

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Національний університет «Одеська юридична академія»

ГЕРАСИМЧУК МИКОЛА ОЛЕКСАНДРОВИЧ

УДК 347.754:332.87

**ДОГОВОРИ НАДАННЯ ПОСЛУГ,
ПОВ'ЯЗАНИХ З КОРИСТУВАННЯМ ЖИТЛОМ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2012

Дисертацією є рукопис

Робота виконана на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України

Науковий керівник кандидат юридичних наук, доцент
ГОЛУБЄВА Неллі Юріївна,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
ХАРИТОНОВА Олена Іванівна,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри права інтелектуальної власності
та корпоративного права;

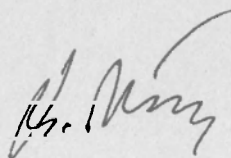
кандидат юридичних наук, професор
РЕЗНІЧЕНКО Семен Васильович,
Одеський державний університет внутрішніх справ,
професор кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться 24 лютого 2012 р. о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 2.

Автореферат розісланий 23 січня 2012 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



В.В. Тіщенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Житлово-комунальне господарство є однією з основних функціональних складових економіки країни і системи життєзабезпечення. Його стан багато в чому зумовлює здоров'я, а в деяких випадках і саму можливість життя населення країни. При цьому житлово-комунальна сфера більш, ніж інші галузі економіки, потребує реформування, зокрема, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг.

Недосконалість системи соціального захисту населення у сфері житлово-комунального господарства, неякісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень обізнаності населення, неузгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання відносин споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг викликають зростання незадоволеності населення.

Тема дослідження зумовлена нагальною необхідністю реформування житлово-комунального господарства. Особливо привабливою для дослідницької роботи є та обставина, що реформа житлово-комунального господарства носить не лише практичний характер. Її реалізація пов'язана з необхідністю створення правової бази, яка б дозволила здійснити ринкову інтеграцію такого складного продукту економіки, як житлово-комунальний комплекс.

Укладання договорів з власниками квартир про надання комунальних послуг – дуже важливий етап у реалізації програми реформ. Він багато в чому буде формувати ставлення людей до влади, зокрема, місцевої, яка проводить реформу. Договори повинні максимально задовольняти вимоги мешканців житла, ставити обидві сторони в рівне становище і, безумовно, сприяти виходу житлового фонду з аварійного, напіваварійного стану. Договори повинні закласти основу рівноправних відносин, сприяти формуванню відчуття зацікавленого і дбайливого власника житла.

Актуальність теми дослідження полягає і в тому, що у цей час житлово-комунальна сфера зазнає значних труднощів, пов'язаних з відсутністю продуманої житлової політики і недостатньою опрацьованістю нормативно-правових аспектів діяльності житлових організацій в частині їх взаємовідносин з органами влади і споживачами.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану наукових досліджень кафедри цивільного права Одеської національної юридичної академії «Традиції та новації у сучасному цивільному праві України» на 2006-2010 роки, який є складовою плану науково-дослідної роботи Одеської національної юридичної академії «Традиції

та новації у сучасній українській державності і правому житті» на 2006-2010 роки (номер державної реєстрації 0106U004970).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є визначення поняття, підстав та умов договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, а також характеристика змісту зобов'язань, що виникають з договорів про надання житлово-комунальних послуг мешканцям житла за цивільним законодавством України.

Відповідно до поставлених цілей у дисертаційному дослідженні вирішуються такі завдання:

- охарактеризувати основні етапи розвитку законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг;
- визначити поняття житлово-комунальних послуг;
- дослідити правову природу відносин із надання житлово-комунальних послуг;
- систематизувати види житлово-комунальних послуг;
- дослідити питання виникнення та розвитку договірних відносин між споживачами та виконавцями житлово-комунальних послуг;
- дослідити порядок надання житлово-комунальних послуг;
- розглянути порядок формування тарифів з надання житлово-комунальних послуг та особливості оплати житлово-комунальних послуг, в тому числі окремими категоріями споживачів;
- визначити особливості відповідальності сторін за порушення договору про надання житлово-комунальних послуг.

Об'єктом дослідження є правовідносини, що виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, за цивільним законодавством України.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні питання правового регулювання договорів надання послуг, пов'язаних із користуванням житлом.

Методи дослідження. При виконанні дисертаційного дослідження використано загальнонауковий діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи формально-логічного, системно-структурного та порівняльного аналізу.

Загальнонауковий діалектичний метод застосовувався для визначення місця договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, у системі цивільно-правових зобов'язань.

Метод формально-логічного аналізу був використаний при дослідженні змісту та сутності правових норм, що регулюють відносини, які виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом. Метод порівняльного аналізу використовувався при встановленні спільних та відмінних рис зобов'язань, що виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, і суміжних з ними правовідносин у вітчизняному законодавстві, а також при

порівнянні їх з аналогічними інститутами зарубіжного законодавства. Метод системно-структурного аналізу був використаний у процесі встановлення структури окремих норм, що регулюють відносини, які виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, для встановлення місця відповідних зобов'язань у загальній системі зобов'язального права України, їхнього співвідношення з іншими інститутами тощо.

Метод наукової абстракції та системний метод були застосовані для узагальнення сучасного стану житлово-комунального господарства, розкриття сутності договірних зв'язків у сфері надання житлово-комунальних послуг з метою їх реформування.

Теоретичною основою дисертаційного дослідження слугували праці М.М. Агаркова, М.К. Галянтича, Н.Ю. Голубевої, Д.П. Гордєєва, О.А. Городова, О.В. Дзери, А.С. Довгерта, А.Ю. Кабалкіна, В.В. Кисельова, С.М. Корнєєва, Г.І. Онищука, В.Ю. Прокоф'єва, Л.В. Саннікової, Є.О. Харитонова, І.В. Чеховської, Е.Д. Шешеніна, Є.І Фурси та ін.

Вивчення та аналіз положень праць зазначених науковців дали можливість визначити і оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити та дослідити коло проблем, пов'язаних з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, за цивільним законодавством України.

Емпіричну основу дослідження становить законодавство України, законодавство зарубіжних країн щодо правового регулювання договорів надання послуг, пов'язаних із користуванням житлом, матеріали судової практики з відповідної категорії справ.

Наукова новизна отриманих результатів. Уперше у вітчизняній науці цивільного права здійснене комплексне монографічне дослідження договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, за цивільним законодавством України.

На основі даного дослідження сформульовано низку авторських положень, які стосуються характеристики, визначення правової природи зобов'язань, що виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом.

У процесі наукового дослідження сформульовано низку нових наукових положень і висновків, що мають наукову новизну:

вперше:

обґрунтовується висновок про те, що зобов'язання, які виникають у зв'язку з укладанням договорів про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом, є самостійним видом цивільних договірних зобов'язань та не відносяться до житлових правовідносин;

порівнюються договори про надання житлово-комунальних послуг і постачання ресурсами через приєднану мережу. Зроблено висновок про те,

що встановлений ст. 13 Закону України „Про житлово-комунальні послуги” перелік комунальних ресурсів практично співпадає з переліком товарів (ресурсів), подача яких здійснюється в межах ресурсопостачання (ст. 714 ЦК України). І ті, й інші ресурси подаються по приєднаних інженерних мережах. Але комунальні послуги холодного і гарячого водопостачання, електро-, газопостачання (централізованого), опалювання (теплопостачання) і водовідведення нерозривно пов'язані з використанням внутрішньобудинкових інженерних систем, що не є властивим для договорів ресурсопостачання, предметом яких може бути постачання ресурсів до будинку. Встановлення у законодавстві такої цілі діяльності виконавця з надання комунальних послуг як забезпечення комфортних умов мешкання осіб у житлових приміщеннях не означає, що споживання ними комунальних послуг обмежується тільки обсягами (кількістю) комунальних ресурсів, спожитих усередині житлових приміщень, в яких проживають споживачі. Комунальні послуги також сприяють здійсненню життєзабезпечення і підтримки необхідного санітарного стану в цілому в багатоквартирному будинку;

доводиться, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є виконавцем „житлових” послуг, але не є виконавцем комунальних послуг (крім випадку, коли воно є виробником комунальних послуг), оскільки воно лише акумулює кошти на їх оплату, фактично є представником власників квартир перед ресурсопостачаючими підприємствами. Але, якщо управління будинком здійснює управитель, то саме він буде виконавцем. При цьому Закон України „Про житлово-комунальні послуги” не відводить виконавцю посередницьку місію. Виконавець повинен здійснювати повний комплекс дій, що забезпечують надання комунальних послуг;

доводиться, що управляючі підприємства та інші виконавці, які не є виробниками житлово-комунальних послуг, повинні укладати договори ресурсопостачання (різновид договору купівлі-продажу) від свого імені та за свій рахунок. За цими договорами управляючі підприємства та інші виконавці, які не є виробниками житлово-комунальних послуг, повинні придбавати всі комунальні ресурси і послуги водовідведення, що мають бути надані залежно від ступеня благоустрою багатоквартирного будинку або житлового будинку, а ресурсопостачаюче підприємство продає виконавцю комунальних послуг якийсь один або декілька комунальних ресурсів, але практично ніколи не відповідає за надання всіх ресурсів;

аргументується теза про те, що при способі управління багатоквартирним будинком управляючою організацією ніхто, крім управляючого підприємства, не має права одночасно набувати комунальний ресурс для цілей надання комунальних послуг. При цьому надання комунальних послуг і обслуговування внутрішньобудинкових мереж і устаткування може здійснюватися тільки за оплатним договором управління багатоквартирним будинком;

доводиться, що договір про надання житлово-комунальних послуг є консесуальним, двостороннім, оплатним, договором приєднання;

доводиться, що при наданні послуг власникам одноквартирних будинків, йдеться, як правило, про укладання „прямих” договорів на постачання ресурсів чи надання житлових послуг. У цьому випадку ресурсопостачаючі підприємства стають безпосередніми виконавцями договору про надання комунальних послуг. Виконавцями житлово-комунальних послуг для мешканців багатоквартирних будинків можуть бути: управляюче підприємство, балансоутримувач будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житловий кооператив, безпосередньо ресурсопостачальники;

доводиться, що у разі відсутності договору між споживачем та виконавцем житлово-комунальних послуг до 2005 року, коли діяла колишня система надання і оплати комунальних послуг, яка ґрунтувалася на різних нормативно-правових актах без укладання договорів з мешканцями, ці відносини можна вважати як традиційну або усну домовленість. Але у Законі України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року вказано: „Договори про надання житлово-комунальних послуг, укладені до набрання чинності цим Законом, мають бути приведені у відповідність із ним до 1 січня 2006 року. Договори, що не приведені у відповідність із цим Законом у зазначений строк, втрачають чинність”. Тому, якщо з особою – відповідальним квартиронаймачем після 1 січня 2006 р. договір не укладено, то всі колишні договори, домовленості або зобов'язання у вигляді односторонніх гарантійних листів про надання і оплату комунальних послуг втратили чинність;

удосконалено:

позицію щодо структури оплати за житлово-комунальні послуги, а саме: плата за комунальні послуги включає плату за холодне водопостачання; гаряче водопостачання; водовідведення; електропостачання; газопостачання (зокрема поставки побутового газу в балонах); опалювання (теплопостачання, зокрема поставки твердого палива за наявності пічного опалювання); квартирна плата, яка складається з двох частин: 1) плата за найм житла в будинках як державної та комунальної форми власності; 2) плата за утримання і обслуговування житла. Однак, на сьогоднішній день плата за найм житла в будинках державної та комунальної форм власності не входить до структури плати за житлові послуги. Плата за житлово-комунальні послуги вноситься понад плату за найм приватного житла;

дістало подальшого розвитку:

теза про необхідність створити конкуренцію сучасним ЖЕКам та на законодавчому рівні надати тимчасові пільги особам, які бажають здійснювати підприємницьку діяльність у цій сфері. Зазначені законодавчі положення нададуть власникам можливість обирати з двох і більше альтернатив найбільш сприятливі умови конкретного договору;

теза про те, що фактично формування тарифів здійснюється не на основі техніко-економічних розрахунків, а витратним методом, тобто на основі фактичних витрат минулих періодів, розмір яких недостатньо обґрунтований.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що результати дослідження може бути використано у:

науково-дослідній сфері теоретичні положення та висновки дисертаційної роботи можуть стати основою для подальших наукових досліджень зобов'язань, що виникають у зв'язку з наданням послуг, пов'язаних з користуванням житлом;

сфері правотворчості – висновки та пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані у законотворчій діяльності, зокрема, у процесі внесення змін та доповнень до ЦК України, ЖК УРСР;

навчально-методичній роботі матеріали дисертаційного дослідження можуть бути використані при підготовці навчальних посібників і підручників з цивільного права, при викладанні курсів цивільного та житлового права, а також при розробці відповідних спецкурсів, що стосуються окремих видів зобов'язань.

Апробація результатів дисертації. Дисертація виконана і обговорена на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Теоретичні висновки, сформульовані в дисертації, доповідалися та обговорювалися на: 10-й ювілейній звітній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу ОНЮА «Правове життя сучасної України» (27-28 квітня 2007 р., м. Одеса); III Міжнародній цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів (4-5 квітня 2008 р., м. Одеса); Всеукраїнській науковій конференції «Правове життя сучасної України» (18-19 квітня 2008 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність (Шерешевські читання)» (4 грудня 2010 р., м. Одеса).

Публікації. Основні результати, отримані автором у процесі дисертаційного дослідження, викладені в трьох наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, та п'яти тезах доповідей.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, чотирьох розділів, поділених на 9 підрозділів, висновків, списку використаних джерел (218 найменувань). Повний обсяг дисертації становить 225 сторінок, із них основний текст – 201 сторінка, список використаних джерел – 24 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У Вступі обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, визначаються його мета та завдання, методологічна та теоретична основи, наукова новизна, практичне значення роботи, апробація отриманих результатів.

Розділ перший „Правове регулювання у сфері житлово-комунальних послуг” присвячений розгляду основних етапів розвитку законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг, визначенню поняття житлово-комунальних послуг, а також з’ясуванню правової природи відносин з надання послуг, пов’язаних з користуванням житлом.

У підрозділі 1.1. „Законодавство у сфері надання житлово-комунальних послуг мешканцям житла” досліджуються основні етапи розвитку новітнього законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг. Проаналізовані відповідні нормативно-правові акти та зроблено висновок про те, що не дивлячись на велику їх кількість, у більшості випадків заходи, спрямовані на реформування житлово-господарської сфери, не були виконані.

Проаналізовано законодавство України щодо формування тарифів на житлово-комунальні послуги. Констатовано, що фактично формування тарифів здійснюється не на основі техніко-економічних розрахунків, а витратним методом, тобто на основі фактичних витрат минулих періодів, розмір яких недостатньо обґрунтований.

Зроблено висновок про необґрунтованість думки про те, що власники квартир і особи, які користуються комунальним майном (не приватизованим), не мають платити однакову плату за обслуговування будинку. Звернуто увагу на те, що необхідно враховувати і той факт, що затверджений Кабінетом Міністрів України Порядок формування тарифів на послуги із утримання будинків, споруд і прибудинкової території, Типовий договір про надання послуг із утримання будинків і споруд і прибудинкової території від 12 липня 2005 року і перелік витрат з утримання будинків та їх територій, є однаковими для всіх. Якщо б у квартплату входила плата за використання приміщення для проживання (плата за соціальний найм житла), тоді вищевказана думка була б справедливою. Але зараз у квартплату входять тільки експлуатаційні витрати та не враховується плата за найм житла у неприватизованих квартирах.

У підрозділі 1.2. „Поняття та види житлово-комунальних послуг” досліджуються та розмежовуються поняття «житлові послуги» та «комунальні послуги», а також аналізується правова природа дій, що мають бути здійснені в рамках виконання договору про надання житлово-комунальних послуг з позицій: дії-послуги, дії-робота, дії-передача ресурсу.

Житлово-комунальні послуги можна поділити на дві групи. Комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів у порядку, встановленому законодавством. До групи „комунальні послуги” відносяться всі послуги, що надаються мешканцям житла, пов’язані із забезпеченням комфортних умов мешкання фізичних осіб

в житлових приміщеннях, але надаються із зовні, за допомогою постачання ресурсу чи, навпаки, вивезення вже використаного ресурсу (водовідведення).

Друга група – житлові послуги, це всі інші, крім комунальних послуг, що названі у ст. 12 Закону України „Про житлово-комунальні послуги”. Ці послуги не пов’язані з постачанням певного ресурсу, а безпосередньо пов’язані з утриманням будинків та прибудинкових територій у належному стані, в тому числі й їх ремонтом.

Зроблено висновок про те, що з визначень, наданих у Правилах надання населенню послуг з водо-, теплопостачання та водовідведення, випливає, що комунальні послуги – це послуги виконавця з подачі споживачам електричної енергії, питної води, газу, теплової енергії та гарячої води. Акцент робиться на тому, що подача і є послугою. Це гіпотетично можливо, тільки якщо вичленили таку діяльність з комплексу відносин із надання комунальних послуг, тобто на підставі одного договору замовляти і оплачувати сам ресурс (наприклад, за показниками приладів обліку), а на підставі іншого договору замовляти і оплачувати послуги з його подачі.

Однак діяльність з подачі ресурсів (окремо від ресурсів) не представляє інтерес для споживачів, їм необхідні самі ресурси в житловому приміщенні та в багатоквартирному будинку. Під правове визначення поняття „послуга” потрапляє тільки сама подача вказаних ресурсів (діяльність з транспортування ресурсів по різних інженерних мережах). Такий вид об’єктів цивільних прав, як послуги (на відміну від речей), існує тільки у момент їх надання.

Треба враховувати те, що природа води, газу, електричної та теплової енергії є очевидною як товару, речі. Стаття 1 Закону України „Про житлово-комунальні послуги” при визначенні житлово-комунальних послуг (вживається вираз «результат діяльності») наводить на думку, що йдеться про підрядні договори.

Разом з тим, визначення води, газу, електричної та теплової енергії як товару, речі, призводить до висновку про те, що визначення збірного економіко-правового поняття „комунальні послуги” ближче до поняття „ресурсопостачання”, що є різновидом відносин з постачання (купівлі-продажу) енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу (параграф 5 глави 54 ЦК України).

Між наданням комунальних послуг і постачанням ресурсами (товарами) є як спільні риси, так і відмінності. Але комунальні послуги холодного і гарячого водопостачання, електро-, газопостачання (централізованого), опалювання (теплопостачання) і водовідведення нерозривно пов’язані з використанням внутрішньобудинкових інженерних систем, що не є властивим для договорів ресурсопостачання, предметом яких може бути постачання ресурсів до будинку.

Якщо комунальні ресурси постачає сам виробник комунальних ресурсів, то відносини підпадають під дію ст. 714 ЦК України з урахуванням Закону

України «Про житлово-комунальні послуги», йдеться про змішаний договір з елементами купівлі-продажу та надання комунальних послуг.

У підрозділі 1.3. „Правова природа відносин з надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом” досліджуються питання про правову природу відносин із забезпечення осіб, які проживають в житлових приміщеннях, комунальними та житловими послугами.

Встановлено, що законодавство України у сфері житлово-комунальних послуг базується на Конституції України і складається з нормативно-правових актів у галузі цивільного, житлового законодавства, Закону України „Про житлово-комунальні послуги” та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері житлово-комунальних послуг.

Автором не підтримано точку зору про те, що оскільки оплату комунальних послуг передбачено у ЖК УРСР, то відносини між житлово-експлуатаційними організаціями і фізичними особами-споживачами відповідних послуг є складовою частиною житлового правовідношення. Обґрунтована теза про те, що відносини з надання житлово-комунальних послуг є самостійним видом договірних зобов'язань.

Доведено, що доцільно виходити з наступної ієрархії норм, які регулюють відносини з надання комунальних послуг: 1) норми Закону України „Про житлово-комунальні послуги” та інших законів, що містять спеціальні правила про надання комунальних послуг, та норми ЖК УРСР; 2) норми ЦК України та норми Закону „Про захист прав споживачів” й інших нормативних правових актів, що приймаються відповідно до нього.

Розділ другий „Поняття договору про надання житлово-комунальних послуг”, який складається з трьох підрозділів, присвячений дослідженню основних характеристик договорів про надання житлово-комунальних послуг: досліджено сторони, предмет договору, істотні умови договору, особливості укладання договору з окремими виконавцями житлово-комунальних послуг.

У підрозділі 2.1. „Суб'єкти договірних відносин із надання комунальних послуг” досліджено правовий статус учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг, які перераховані у ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»: власники житла, споживачі, виконавці житлово-комунальних послуг, виробники комунальних послуг.

Особливими учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель, які залежно від укладених договорів можуть бути споживачем, виконавцем або виробником. При цьому сторонами договору про надання житлово-комунальних послуг є споживач і виконавець, якщо послуги надає виробник, він має визнаватися виконавцем послуг.

Дисертантом розглянуті не всі відносини між названими суб'єктами, а тільки ті, що безпосередньо пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, тобто договірні зв'язки з виконавцями та споживачами. При цьому

поза межами дослідження залишається досить великий прошарок відносин: між виробниками та виконавцями; між виконавцями, які не є виробниками, але один у іншого купують ресурси; між місцевими органами влади та виконавцями житлово-комунальних послуг тощо.

При наданні послуг власникам одноквартирних будинків, то йдеться, як правило, про укладання „прямих” договорів на постачання ресурсів чи надання житлових послуг.

У багатоквартирних будинках залежно від обраного власниками приміщень способу його управління надання комунальних послуг здійснюється різними виконавцями:

а) управляючим підприємством. Зроблено висновок про те, що оскільки житловий кооператив або інший спеціалізований споживчий кооператив не укладає договори управління з власниками приміщень у багатоквартирному будинку (як членами цих організацій, так і тими власниками, які не є їх членами), не дивлячись на близькість функцій, що здійснюються, товариство або кооператив не можуть вважатися управляючою організацією;

б) балансоутримувачем будинку, споруди – це власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно;

в) при управлінні об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або житловим кооперативом або іншим спеціалізованим споживчим кооперативом ці суб'єкти також можуть бути виконавцями житлово-комунальних послуг;

г) при безпосередньому управлінні власниками приміщень у багатоквартирному будинку – особами, які здійснюють відповідні види діяльності (наприклад, ресурсопостачаючими підприємствами) на підставі договорів холодного і гарячого водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання, опалювання, що укладаються кожним власником приміщення, який здійснює безпосереднє управління багатоквартирним будинком, від свого імені. У цьому випадку ресурсопостачаючі підприємства стають безпосередніми виконавцями договору про надання житлово-комунальних послуг.

При визначенні виконавців договору про надання житлово-комунальних послуг велике значення мають характер послуг, що надаються. Так, надання послуг водо-, газо-, електро-, теплопостачання здійснюється, як правило, шляхом укладання „прямих” договорів мешканців житла з постачаючими підприємствами. Інші послуги, як правило, надаються балансоутримувачем, наприклад, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку чи управителем.

Завідсутності прямих договорів між споживачами та ресурсопостачаючими підприємствами найважливішим є встановлення виконавця житлово-комунальних послуг. На відміну від ресурсопостачаючого підприємства управляюче підприємство, ОСББ, ЖБК або інший спеціалізований споживчий

кооператив надають мешканцям житла комплекс комунальних послуг, склад яких визначається ступенем благоустрою багатоквартирного або житлового будинку. Для кваліфікації особи як виконавця комунальних послуг не має вирішального значення, хто саме практично здійснює дії з утримання і ремонту внутрішньобудинкових інженерних систем, яке підприємство комунального комплексу або інше ресурсопостачаюче підприємство проводить відповідний ресурс, яке мережеве підприємство передає його до будинку. Важливим є те, яка єдина особа за договором відповідає перед власником житлового приміщення за ці невід'ємні один від одного корисні дії.

Ресурсопостачаюче підприємство продає виконавцю комунальних послуг один або декілька комунальних ресурсів, але практично ніколи не відповідає за надання всіх ресурсів. Ресурсопостачаюче підприємство продає комунальні ресурси виконавцю комунальних послуг (тобто до стіни будинку). Відносини з надання житлово-комунальних послуг формуються тільки „всередині будинку”. Якщо при безпосередньому управлінні ресурсопостачаюче підприємство надає комунальні послуги, то воно вже повинне вважатися виконавцем комунальних послуг та несе відповідальність і за експлуатацію відповідних мереж „всередині будинку”.

Інша сторона у договорі про надання житлово-комунальних послуг – споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу. Тобто не слід змішувати термін «споживач», що застосовується у законодавстві про надання житлово-комунальних послуг, та термін «споживач» у сенсі Закону України «Про захист прав споживачів».

У підрозділі 2.2. „Укладення договору про надання житлово-комунальних послуг” розглянуто порядок укладання договорів про надання житлово-комунальних послуг. Відзначено, що новелою Закону України „Про житлово-комунальні послуги” є перелік істотних умов договору між виконавцем/виробником і споживачем. Однак, деякі з цих умов взагалі не можуть вважатися істотними умовами договору, оскільки є його реквізитами, наприклад, найменування сторін, дата і місце укладення договору.

Договір на надання житлово-комунальних послуг набирає чинності з моменту його укладення, тобто є консесуальним, крім того, він є двостороннім та оплатним, договором приєднання, що укладається на основі типового договору.

При цьому серед договорів про надання житлово-комунальних послуг опинилися відносно різні за своєю суттю цивільно-правові договори. Договори енерго-, тепло-, водо-, газопостачання через приєднану мережу у рамках цього дослідження заслуговують на увагу тільки тоді, коли виконавцем комунальних послуг є сам виробник послуги.

Договори про надання житлово-комунальних послуг, що укладаються не виробниками відповідних ресурсів, а виконавцями, які одночасно не є

виробниками, наприклад, договори управителя багатоквартирного будинку на надання житлово-комунальних послуг, не відносяться до публічних договорів. Це пояснюється тим, що діяльність ресурсопостачаючих організацій є, по суті, локально-монополістичною, а діяльність управляючих організацій – потенційно конкурентною.

Зазвичай договір про надання житлово-комунальних послуг укладається між власником житла та виконавцем (який одночасно може бути виробником згідно положень Закону). Однак це стосується здебільшого „приватних” будинків, у яких мешкає одна сім’я. Для багатоквартирних будинків сторони договору про надання житлово-комунальних послуг дещо змінюються.

Договір про надання житлово-комунальних послуг у багатоквартирному будинку укладається між власником квартири, орендарем або квартиронаймачем і балансоутримувачем або уповноваженою ним особою. У разі, якщо балансоутримувач не є виконавцем, він укладає договори про надання житлово-комунальних послуг з іншим виконавцем.

У *підрозділі 2.3. „Особливості укладення договорів про надання житлово-комунальних послуг між споживачами і управителями”* розглянуто правовий статус управителя багатоквартирного будинку. Крім утримання і ремонту загального майна в багатоквартирному будинку, управитель зобов’язаний забезпечити мешканців будинку комунальними послугами. При укладанні власниками житлових приміщень договору управління багатоквартирним будинком з управителем, останній укладає договори з організаціями, що надають комунальні послуги. У даному разі управляюча організація стає виконавцем відповідних послуг, оскільки перепродає тепло, енергію та ін.

Управитель надає комунальні послуги на підставі договору з ресурсопостачаючими організаціями, і саме він несе відповідальність перед власниками приміщень за надання комунальних послуг; перелік яких повинен включатися в договір.

Недоліки становища, коли управляюча організація наділяється обов’язками із забезпечення керованого житлового фонду комунальними послугами, полягає в наступному. В управителів практично немає засобів впливу на несумлінних платників. Управитель у цілях виконання договору управління в частині забезпечення комунальними послугами буде вимушений вдатися до вишукування додаткових коштів для покриття частини платні за комунальні послуги, не оплаченої недбайливими споживачами.

Оскільки при укладенні договору управління багатоквартирним будинком надання мешканцям комунальних послуг здійснюється опосередковано, а саме, управитель у цілях забезпечення надання комунальних послуг мешканцям житла, тобто в цілях виконання договорів, вступає у договірні відносини з ресурсопостачаючою організацією, при цьому, якщо управитель виступає в

інтересах мешканців житла, то договірні зв'язки з надання комунальних послуг між споживачем, управителем та ресурсопостачаючою організацією можна побудувати за схемою договору комісії чи доручення.

Третій розділ „Виконання договору про надання житлово-комунальних послуг”, який складається з трьох підрозділів, присвячений розглядові особливостей виконання договору надання житлово-комунальних послуг, а саме, особливостей виконання обов'язків за договором виконавця житлово-комунальних послуг та споживача, особливостям оплати житлово-комунальних послуг, у тому числі окремими категоріями споживачів.

У підрозділі 3.1. *„Зміст зобов'язань, що виникають з договору про надання житлово-комунальних послуг”* розглядаються основні права та обов'язки сторін договорів про надання житлово-комунальних послуг.

Відзначено, що перелік житлово-комунальних послуг, що надаються споживачу, залежить від рівня благоустрою відповідного будинку (споруди).

Відповідно до ст. 6 Закону «Про захист прав споживачів» виконавець/виробник зобов'язаний надати споживачу продукцію належної якості.

Встановлено, що хоча ст. 21 Закону України „Про житлово-комунальні послуги” називається „Права та обов'язки виконавця”, але фактично містить норми про права і обов'язки виконавця взагалі у цій сфері, а не як сторони договору про надання житлово-комунальних послуг із споживачем. Так, можна назвати такі права як: розробляти і подавати на затвердження розрахунки щодо рівня цін/тарифів на житлово-комунальні послуги; брати участь у конкурсах на набуття права виконувати житлово-комунальні послуги на певній території відповідно до цього Закону тощо. Ці права не реалізуються в рамках договору про надання житлово-комунальних послуг.

У підрозділі 3.2. *„Оплата житлово-комунальних послуг”* розглядаються порядок виконання відповідного обов'язку, структура платежів та способи оплати житлово-комунальних послуг.

Встановлено, що структура платежів осіб (крім власників приватних домоволодінь), які проживають у будинках, що відносяться до житлового фонду, незалежно від форми власності включає плату за утримання і поточний ремонт житлового фонду; капітальний ремонт житлового фонду; за найм житла (для наймачів житла); комунальні послуги (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, гаряче водопостачання, газопостачання, електропостачання, вивіз побутових відходів, обслуговування ліфтового господарства й ін.).

Необхідно розрізнити квартирну плату, що регулюється ст. 66 ЖК УРСР, і платежі за комунальні послуги, врегульовані ст. 67 ЖК УРСР.

Виходячи з переліку та видів житлово-комунальних послуг, плата за комунальні послуги включає плату за: холодне водопостачання; гаряче водопостачання; водовідведення; електропостачання; газопостачання (зокрема

поставки побутового газу в балонах); опалювання (теплопостачання, зокрема поставки твердого палива за наявності пічного опалювання).

Квартирна плата складається з двох частин: 1) плата за найм житла в будинках державної та комунальної форми власності, так і приватної, у випадку здачі його в найм (однак, плата за найм житла, що знаходиться в приватній власності регулюються ст. 162 ЖК УРСР і ст. 820 ЦК України, відповідно до яких наймач зобов'язаний вчасно вносити плату за житлове приміщення, а не ст. 66 ЖК); 2) плата за утримання і обслуговування житла.

Друга частина квартирної плати (плата за утримання і обслуговування житла) підпадає під дію Закону України "Про житлово-комунальні послуги" від 24 червня 2004 року – житлові послуги.

Плата за житлово-комунальні послуги вноситься понад плату за найм. На сьогоднішній день плата за найм житла в будинках державної та комунальної форми власності не входить до структури плати за житлові послуги.

У підрозділі 3.3. „*Особливості оплати житлово-комунальних послуг окремими категоріями споживачів*” розглянуті основні положення договорів про реструктуризацію боргів за спожиті житлово-комунальні послуги. Встановлено, що при укладенні договору споживачі стикаються з ситуацією, коли виконавці житлово-комунальних послуг включають у договір всю суму заборгованості, незалежно від строку її виникнення. Однак, оскільки реструктуризація є договірним правовідношенням, кредитор (ЖЕК, теплопостачаюча організація і т.ін.) має право пред'являти вимогу і за такою заборгованістю, за якою пройшла позовна давність, тобто наполягати на реструктуризації всього боргу. У той же час боржник має право не погоджуватися на ці умови, не оплачувати борг, що перевищує термін позовної давності.

Проаналізовано такий спосіб захисту незахищених верст населення як надання житлових субсидій. Досліджено особливості оплати житлово-комунальних послуг деякими категоріями фізичних осіб: співробітниками міліції, Служби безпеки України, прокуратури, суду, військовослужбовцями, громадянами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, жертвами політичних репресій, ветеранами тощо. Встановлено, що багато з норм щодо пільгової оплати цими суб'єктами житлово-комунальних послуг не діє, оскільки бюджетом не передбачені відповідні кошти. Внаслідок цього зазнає великих фінансових втрат і галузь через систему фінансування пільг, які значною мірою надаються державою за рахунок підприємств житлово-комунального господарства, оскільки навіть передбачені кошти не перераховуються до виробників житлово-комунальних послуг. Держава, не маючи змоги компенсувати суми наданих пільг, фактично перекладає відповідальність за їх сплату на непільгові категорії осіб.

У четвертому розділі „Відповідальність сторін договору про надання житлово-комунальних послуг” розглядаються правові наслідки порушення договору про надання житлово-комунальних послуг.

Відповідальність сторін за порушення договору про надання житлово-комунальних послуг визначається договором, а також чинним законодавством. У підрозділі проаналізовано встановлені у ст. 611 ЦК України правові наслідки порушення зобов'язання на прикладі порушення договору про надання житлово-комунальних послуг, зокрема: розірвання договору, зміна умов зобов'язання, сплата неустойки, відшкодування збитків та моральної шкоди.

Наслідки порушення споживачем договору про надання житлово-комунальних послуг – це, перш за все, сплата пені за невчасне внесення платежів за послуги. За інші порушення, а саме: недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг; порушення зобов'язань, встановлених договором і законодавством, мають наступати загальні наслідки порушення зобов'язання.

Проаналізовано такий наслідок порушення договору про надання житлово-комунальних послуг з боку споживача як виселення із житлового приміщення. Так, відповідно до ст. 97 ЖК УРСР договір піднайму може бути достроково розірвано „... у разі систематичного невнесення піднаймачем плати за користування житловим приміщенням і за комунальні послуги”. Але для самого наймача житлового приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду такого заходу у ст. 115-117 ЖК УРСР не передбачено.

У судовому порядку може бути звернене стягнення на майно боржника, в тому числі на помешкання фізичної особи, що належить їй на праві приватної власності, крім випадків, коли неоплата за спожиті житлово-комунальні послуги зумовлена наявністю поважних причин.

Встановлено, що найчастіше виконавці житлово-комунальних послуг не звертаються з вимогами про відшкодування збитків до споживачів. Аналіз судової практики свідчить про те, що виконавці житлово-комунальних послуг звертаються до суду з вимогою про сплату заборгованості, тобто сплату основного боргу, а не збитків.

У свою чергу, виконавець договору про надання житлово-комунальних послуг несе відповідальність, передбачену спеціальними нормативно-правовими актами. Встановлено, що відповідальність виконавця у договорі про надання житлово-комунальних послуг передбачена у законодавстві більш повно та передбачені не тільки загальні наслідки у випадку порушення зобов'язання (відшкодування збитків), а й спеціальні – зменшення розміру оплати, виплати споживачу компенсації у розмірі, встановленому законодавством, у вигляді відсотка від місячної платні за послугу за кожну добу її ненадання.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** узагальнено теоретичні та практичні результати, отримані автором у ході дослідження, основними з яких є такі:

1. Житлово-комунальні послуги можна поділити на дві групи. До групи „комунальні послуги” відносяться всі послуги, що надаються мешканцям житла, пов'язані із забезпеченням комфортних умов мешкання фізичних осіб в житлових приміщеннях, але надаються із зовні, за допомогою постачання ресурсу чи, навпаки, вивезення вже використаного ресурсу (водовідведення). Друга група – житлові послуги, це всі інші, крім комунальних послуг, що названі у ст. 12 Закону України „Про житлово-комунальні послуги”. Ці послуги не пов'язані з постачанням певного ресурсу, а безпосередньо пов'язані з утриманням будинків та прибудинкових територій у належному стані, в тому числі й їх ремонт.

2. Якщо комунальні ресурси постачає сам виробник комунальних ресурсів, то відносини будуються за ст. 714 ЦК України з урахуванням Закону України «Про житлово-комунальні послуги», йдеться про змішаний договір з елементами купівлі-продажу та надання комунальних послуг. Доводиться неможливість визнання договорів про надання комунальних послуг підрядними договорами, втім, більшість дій, що здійснюються в рамках житлових послуг, мають елементи договорів підряду.

3. Сторонами договору про надання житлово-комунальних послуг є споживач і виконавець, якщо послуги надає виробник він має визнаватися виконавцем послуг.

4. При наданні послуг власникам одноквартирних будинків, йдеться, як правило, про укладання „прямих” договорів на постачання ресурсів чи надання житлових послуг. Виконавцями житлово-комунальних послуг для мешканців багатоквартирних будинків можуть бути: управляюче підприємство, балансоутримувач будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житловий кооператив, безпосередньо ресурсопостачальники.

5. Ресурсопостачаюче підприємство продає виконавцю комунальних послуг один або декілька комунальних ресурсів, але практично ніколи не відповідає за надання всіх ресурсів. Ресурсопостачаюче підприємство продає комунальні ресурси виконавцю комунальних послуг (тобто до стіни будинку). Відносини з надання житло-комунальних послуг формуються тільки „всередині будинку”. Якщо при безпосередньому управлінні ресурсопостачаюче підприємство надає комунальні послуги, то воно вже повинне вважатися виконавцем комунальних послуг і несе відповідальність і за експлуатацію відповідних мереж „всередині будинку”.

6. Споживач як сторона у договорі про надання житлово-комунальних послуг – це фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу. Тобто не слід змішувати термін «споживач», що застосовується у законодавстві про надання житлово-комунальних послуг, та термін «споживач» у сенсі Закону України «Про захист прав споживачів».

7. Договір про надання житлово-комунальних послуг набирає чинності з моменту його укладення, тобто є консесуальним, крім того, він є двостороннім та оплатним, договором приєднання, що укладається на основі типового договору.

8. Договірні зв'язки з надання комунальних послуг між споживачем, управителем та ресурсопостачаючою організацією можна побудувати за схемою договору комісії чи доручення.

9. Відповідальність виконавця у договорі про надання житлово-комунальних послуг передбачена у законодавстві більш повно та передбачені не тільки загальні наслідки у випадку порушення зобов'язання (відшкодування збитків), а й спеціальні – зменшення розміру оплати, виплати споживачу компенсації в розмірі, встановленому законодавством, у вигляді відсотка від місячної платні за послугу за кожен добу її ненадання.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Герасимчук М.О. Проблемні питання договорів про надання послуг / М.О. Герасимчук // Актуальні проблеми держави і права : Зб. наукових праць. Вип. 34. – Одеса : Юрид. літ-ра, 2007. – С. 278-281.
2. Герасимчук М.О. Договори про надання послуг, пов'язані з користуванням житлом / М.О. Герасимчук // Актуальні проблеми держави та права : Зб. наукових праць. Вип. 38. – Одеса : Юрид. літ-ра, 2008. – С. 185-189.
3. Герасимчук М.О. Правове регулювання оплати комунальних послуг / М.О. Герасимчук // Актуальні проблеми держави і права : Зб. наукових праць. Вип. 39. – Одеса : Юрид. літ-ра, 2008. – С.153-157.
4. Герасимчук М.О. Договори про надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом / М.О. Герасимчук // Правове життя сучасної України : Тези доп. 10-ї ювілейної звітної наукової конф. професорсько-викладацького і аспірантського складу. – О.: Фенікс, 2007. – С. 271-274.
5. Герасимчук М.О. Правове регулювання оплати комунальних послуг / М.О. Герасимчук // Підприємництво і море : Тези доповідей круглого столу. – Одеса : Фенікс, 2008. – С.82-84.
6. Герасимчук М.О. Правове регулювання укладання договорів надання комунальних послуг / М.О. Герасимчук // Збірник тез наукових робіт учасників III Міжнародної цивільно-наукової конференції студентів та аспірантів. Ч.2. – Одеса : Фенікс, 2008. – С. 9-10.
7. Герасимчук М.О. Договори про надання комунальних послуг у цивільному праві / М.О. Герасимчук // Правове життя сучасної України : Тези доповідей Всеукраїнської наукової конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу. – Одеса : Фенікс. 2008. – С. 290-291.

8. Герасимчук М.О. Особливості укладення договорів про надання житлово-комунальних послуг між споживачами і управителем / М.О. Герасимчук // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Римське право і сучасність (Шерешевські читання)». Одеса : Фенікс, 2010. – С. 53-55.

АНОТАЦІЯ

Герасимчук М.О. Договори надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2012.

Дисертація присвячена дослідженню проблем реалізації відносин, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг. Розглядаються питання становлення та розвитку законодавства про надання житлово-комунальних послуг. Визначаються поняття та види житлово-комунальних послуг, розкриваються зміст та юридична природа відносин з надання послуг, пов'язаних із користуванням житлом. Розглядаються елементи договору про надання житлово-комунальних послуг, порядок укладення договору про надання житлово-комунальних послуг, а також особливості укладення договорів про надання житлово-комунальних послуг між споживачами і управителями. Аналізуються зміст зобов'язань, що виникають з договору про надання житлово-комунальних послуг, та особливості відповідальності сторін договору у разі його порушення.

Формулюються теоретичні висновки з досліджених питань та практичні пропозиції, спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: послуги, житлові послуги, комунальні послуги, зобов'язання з надання житлово-комунальних послуг, зобов'язання.

АННОТАЦИЯ

Герасимчук М.О. Договоры предоставления услуг, связанных с использованием жилья. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия», Одесса, 2012.

Диссертация посвящена исследованию проблем, возникающих в связи с реализацией отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Рассматриваются вопросы становления и развития законодательства о

предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Определяются понятие и виды жилищно-коммунальных услуг, раскрываются содержание и юридическая природа отношений по предоставлению услуг, связанных с использованием жилья.

Сделан вывод о том, что жилищно-коммунальные услуги можно разделить на две группы. К группе „коммунальные услуги” относятся все услуги, которые предоставляются жильцам, связанные с обеспечением комфортных условий проживания физических лиц в жилых помещениях, но предоставляются извне, с помощью снабжения ресурса или, напротив, вывоз уже использованного ресурса (водоотвод). Вторая группа – жилищные услуги, то есть все другие, кроме коммунальных услуг, которые названы в ст. 12 Закона Украины „О жилищно-коммунальных услугах”. Эти услуги не связаны со снабжением определенного ресурса, а непосредственно связаны с содержанием домов и придомовых территорий в надлежащем состоянии, в том числе и их ремонтом.

Рассматриваются элементы договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, порядок заключения договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, а также особенности заключения договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг между потребителями и управителями.

На основании анализа договоров, которые заключаются в этой сфере, сделан вывод о том, что при предоставлении услуг собственникам многоквартирных домов речь идет, как правило, о заключении „прямых” договоров на снабжение ресурсов или предоставление жилищных услуг. Исполнителями жилищно-коммунальных услуг для жильцов многоквартирных домов могут быть: управляющее предприятие, балансосодержатель дома, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищный кооператив, непосредственно ресурсопоставщики.

Проанализирован статус ресурсопоставщика, сделан вывод о том, что ресурсопоставляющее предприятие продает исполнителю коммунальных услуг какой-то один или несколько коммунальных ресурсов, но практически никогда не отвечает за предоставление всех ресурсов. Ресурсопоставляющее предприятие продает коммунальные ресурсы исполнителю коммунальных услуг (то есть к стене дома). Отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг формируются только „внутри дома”. Если ресурсопоставляющее предприятие предоставляет коммунальные услуги, то оно уже должно считаться исполнителем коммунальных услуг и нести ответственность и за эксплуатацию соответствующих сетей „внутри дома”.

Проанализированы содержание обязательств, которые возникают из договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, и особенности ответственности сторон договора в случае его нарушения.

Исследованы момент и основания возникновения обязательства из договора о предоставлении услуг. Установлено, что договор о предоставлении

жилищно-коммунальных услуг вступает в силу с момента его заключения, то есть является консенсуальным, кроме того он является двусторонним и возмездным, договором присоединения, заключается на основе типового договора.

Установлено, что ответственность исполнителя предусмотрена в законодательстве полно: предусмотрены не только общие последствия в случае нарушения обязательства (возмещение убытков), но и специальные – уменьшение размера оплаты, выплата потребителю компенсации в размере, установленном законодательством, в виде процента от месячной платы за услугу за каждое время ее непредоставления.

Формулируются теоретические выводы по исследованным вопросам и практические предложения, направленные на усовершенствование правового регулирования отношений, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: услуги, жилищные услуги, коммунальные услуги, обязательства, по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, обязательства.

SUMMARY

Gerasimchuk N.A. Contracts for rendering services related to tenure. – Manuscript.

Thesis for the Scientific Degree of Candidate of Law. Speciality 12.00.03 – Civil law and Civil Procedure; Family Law; International Private Law. – National University «Odesa Academy of Law». – Odesa, 2012.

Thesis is devoted to problems arising in connection with the implementation of relations related to the providing of housing and municipal services. The way of establishment and development of legislation on the providing of housing municipal services were under research. The concept and types of housing and municipal services are analyzed. The content and nature of the relationship for rendering services related to tenure are disclosed. The elements of a contract for providing housing and municipal services, the procedure for concluding this contract and also features the conclusion of contract for rendering between users and managers were studied. The contents of the obligations arising from the contract of providing housing and municipal services, and particularly responsibilities of parties to the contract in case of its violation are analyzed.

Theoretical conclusions from the study of issues, and practical proposals aimed at improving the legal regulation of relations related to the providing of housing and municipal services were suggested.

Keywords: housing services, municipal services, the obligation to provide housing municipal services.