



**Р. М. Гейнц**  
здобувач кафедри цивільного права  
Юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету  
імені Василя Стефаника (м. Івано-Франківськ)

УДК 347.45/.47

## ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

*Проведено дослідження договору про надання комунальних послуг в рамках законодавчого регулювання, а також в контексті фундаментальних досліджень з даного питання. За результатами проведеного дослідження запропоновано визначення поняття договору про надання комунальних послуг.*

*Проведено исследование договора об оказании коммунальных услуг в рамках законодательного регулирования, а также в контексте фундаментальных исследований по этому вопросу. На основании проведенного исследования предложено определение договора об оказании коммунальных услуг.*

*In the article research of the agreement about providing communal services as within of the legislative adjusting, as well in the context of fundamental researches on this question. As the result of the conducted theoretical research the determination of concept of the agreement about providing communal services.*

**Ключові слова:** поняття договору, комунальні послуги, договір про надання комунальних послуг.

Договір, заснований на взаємній заінтересованості сторін, здатний забезпечити таку організацію, порядок і стабільність в економічному обороті, яких неможливо досягти за допомогою найжорсткіших адміністративно-правових заходів [1, с. 7]. Це твердження є актуальним і для договірних відносин з надання комунальних послуг, розвиток яких безпосередньо пов'язаний з ринковими перетвореннями, які відбуваються у нашій державі. Аналіз норм Закону України "Про житлово-комунальні послуги" (далі — Закон про ЖКП) [2] дозволяє зробити висновок, що комунальні послуги повинні надаватися виключно за наявності договору, укладеного в письмовій формі. Разом із тим легального визначення договору про надання комунальних послуг в Законі про ЖКП немає. Відсутнє визначення поняття договору про надання комунальних послуг і в інших нормативно-правових актах.

Так склалося, що в науці цивільного права дослідженням правового регулювання надання комунальних послуг і в радянський, і в пострадянський періоди не приділялася достатня увага. На сьогодні немає комплексного дослідження договірної регулювання надання зазначених послуг, зокрема, щодо визначення поняття договору про надання комунальних послуг. Частково дане питання розглядається в публікаціях С. С. Мирзи, І. І. Рудченка.

Метою статті є спроба сформулювати власне визначення договору про надання комунальних послуг в контексті Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) [3].



Визначаючи загальну модель договору про надання послуг, ЦК України не містить спеціальних норм щодо договору про надання комунальних послуг. Згідно з ч. 1 ст. 6 ЦК України сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. Тому при здійсненні даного дослідження принциповим є з'ясування питання: договір про надання комунальних послуг є таким, що передбачений чинним законодавством чи ні? На думку Р. А. Лідовця, “договір вважається таким, що передбачений законом, якщо Цивільний кодекс або інший нормативний акт виділяє його в окремий тип (вид) і надає йому відповідну правову регламентацію” [4, с. 53].

У літературі договори передбачені чинним законодавством називають ще іменними. “Іменні договори — це договори, які представлені в Цивільному кодексі або в інших нормативно-правових актах цивільного законодавства, що визначають їх поняття, коло прав та обов'язки сторін. Безіменні договори безпосередньо законодавством не регулюються, але сторонами на практиці застосовуються” [5, с.118]. З огляду на викладене, для кваліфікації договору як іменного необхідно, щоб норми цивільного законодавства містили визначення поняття договору та закріплювали права та обов'язки сторін.

Згідно з чинним законодавством правова категорія “житлово-комунальна послуга” є родовою по відношенню до “комунальної послуги”. У розділі V Закону про ЖКП закріплено коло прав та обов'язки споживачів, виконавців, виробників, а в ст. 26 — перелік істотних умов договору на надання житлово-комунальних послуг. Беручи до уваги легально закріплене співвідношення понять комунальної та житлово-комунальної послуг, робимо висновок, що чинним законодавством права та обов'язки сторін договору про надання комунальних послуг визначено.

Поняття договору про надання комунальних послуг, як уже зазначалося вище, немає ні в ЦК України, ні в інших актах цивільного законодавства. Необхідно зауважити і те, що визначення поняття договору про надання житлово-комунальних послуг чинне законодавство також не містить. При цьому у тексті Закону про ЖКП посилання на “договір про надання житлово-комунальних послуг” зустрічається часто.

Проведений аналіз дає нам підстави для наступного висновку: даний договір не знайшов належного відображення у сфері законодавчого регулювання. З однієї сторони, договір про надання комунальних послуг передбачений законодавством, а з іншої — як окремий тип (вид) даний договір чинним законодавством не регламентований.

Закон про ЖКП розкриває обсяг поняття “комунальні послуги”, перераховуючи у ч. 1 ст. 13 зазначеного Закону те, що розуміється під комунальними послугами. Тому, можна припустити, що застосовуючи метод індукції: від окремого до загального, визначення договору про надання комунальних послуг отримати не складно. Свого часу, таку спробу робила С. С. Мирза, яка запропонувала наступне визначення: “за договором з надання житлово-комунальної послуги про постачання ресурсів через приєднану мережу одна сторона (постачальник) зобов'язується надавати другій стороні (споживачеві) ресурси: воду, газ, електроенергію тощо, а споживач зобов'язаний оплачувати прийнятий ресурс згідно із встановленими тарифами” [6, с. 121]. Як бачимо, автор намагається визначити договір про надання житлово-комунальної послуги через конструкцію договору постачання ресурсів через приєднану мережу. Такий підхід, на нашу думку, є неприпустимим, оскільки у визначенні закладена правова колізія: дається визначення “послуги” через категорію “постачання”.

В російській доктрині цивільного права, ототожнивши поняття “комунальне обслуговування” і “комунальні послуги”, власну дефініцію запропонував І. І. Рудченко: “Під договором на комунальне обслуговування розуміється договір, у відповідності до якого ресурсопостачальна організація (виконавець) приймає на себе обов'язки з продажу комунальних ресурсів споживачам (абонентам) і надання послуг з водовідведення, а споживачі зобов'язуються оплатити спожиті комунальні ресурси і наданні послуги з водовідведення” [7, с. 25]. Якщо зробити заміну понять “комунальне обслуговування” на “комунальні послуги”, оскільки вони, за твердженням автора, є рівнозначні, то ми отримаємо дефініцію договору про надання послуг предметом якого є продаж ресурсів.



Таким визначенням робиться спроба договором, який відноситься до договорів про надання послуг, опосередкувати відносини з постачання ресурсів.

Це дає певне підґрунтя для висновку, що сформулювати дефініцію договору про надання комунальних послуг, базуючись на легальному визначенні “комунальної послуги”, досить складно. Послуга як об’єкт цивільних прав є предметом договорів з надання послуг. І тому, логічно припустити, що коли йдеться про комунальну послугу як правову категорію, то предметом такого договору не може бути постачання чи продаж того чи іншого ресурсу, а лише надання послуги. Крім того, найменування договору свідчить про приналежність договору до групи договорів про надання послуг.

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

Керуючись загальною моделлю договору про надання послуг, легальним та отриманим в ході дослідження визначенням поняття “комунальні послуги” як правової категорії спробуємо підійти до формулювання власної дефініції договору про надання комунальних послуг.

Підтримуючи твердження В. С. Мілаш, яка стверджує: “Для того, щоб скласти цілісне наукове уявлення про договір як правовий засіб того чи іншого галузевого механізму правового регулювання, насамперед, потрібно розкрити характер взаємодії договору із зовнішнім середовищем — сферою відносин, які він упорядковує” [8, с. 18], насамперед, з’ясуємо сутність відносин, які виникають при наданні комунальних послуг.

На сьогодні відносини, які охоплюються поняттям “відносини з надання комунальних послуг”, ототожнюються з “відносинами з надання послуг газопостачання, електропостачання, централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення”. На практиці надання цих послуг опосередковується договорами, які укладаються на підставі Типових договорів, що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Для здійснення такої діяльності як “надання послуг водопостачання” необхідними є, по-перше, наявність такого ресурсу, як вода належної якості та, по-друге, наявність відповідного обладнання: центральної та приєднаної мереж. Варто зауважити, що центральна мережа, як правило, перебуває у комунальній власності, приєднана мережа — це внутрішньобудинкова мережа та обладнання в жилих та нежилих приміщеннях будинку, у переважній більшості, перебуває в приватній власності. Кожен із власників повинен утримувати майно в належному стані, відповідно до нормативів, стандартів. Тому, укладаючи відповідний договір, споживача цікавить ресурс і утримання в належному стані приєднаної мережі.

Згідно із Типовим договором про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення [9] оплата зазначених послуг здійснюється відповідно до показників засобів обліку води і теплової енергії. Крім цього, виконавець, зокрема, зобов’язаний утримувати внутрішньобудинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт (ч. 10 п. 19 “Виконавець зобов’язаний”).

Споживач оплачує ресурс, який в жодному разі не може перетворитися на послугу, оскільки послуга — це дія, діяльність, яка не має уречевленого результату. І тому, якщо відносити дані Типові договори до договорів, якими опосередковуються відносини з надання комунальних послуг, то послугою тут залишається лише утримання внутрішньобудинкових мереж в належному технічному стані та їх технічне обслуговування і водовідведення.

Такий самий аналіз можна провести і щодо послуг газопостачання та електропостачання.

Окремо слід сказати про регулювання відносини з надання “послуг з утримання будинків та прибудинкових територій”. Постановою Кабінету Міністрів України від



20.05.2009 р. № 529 затверджено Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [10]. Предметом цього договору є забезпечення виконавцем надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо). Згідно з Типовим договором виконавець, зокрема зобов'язаний утримувати внутрішньобудинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт, вживати своєчасних заходів до ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень у наданні послуг у строки, встановлені законодавством (ч. 3 п. 14 “Виконавець зобов'язаний”).

Як бачимо, згідно з чинним законодавством у сфері житлово-комунального господарства передбачено два різні за своєю юридичною природою договірні зобов'язання, в яких один і той же обов'язок покладається на різних виконавців. Тобто, один вид економічної діяльності, а саме — утримання внутрішньобудинкових мереж в належному стані, їх технічне обслуговування та ремонт, опосередковується різними за своєю юридичною природою зобов'язальними правовідношеннями. Це є свідченням того, що відносини, які складаються у цій сфері не отримали належної правової регламентації. Можна припустити, що це пов'язано з відсутністю дефініції договору про надання комунальних послуг.

Отже, резюмуючи все вищевикладене, беручи за основу легальне визначення поняття “комунальна послуга”, ми приходимо до попереднього висновку, що до комунальних послуг як правової категорії необхідно відносити лише водовідведення, утримання внутрішньобудинкових мереж, вивезення побутових відходів.

Повертаючись до ч. 1 ст. 13 Закону про ЖКП, яка визначає те, що розуміється під комунальними послугами, зазначимо, що наведений перелік не є вичерпним. А тому можна припустити, що існують й інші види діяльності у цій сфері, що знаходиться за межами орієнтовного переліку, які можна віднести до комунальних послуг. Законодавство не вказує ознаки, за допомогою яких певні види діяльності могли б бути віднесені до комунальних послуг. Крім цього, і в навчальній літературі, і в наукових публікаціях відсутня належно обґрунтована концепція, за якою можна було б проводити кваліфікацію послуги до переліку комунальних.

На нашу думку, як об'єкт цивільних прав комунальна послуга є благом, що задовольняє потреби громадян у підтриманні в належному стані технічного оснащення будинку, в належному санітарно-гігієнічному стані загальних приміщень багатоквартирного будинку, прибудинкових територій та інших місць загального використання. Діяльність із надання комунальної послуги є господарською.

Предметом договору про надання комунальних послуг є дії виконавця з надання комунальної послуги та її “споживання” замовником. Застосовуючи правову форму договору про надання комунальних послуг, власник майна може реалізувати свій обов'язок з утримання такого різновиду нерухомого майна, як нежитлові приміщення багатоквартирного будинку, прибудинкова територія багатоквартирного будинку, а також утримання в належному санітарному стані територій — місць спільного користування (скверів, парків тощо).

Підсумовуючи вищевикладене та виходячи із сутності отриманого в ході дослідження поняття “комунальні послуги”, можна сформулювати таку дефініцію договору: **за договором про надання комунальних послуг** одна сторона (послугодавач) зобов'язується здійснювати діяльність з утримання в належному стані технічного оснащення будинку, загальних приміщень багатоквартирного будинку, прибудинкової чи іншої території (комунальні послуги) другій стороні (замовнику), а замовник зобов'язується здійснювати оплату наданих послуг за встановленими тарифами та на умовах, визначених договором.

У результаті проведеного дослідження з'ясовано, що формулювання поняття договору про надання комунальних послуг, виходячи з легального визначення



комунальних послуг, призводять до правових суперечностей. Запропонована дефініція договору про надання комунальних послуг базується на загальній моделі договору про надання послуг та результатах дослідження поняття “комунальної послуги” як правової категорії, отриманих в ході власних наукових пошуків.

Проведений аналіз свідчить, що дане питання потребує додаткового ґрунтовного обмірковування та законодавчої регламентації. Подальші наукові доробки будуть присвячені визначенню юридичної природи та сторін договору про надання комунальних послуг.

#### Список використаних джерел

1. *Бородовський, С. О.* Укладення, зміна і розірвання договору в цивільному праві України [Текст] : [монограф.] / С. О. Бородовський. — Івано-Франківськ, 2008. — 141 с.
2. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 р. [Текст] // ОВУ. — 2004. — № 30. — Ст. 1985.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. [Текст] // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
4. *Лідовець, Р. А.* Змішані договори в цивільному праві України [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Лідовець Руслан Анатолійович. — Острого, 2004. — 204 арк.
5. Цивільне право України [Текст] : [навч. посібн.] / за заг. ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки : [2-е вид., зі змін.]. — К. : Істина, 2004. — 224 с.
6. *Мирза, С. С.* До проблеми визначення поняття договору про надання житлово-комунальної послуги [Текст] / С. С. Мирза // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 2004. — № 4. — С. 117–122.
7. *Рудченко, І. І.* Гражданско-правовое регулирование коммунального обслуживания жилых помещений [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Рудченко Иван Иванович. — Краснодар, 2008. — 170 с.
8. *Мілаш, В. С.* Комерційний договір у контексті сучасних ринкових умов [Текст] : [монограф.] / В. С. Мілаш — Х. : Вид. ФОП Вапнярчук Н. М., 2007. — 440 с.
9. Типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630, в ред. постанови від 03.09.2009 р. № 933 [Текст] // ОВУ. — 2009. — № 68. — Ст. 2349
10. Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 529 [Текст] // ОВУ. — 2009. — № 40/42. — Ст. 1353.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права  
Юридичного інституту Прикарпатського національного університету  
імені Василя Стефаника (протокол № 3 від 20 жовтня 2010 року)*

Надійшла до редакції 27.10.2010

