

Copyright © 2018 by Academic Publishing House Researcher s.r.o.



Published in the Slovak Republic
Zhurnal grazhdanskogo i ugovnogo prava
Has been issued since 2014.
E-ISSN: 2413-7340
2018, 5(1): 10-15

DOI: 10.13187/zngup.2018.1.10
<http://ejournal22.com>



Amendments to the Standard Agreement on the Provision of Centralized Heating Services under the Law of Ukraine

Ruslan I. Raimov ^{a, *}

^a Sumy State University, Ukraine

Abstract

The article is devoted to the analysis of the regulatory framework for amending the model contract for the provision of central heating services in Ukraine. The author determined the legal nature of the specified model contract. The essential conditions of the standard contract on the provision of housing and communal services were determined. The determination of the essential terms of the contract for the provision of housing and communal services is directly provided for by the civil legislation of Ukraine. It has been established that the contractor and the consumer are not entitled to depart from the essential terms of the contract for the provision of housing and communal services specified in the Law of Ukraine "On Housing and Communal Services". The author emphasizes the importance of the fact that the model contract can be changed at the initiative of either party. This situation allows you to develop a mechanism to meet the special needs of each party in different situations.

Author analyzed the laws of Ukraine and the court decisions. At the end, conclusions were drawn on the possibility of changing the model agreement on the provision of centralized heating services in Ukraine.

Keywords: model contract, housing and communal services, services for centralized heating

1. Введение

01 мая 2019 года вводится в действие Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)). В связи с этим в соответствии с частью 2 Раздела VI указанного акта признается утратившим силу одноименный Закон Украины №1875-IV «О жилищно-коммунальных услугах» ([Про житлово-комунальні послуги, 2004](#)). Утрата юридической силы наступает со дня введения в действие нового закона, кроме норм, регулирующих предоставление услуг по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий, управлению домом, сооружением или группой домов, ремонту помещений, домов, сооружений. Эти положения теряют силу через шесть месяцев со дня вступления в силу настоящего закона

Таким образом, складывается ситуация, при которой в стране действуют два закона с одинаковым наименованием и с разным содержанием. При этом нормы одного закона поэтапно заменяют нормы второго. Законодатель пошел по пути пошагового замещения вместо введения в действия ряда изменений отдельными нормативно-правовыми актами.

Соответственно будет изменен порядок заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг потребителям.

* Corresponding author
E-mail addresses: raimovr@gmail.com (R.I. Raimov)

2. Материалы и методы

Основным источником для написания статьи стали нормы законодательства Украины, регулирующие порядок заключения и изменения договора о предоставлении услуг по централизованному отоплению. Некоторые выводы были сформированы на основании анализа национальной судебной практики.

С целью детерминации определенных нормативно-правовых актов использовался формально-юридический метод. Сравнение норм законодательства, подвергшегося изменениям, производилось с применением компаративистского (сравнительно-правового) метода. Также применялись общенаучные методы: анализ и синтез, индукция и дедукция.

3. Обсуждение

Пунктом 1 части 1 статьи 12 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» предусмотрено, что предоставление жилищно-коммунальных услуг осуществляется на договорных началах. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи указанного Закона индивидуальный потребитель обязан заключать договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг в порядке и случаях, определенных законом ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Законом предусмотрена прямая обязанность заключать соответствующие договоры. Однако, несмотря на кажущуюся принудительность, все же остается некая свобода договорных отношений. К примеру, если сторона не желает заключать договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, ей необходимо не соответствовать требованиям, которые позволяют определить такую сторону в качестве потребителя в рамках соответствующего закона.

В свою очередь, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» исполнитель коммунальной услуги обязан подготовить и заключить с потребителем договор о предоставлении коммунальных услуг с определением ответственности за соблюдение условий их выполнения согласно типовому договору ([Про житлово-комунальні послуги](#)), 2018).

Законодатель предусмотрел рекурсивную обязанность исполнителя по заключению договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Также имеется обязанность исполнителя по подготовке соответствующего проекта договора. Такое положение дает возможность определить в дальнейшем сторону, которая уклонилась от выполнения своих обязательств. Соответственно, невозможность выполнения обязанности по заключению договора только одной из сторон и нарушение обязанности одной стороной приведет к невозможности выполнения обязанностей второй стороной.

В то же время, исполнитель при подготовке договора о предоставлении коммунальных услуг ограничен условиями типового договора. Если исполнитель не исполнил надлежащим образом свою обязанность по подготовке договора, но исполнил обязанность по заключению договора, то такая обязанность будет считаться неисполненной.

В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг заключаются в соответствии с типовыми или примерными договорами, утвержденных Кабинетом Министров Украины или другими уполномоченными законом государственными органами в соответствии с законом. Такие договоры могут утверждаться отдельно для разных моделей организации договорных отношений (индивидуальный договор и коллективный договор о предоставлении коммунальных услуг) и для различных категорий потребителей (индивидуальный потребитель, коллективный потребитель) ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Положение относительно того, что не только Кабинет Министров Украины вправе утверждать типовые или примерные договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг включено в связи с созданием Национальной комиссии, осуществляющей государственное регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 17 Закона Украины «О Национальной комиссии, осуществляющей государственное регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг» Национальная комиссия, осуществляющая государственное

регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг утверждает типовые и примерные договоры в соответствии с законом ([Про Національну комісію, 2016](#)).

Однако на момент написания данной статьи Национальная комиссия, осуществляющая государственное регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг типового либо примерного договора о предоставлении услуг по централизованному отоплению не утверждала.

Типовой договор о предоставлении услуг по централизованному отоплению, снабжению холодной и горячей водой и водоотводу утвержден постановлением Кабинета Министров Украины от 21 июля 2005 № 630 (в редакции постановления Кабинета Министров Украины от 3 сентября 2009 № 933) ([Постанова Кабінету Міністрів, 2005](#)).

При утверждении типовых либо примерных договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг Кабинет Министров Украины или другой уполномоченный законом государственный орган обязаны руководствоваться нормами соответствующего закона.

Так, существенными условиями договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг в соответствии с частью 3 статьи 12 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» являются:

- 1) перечень услуг;
- 2) требования к качеству услуг;
- 3) права и обязанности сторон;
- 4) ответственность сторон за нарушение договора;
- 5) цена услуги;
- 6) порядок оплаты услуги;
- 7) порядок и условия внесения изменений в договор, в том числе по цене услуги;
- 8) срок действия договора, порядок и условия продления его действия и расторжения

([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Определение существенных условий договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг напрямую предусмотрено гражданским законодательством Украины.

Согласно части 3 статьи 6 Гражданского кодекса Украины стороны в договоре не могут отступить от положений актов гражданского законодательства, если в этих актах прямо указано об этом, а также в случае, если обязательность для сторон положений актов гражданского законодательства вытекает из их содержания или из существа отношений между сторонами ([Цивільний кодекс, 2003](#)).

Также в соответствии с частью первой статьи 628 Гражданского кодекса Украины содержание договора составляют условия (пункты), определенные по усмотрению сторон и согласованные ими, и условия, которые являются обязательными в соответствии с актами гражданского законодательства ([Цивільний кодекс, 2003](#)).

В соответствии с положениями части 1 статьи 630 Гражданского кодекса Украины договором может быть установлено, что его отдельные условия определяются в соответствии с типовыми условиями договоров определенного вида, обнародованных в установленном порядке ([Цивільний кодекс, 2003](#)).

Таким образом, исполнитель и потребитель не вправе отступать от существенных условий договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, указанных в Законе Украины «О жилищно-коммунальных услугах».

Согласно правовой позиции, содержащейся в Постановлении Высшего хозяйственного суда Украины от 16.05.2017 года в деле № 910/14243/16, заключение договора на оказание жилищно-коммунальных услуг является обязанностью потребителя при условии, что предложенный исполнителем услуг договор соответствует Типовому договору. Отказ потребителя услуг от заключения договора в таком случае противоречит требованиям части 3 статьи 6, статьи 627, 630 ГК Украины (аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Верховного Суда Украины от 10.10.2012 № 6-110цс12) ([Постанова Вищого господарського суду, 2017](#)).

Порядок заключения, изменения и прекращения договоров о предоставлении коммунальных услуг регулируется статьей 13 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах». В соответствии с частью 1 статьи 13 указанного закона договор о предоставлении коммунальной услуги заключается между исполнителем соответствующих услуг и потребителем или лицом, которое в соответствии с договором или законом заключает такой

договор в интересах потребителя ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)). В данной статье предусмотрена возможность заключения договора в интересах потребителя не только представителем потребителя. Достаточным будет предусмотреть такую возможность в договоре. Вопрос об интересе потребителя является оценочным.

Как было указано выше, заключение договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг является обязанностью исполнителя. Однако отдельно предусмотрено положение, согласно которому исполнитель коммунальной услуги, занимающий монопольное положение на рынке, при наличии у него технических возможностей предоставления коммунальной услуги не вправе отказать в заключении соответствующего договора потребителю или другому лицу, которое в соответствии с договором или законом заключает такой договор в интересах потребителя, если иное не предусмотрено законом ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Согласно части 4 статьи 13 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» с предложением о заключении договора о предоставлении коммунальных услуг или внесении изменений в него может обратиться любая сторона, предоставив письменно другой стороне проект соответствующего договора (изменений к нему), составленный в соответствии с типовым договором ([Про житлово-комунальні послуги», 2018](#)). Таким образом, типовый договор может быть изменен по инициативе любой из сторон. Такое положение позволит выработать механизм удовлетворения особых потребностей каждой стороны в различных ситуациях.

Однако для заключения указанного проекта договора (изменений к нему) от сторон не требуется фактическое подписание последнего. Так, Законом Украины «О жилищно-коммунальных услугах» предусмотрено, что если в течение 30 дней после получения проекта договора (изменений к нему) исполнитель коммунальной услуги, который получил проект договора (изменений к договору) от потребителя (иного лица, которое в соответствии с договором или законом заключает такой договор в интересах потребителя), не сообщил о своем отказе от заключения договора (внесения изменений) и не предоставил своих возражений или протокола разногласий к нему, и при этом не прекратил предоставление коммунальной услуги этому потребителю (или другим способом показал свою волю к оказанию соответствующей коммунальной услуги и потребителю), договор (изменения к нему) считается заключенным в редакции, предложенной потребителем (другим лицом, которое в соответствии с договором или законом заключает такой договор в интересах потребителя), если иное не предусмотрено настоящим законом ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Соответственно, если потребитель (другое лицо, которое в соответствии с договором или законом заключает такой договор в интересах потребителя), получивший проект договора (изменений к нему) от исполнителя коммунальной услуги, не сообщил в течение 30 дней о своем отказе от заключения договора (внесения изменений) и не предоставил своих возражений или протокола разногласий к нему, а совершил действия, свидетельствующие о его воле к получению (продолжению получения) соответствующей коммунальной услуги от этого исполнителя (в том числе осуществил оплату оказанных услуг), договор (изменения к нему) считается заключенным в редакции, предложенной исполнителем коммунальной услуги, если иное не предусмотрено настоящим Законом ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)).

Указанные положения соответствуют части 2 статьи 642 Гражданского кодекса Украины, в соответствии с которой, если лицо, получившее предложение заключить договор, в пределах срока для ответа совершило действие согласно указанным в предложении условиям договора (отгрузила товары, предоставила услуги, выполнила работы, оплатила соответствующую сумму денег и т.п.), которое подтверждает его желание заключить договор, это действие является принятием предложения, если иное не указано в предложении заключить договор или не установлено законом ([Цивільний кодекс України, 2003](#)).

Таким образом, для потребителя, как и для исполнителя, возможны несколько вариантов правового поведения в случае получения проекта договора (изменения к нему) от другой стороны. Во-первых, сторона вправе заключить такой договор (принять изменения к нему) прямо выразив свое волеизъявление; во-вторых, сторона вправе заключить такой договор (принять изменения к нему) посредством конклюдентных действий; в-третьих, сторона вправе отказаться от заключения такого договора (принятия изменений к нему).

Однако, в случае отказа от заключения договора (принятия изменений к нему) права и обязанности сторон являются не сбалансированными в пользу исполнителя.

Необоснованный отказ потребителя (иного лица, которое в соответствии с договором или законом заключает договор в интересах потребителя) от заключения договора является основанием для прекращения в одностороннем порядке исполнителем предоставления соответствующей коммунальной услуги такому потребителю ([Про житлово-комунальні послуги, 2018](#)). В свою очередь, последствия необоснованного отказа исполнителя от заключения договора не предусмотрены. Более того, в соответствии с частью 5 статьи 13 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах», отказ потребителя (иного лица, которое в соответствии с договором или законом заключает такой договор в интересах потребителя) от заключения договора с исполнителем коммунальной услуги не освобождает его от обязанности оплаты фактически потребленной коммунальной услуги, предоставленной таким исполнителем.

Также положения указанной нормы не предусматривают последствия необоснованного отказа потребителя от изменения уже заключенного договора.

В утвержденном на данный момент типовом договоре о предоставлении услуг по централизованному отоплению отсутствуют положения о порядке и условиях внесения изменений в договор, в том числе, по цене услуги. Такие порядок и условия являются существенными условиями договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Данное обстоятельство противоречит части 3 статьи 12 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах».

4. Результаты

Договоры о предоставлении коммунальных услуг, заключенные до вступления в силу Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах», сохраняют силу на условиях, определенных такими договорами, до даты вступления в силу новых договоров о предоставлении соответствующих коммунальных услуг. Договоры, соответствующие требованиям нового закона, должны быть заключены между потребителями и исполнителями коммунальных услуг в течение одного года с даты вступления в силу Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах». Однако отсутствие соответствующего изменениям законодательства типового договора может привести к проявлению ряда юридических коллизий в сфере предоставлении услуг по централизованному отоплению и ряду других коммунальных услуг.

5. Заключение

Одним из приемлемых путей решения выше изложенных проблем является приведение в соответствие законодательству подзаконных нормативно-правовых актов. Таким образом, считаем необходимым разработать в соответствии с измененным законодательством в сфере жилищно-коммунальных услуг проект типового договора о предоставлении услуг по централизованному отоплению. Документ должен быть сбалансированным, оптимально учитывающим интересы как потребителя коммунальной услуги, так и ее исполнителя.

Литература

[Постанова Вищого господарського суду, 2017](#) – Постанова Вищого суду України від 16.05.2017 у справі №910/14243/16. [Электронный ресурс]. URL: https://protocol.ua/ru/vgsu_yakshcho_spogivach_komunalnoi_poslugi_uhilyaetsya_vid_pidpisu_ti_povogo_dogovoru_pislya_otrimannya_oferti_i_dvoh_primirnikiv/

[Постанова Кабінету Міністрів, 2005](#) – Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення». [Электронный ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-%D0%BF>

[Про житлово-комунальні послуги, 2004](#) – Закон України «Про житлово-комунальні послуги». [Электронный ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

[Про житлово-комунальні послуги, 2018](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19) – Закон України «Про житлово-комунальні послуги». [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>

[Про Національну комісію, 2016](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-19) – Закон України «Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг». [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-19>

[Цивільний кодекс, 2003](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) – Цивільний кодекс України. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

References

[Postanova Vischogo gospodarskogo sudu, 2017](#) – Postanova Vischogo sudu Ukrayini vid 16.05.2017 u spravi № 910/14243/16 [in Ukrainian]/

[Postanova Kabinetu Ministriv, 2005](#) – Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayini «Pro zatverdzhennya Pravil nadannya poslug z tsentralizovanogo opalennya, postachannya holodnoyi ta garyachoyi vodi i vodovidvedennya ta tipovogo dogovoru pro nadannya poslug z tsentralizovanogo opalennya, postachannya holodnoyi ta garyachoyi vodi i vodovidvedennya». [Elektronnyi resurs]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-p>

[Pro zhitlovo-komunalni poslugi, 2004](#) – Zakon Ukrayini «Pro zhitlovo-komunalni poslugi». [Elektronnyi resurs]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

[Pro zhitlovo-komunalni poslugi, 2018](#) – Zakon Ukrayini «Pro zhitlovo-komunalni poslugi». [Elektronnyi resurs]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>

[Pro Natsionalnu komisiyu, 2016](#) – Zakon Ukrayini «Pro Natsionalnu komisiyu, scho zdiysnyue derzhavne reguluyuvannya u sferah energetiki ta komunalnih poslug». [Elektronnyi resurs]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-19>

[Tsivilniy kodeks Ukrayini, 2003](#) – Tsivilniy kodeks Ukrayini. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Внесение изменений в типовой договор о предоставлении услуг централизованного отопления по законодательству Украины

Руслан Икрамович Раимов ^{a, *}

^a Сумской государственной университет, Украина

Аннотация. Статья посвящена анализу нормативно-правовой базы, касающейся внесения изменений в типовой договор на оказание услуг центрального отопления в Украине. Автором определена правовая природа указанного типового договора, его существенные условия. Существенные условия договора на оказание жилищно-коммунальных услуг прямо предусмотрены гражданским законодательством Украины. Установлено, что исполнитель и потребитель не вправе отступать от существенных условий договора на оказание жилищно-коммунальных услуг, указанных в Законе Украины «О жилищно-коммунальных услугах». Автор подчеркивает важность того, что типовой договор может быть изменен по инициативе любой из сторон. Такая ситуация позволяет разработать механизм для удовлетворения особых потребностей каждой из сторон в разных ситуациях.

Анализ законодательства Украины и судебных решений позволил сделать выводы о возможности изменения типового соглашения о предоставлении услуг централизованного теплоснабжения в Украине.

Ключевые слова: типовой договор, жилищно-коммунальные услуги, услуги по централизованному отоплению.

* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: raimovr@gmail.com (Р.И. Раимов)