виконавця комунальних послуг є первісним відносно його статусу суб'єкта договору про надання комунальних послуг.

Другою стороною договору про надання комунальних послуг є особа, яка має потребу в їх отриманні. При цьому в Типовому договорі про надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій вона іменується споживачем. Стаття 1 Закону про ЖКП визначає споживача як фізичну чи юридичну особу, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу. Тому, суто теоретично, договір про надання комунальних послуг може бути підписаний будь-якою особою, яка володіє такою юридичною ознакою як правосуб'єктність, що проживає в житловому приміщенні, незалежно від правового титулу на це житло.

Визначення поняття „споживач”, що закріплено в Законі про ЖКП за своїм змістовим наповненням є ближчим до тлумачення поняття „суб'єкт надання комунальних послуг”, а не „суб'єкт договору про надання комунальних послуг”. Договір, як правова конструкція, що регулює відносини, індивідуалізує учасників цих відносин. Для індивідуалізації учасників в конструкції договору використовується найменування сторін. Іменування другої сторони договору про надання комунальних послуг „споживачем” не можна визнати вдалим, оскільки даний термін в спеціальному законодавстві тлумачиться досить широко. Окрім цього, комунальні послуги, як економічна категорія, належать до послуг колективних, а тому одночасно споживаються, як правило, не однією особою, а декількома. 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 про надання комунальних послуг доцільно іменувати замовником. Замовником за договором про надання комунальних послуг може бути особа, яка має потребу в таких послугах.

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

В частині 1 ст. 151 Житлового кодексу УРСР зазначено, що громадяни, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію. Отже, якщо будинок є власністю однієї особи, то вона одноособово наділена обов'язком утримання всього майна будинку. Дещо інша ситуація складається у багатоквартирних будинках: у переважній більшості таких будинків їх житлові та нежитлові приміщення належать на праві власності різним особам. Згідно ч. 2 ст. 382 ЦК України власникам квартири 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. Звідси слідує, що жилі та нежилі приміщення перебувають на утриманні у їх власників, все решта майно відноситься до загального майна багатоквартирного будинку і повинно утримуватися ними спільно.

Утримання загального майна багатоквартирного будинку – це діяльність (комплекс послуг та робіт) щодо загального майна, підтримання його у справності, працездатності, налагодження і регулювання інженерних систем, санітарного очищення і догляду за озелененням і благоустроєм земельної ділянки. У цьому контексті слушно зазначити, що комплекс послуг і буде тою діяльністю, яка охоплюється поняттям „комунальні послуги”. 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 [2, с.108].

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 приватизованого житлового приміщення або приватизованого нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку або цілого будинку. Власник приватизованого приміщення може використовувати приміщення 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 майна наділений повноваженням розпорядження і може передати його в користування іншим особам за договором найму. Наймач приміщення набуває права користування та обов'язку здійснення поточного ремонту, утримання в належному стані тільки майна, яке передано йому в найм. Відповідно обов'язок щодо утримання в належному стані іншого майна (невизначеного в договорі найму) на нього не поширюється. Звідси слідує, що замовником, тобто суб'єктом договору про надання комунальних послуг, у такому випадку повинен бути власник приватизованого приміщення. Якщо власників одного приміщення є декілька, то один із співвласників.

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 комунальних послугах 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 як безпосередньо вступати у договірні правовідносини з послугонадавачем, так і 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» (далі – Закон про ОСББ) – 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 і, тому, для надання комунальних послуг окремих комунальних послуг повинно звернутися до відповідних підприємств. 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. Поняття управителя закріплено в п. 14 ч. 1 ст.1 Закону про ЖКП та ст. 1 Закону про ОСББ. Аналіз положень зазначених законів свідчить, що закріплене в Законі про ЖКП визначення є узагальнюючим, а в Законі про ОСББ поняття управителя сформульовано з урахуванням особливостей об'єкта управління – багатоквартирного будинку. Здійснюючи свою діяльність управитель повинен забезпечити належну експлуатацію майна, переданого йому в управління. Для цього управитель може звернутися до спеціалізованих підприємств, які надають всі чи окремі комунальні послуги. У такому разі саме управитель буде виступати їх замовником.

Отже, якщо власники приміщень передали всі чи частину функцій по



управлінню майном управителю, то замовником всіх чи окремих комунальних послуг буде виступати 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 про ОСББ виділив такого суб'єкта прав на спільне майно як „балансоутримувач” [5, 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 про ОСББ 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 [4, с. 78].

Згідно п.3 ч. 1 ст.1 Закону про ЖКП балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – 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 із ст. 13 Закону про ОСББ, 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, які виникають з договору укладеного з власником або з адміністративного рішення. Крім цього, балансоутримувач наділений повноваженнями управителя і зобов'язанням нести відповідальність за експлуатацію майна.

З аналізу визначень управителя і балансоутримувача можна дійти висновку, що в чинному законодавстві балансоутримувач виступає як „середня ланка” між управителем та власником (співвласниками) будинку.

Отже, балансоутримувачем може бути сам власник або управитель, який має спеціальний статус і якому делеговані певні речові права, а також організація, яка зобов'язана здійснювати комунальне обслуговування будинку. Делегування спеціальних прав відбувається за цивільно-правовим договором або на підставі спеціального рішення (адміністративного акту) органу місцевого самоврядування, рішення загальних зборів співвласників.

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

*Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямку.* 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. За загальним правилом замовником за договором про надання комунальних послуг може бути будь-яка особа, яка має потребу в таких послугах. На стороні замовника можуть виступати наймачі квартир і нежитлових приміщень державної та комунальної власності, власники житлових і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, органи управління товариства співвласників житла, органи управління житлового кооперативу, управитель, який за договором з власником здійснює управління. 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 індивідуальні підприємці).

Отримані висновки можуть бути покладені в основу подальших досліджень, а також використані для вдосконалення чинного законодавства.

#### Список використаних джерел

1. Великий тлумачний словник української мови [Текст] / Кер. вид. проекту П.М. Мовчан, В.В. Німчук, В.Й. Клічак. – К.: Видавництво „Дніпро”, 2009. – 1332 с.
2. 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.
3. Кужко О.С. Особливості послуг, що надаються за договором транспортного експедирування [Текст] / О.С. Кужко // Університетські наукові записки, 2007. – №1(21). – С. 146 – 151.
4. Кучеренко І.М. Право на управління майном співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І.М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – 2007. – №4 (24). – С. 76 – 83.

5. Кучеренко І.М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І. М. Кучеренко // Держава і право. – 2007. – Випуск 36. – С. 371 – 377.

6. 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 Кливер, 2007. – 120 с.

7. Телестакова А.А. Система договорів про надання послуг в цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. ... канд. наук : 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. – К, 2008. – 25 с.

8. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шахов Сергей Юрьевич. – Москва, 2007. – 177 с.

Гейнц Р.Н. Стороны договора о предоставлении коммунальных услуг

Статья посвящена исследованию сторон договора о предоставлении коммунальных услуг. Автором освещаются вопросы наименования сторон договора, его субъектный состав.

Ключевые слова: стороны договора, заказчик, потребитель, услугодатель, управляющий

Geynts R. M. Parties to the agreement about providing communal services.

The article deals with the research of parties to the agreement about providing communal services. The author considers the problems of denomination of parties contract, its subject structure.

Key words: parties of the agreement, customer, consumer, service provider, manager.

