

УДК 338.46

А.Ю. Стах

начальник Комунального підприємства
 "Дільниця з контролю за благоустроєм міста"
 Чернігівської міської ради

ПРАВОВІ ПИТАННЯ У СФЕРІ НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

У статті розглянуто правові питання у сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні: основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, комунальні підприємства, житлово-комунальні послуги.

I. Вступ

Недосконалість системи соціального захисту населення у сфері житлово-комунального господарства, неякісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень поінформованості населення, неузгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання взаємовідносин споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг зумовлюють зростання незадоволення серед населення.

Проблеми житлово-комунального господарства є актуальними і невідкладними, адже це нагальні питання повсякденного життя, які стосуються без винятку всіх громадян.

Однією з причин, що призводить до виникнення проблем, є неукладання договорів на надання житлово-комунальних послуг. На перший погляд, ця проблема нібито є дрібною, але з її вирішенням поліпшиться ситуація взаємовідносин між споживачами та виробниками/виконавцями житлово-комунальних послуг. Аналізу проблем у цій сфері має передувати розгляд законодавства.

II. Постановка завдання

Метою статті є аналіз правових питань у сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні.

III. Результати

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки визначає Закон України "Про житлово-комунальні послуги" (далі – Закон).

У ст. 19 Закону визначено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, ви-

конавець, виробник. Виробник послуг може бути їх виконавцем.

Виробник – це суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Згідно з ч. 3 ст. 20 Закону, споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору.

Виконавцем відповідно до Закону є суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Виконавець зобов'язаний підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором.

Закон передбачає істотні (обов'язкові) умови договору на надання житлово-комунальних послуг між виконавцем/виробником та споживачем.

Істотними умовами договору є ті умови, без погодження яких договір взагалі не вважається укладеним.

Так, істотними умовами договору на надання житлово-комунальних послуг є:

- 1) найменування сторін;
- 2) предмет договору;
- 3) вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їх складові на кожну з цих послуг, загальна вартість послуг;
- 4) порядок оплати за спожиті житлово-комунальні послуги;
- 5) порядок перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості;
- 6) права та обов'язки сторін;
- 7) порядок контролю та звіту сторін;
- 8) порядок вимірювання обсягів та визначення якості наданих послуг;
- 9) визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від виконавця/виробника споживачу;

10) порядок обслуговування мереж і розподіл повноважень щодо їх експлуатації та відновлення (ремонту);

11) умови доступу в квартиру, будинок, приміщення, на земельну ділянку для усунення аварій, неполадок, огляду мереж, зняття контрольних показників засобів обліку;

12) порядок здійснення ремонту;

13) відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору;

14) порядок вирішення спорів;

15) перелік форс-мажорних обставин;

16) строк дії договору;

17) умови зміни, пролонгації, припинення дії договору;

18) дата і місце укладення договору.

Крім істотних, договір може містити інші умови за згодою сторін.

Договір на надання житлово-комунальних послуг набирає чинності з моменту його укладення.

У разі, якщо виконавець не є виробником, відносини між ним та виробником регулює окремий договір, який укладається відповідно до вимог цієї статті.

Процедура погодження договору відбувається протягом одного місяця з дня внесення проекту договору однією із сторін.

Поряд з цим зазначаємо, що типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630.

Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 р. № 560.

При укладанні договорів на надання житлово-комунальних послуг сторони не можуть відступати від змісту типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, але мають право конкретизувати його умови.

Зміст договору про надання житлово-комунальних послуг не може суттєво відрізнятися від змісту типового договору.

При укладанні договорів слід звернути увагу на те, що договір, який має бути підписаний із споживачем, не може передбачати менший обсяг прав, обов'язків сторін та якості житлово-комунальних послуг, аніж той, що передбачений типовим договором. У договорі слід обов'язково визначати права, обов'язки та відповідальність сторін.

Отже, при укладанні договорів на надання житлово-комунальних послуг застосовуються норми чинного законодавства.

Крім того, слід зазначити, що Закон покладає на виконавців обов'язок укладати із споживачами договори на надання житлово-комунальних послуг.

Але на сьогодні практика свідчить, що у більшості випадків договори між споживачами та виконавцями/виробниками житлово-комунальних послуг не укладаються.

При вирішенні зазначеного питання слід зважати, що споживач отримує від виконавця житлово-комунальні послуги та відповідно сплачує кошти за їх користування, тобто споживач перебуває у фактичних договірних відносинах із виконавцем. Отже, обидві сторони у цих відносинах мають певні права та обов'язки, а саме: виконавець зобов'язаний надавати споживачеві якісні житлово-комунальні послуги, а споживач зобов'язаний сплачувати за отримані послуги.

Окремо зупинимось на такій проблемі, як взаємовідносини між власником та балансоутримувачами. Статтею 23 Закону визначено, що власник має право тримати на балансі та управляти належним йому майном. Власник має право доручати повністю або частково розпоряджатися та управляти належним йому майном відповідно до закону та договору балансоутримувачу або управителю. Частиною 4 ст. 19 Закону визначено, що особливими учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель, які залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником.

Договір на надання житлово-комунальних послуг у багатоквартирному будинку укладають між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою.

У разі, якщо балансоутримувач не є виконавцем, він укладає договори на надання житлово-комунальних послуг з іншим виконавцем (ч. 1 та 2 ст. 29 Закону).

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – балансоутримувач) – це власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Балансоутримувач зобов'язаний укладати договір з власником (співвласниками) на утримання на балансі відповідного майна, утримувати на балансі майно, визначене договором з власником (співвласниками); вести бухгалтерську, статистичну та іншу, передбачену законодавством, звітність відповідно до законодавства; забезпечувати управління майном власними силами або укладати договір з юридичною особою на управління майном; забезпечити умови для

своєчасного проведення капітального і точного ремонтів відповідно до встановлених стандартів, нормативів, норм та правил; забезпечити належні експлуатацію та утримання майна, що перебуває на його балансі.

Згідно зі ст. 24 Закону, балансоутримувач має право укладати договори на надання житлово-комунальних послуг та звертатися до суду про звернення стягнення на майно осіб, які відмовляються оплачувати рахунки за споживання житлово-комунальних послуг або відшкодовувати завдані збитки майну, що перебуває в нього на балансі.

Законом передбачено, що споживач має право одержувати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання, порядок надання послуг, їх споживчі властивості.

Споживач щомісячно отримує рахунки на сплату житлово-комунальних послуг та сплачує плату за утримання будинків і прибудинкової території.

При цьому виникає питання: за що ми платимо? Що таке "утримання будинків і прибудинкових територій"?

Утримання будинків і прибудинкових територій – це господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Під прибудинковою територією слід розуміти територію навколо багатоквартирного будинку, що визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території і типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 р. № 560.

Зазначеним Порядком передбачено, що розмір тарифів (нормативних витрат, пов'язаних з утриманням будинків і споруд та прибудинкової території) визначається по кожній будинку окремо залежно від кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкової території згідно з типовим переліком послуг.

До типового переліку послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкової території

належать прибирання сходових кліток, прибирання прибудинкової території, вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів, прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель, технічне обслуговування ліфтів, обслуговування систем диспетчеризації, технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливової каналізації, дератизація, дезінсекція, обслуговування димовентильяційних каналів, технічне обслуговування систем протипожежної автоматики й димовидалення, технічне обслуговування побутових електроплит, поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території, ремонт обладнання спортивних майданчиків, ремонт обладнання дитячих майданчиків, ремонт обладнання господарських майданчиків, поливання дворів, клумб і газонів, підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період, прибирання та вивезення снігу, експлуатація номерних знаків будинків, очищення дворових туалетів та приямків, освітлення місць загального користування, підвалів, підкачування води, енергопостачання для ліфтів, очищення неканалізаційних люків, періодична перевірка, обслуговування та ремонт (у тому числі демонтаж, транспортування та монтаж після перевірки) квартирних засобів обліку води та теплової енергії й інші прямі витрати.

Серед проблемних питань, які виникають під час надання житлово-комунальних послуг, є і справляння плати за житлово-комунальні послуги.

Статтею 32 Закону встановлено, що плата за житлово-комунальні послуги нараховується щомісячно відповідно до умов договору.

Розмір плати за комунальні послуги розраховують виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та показань засобів обліку або за нормами, затвердженими в установленому порядку.

Питання щодо порядку обліку та оплати послуг урегульовані в Правилах надання послуг із централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630.

Так, у квартирі (будинку садибного типу) роботи з установалення засобів обліку води і теплової енергії (далі – квартирні засоби обліку) проводяться спеціалізованою організацією, виконавцем, виробником чи постачальником за рахунок коштів споживача.

Квартирні засоби обліку беруться виконавцем на абонентський облік.

Періодична перевірка, обслуговування та ремонт (у тому числі демонтаж, транспорту-

вання та монтаж) квартирних засобів обліку проводяться за рахунок виконавця.

Оплата послуг за показаннями квартирних засобів обліку провадиться лише в разі здійснення обліку в усіх точках розбору холодної та гарячої води у квартирі незалежно від наявності засобів обліку на вводах у багатоквартирний будинок.

Справляння плати за нормативами (нормами) споживання за наявності квартирних засобів обліку без урахування їх показань не допускається, за винятком випадку несправності засобів обліку води і теплової енергії, що не підлягає усуненню. Виконавець і споживач не мають права відмовлятися від урахування показань засобів обліку.

У разі встановлення будинкових засобів обліку води у багатоквартирному будинку, де окремі квартири обладнані квартирними засобами обліку, споживач, який не має квартирних засобів обліку, оплачує послуги згідно з показаннями будинкових засобів обліку, не враховуючи витрати води виконавця, юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, що є власниками або орендарями приміщень у цьому будинку, та сумарних витрат води за показаннями усіх квартирних засобів обліку. Різниця розподіляється між споживачами, які не мають квартирних засобів обліку, пропорційно кількості мешканців квартири в разі відсутності витоків із загальнобудинкової мережі, що підтверджується актом обстеження, який складається виконавцем у присутності не менше ніж двох мешканців будинку.

За наявності витоків із загальнобудинкової мережі споживачі, які не мають квартирних засобів обліку, оплачують послуги з холодного, гарячого водопостачання та водовідведення за встановленими нормативами (нормами) за місяць, у якому ці витoki виявлено.

У разі встановлення будинкових засобів обліку теплової енергії споживач оплачує послуги згідно з їх показаннями пропорційно опалюваній площі (об'єму) квартири (будинку садибного типу) за умови здійснення власником, балансоутримувачем будинку та/або виконавцем заходів з утеплення місць загального користування будинку.

У разі нездійснення таких заходів споживач не сплачує за опалення місць загального користування будинку.

У разі, коли опалювальні пристрої у квартирі (будинку садибного типу) обладнано приладами-розподільвачами теплової енергії або потужність приладів опалення (радіаторів) не відповідає розрахунковій, споживач оплачує послуги за результатами розрахунків витрат тепла, які здійснюються виконавцем за методикою, що затверджується центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Показання будинкових засобів обліку знімає представник виконавця один раз на місяць у присутності постачальника та представника споживачів.

Показання квартирних засобів обліку знімає споживач щомісяця.

Засоби обліку води й теплової енергії, встановлені у квартирі (будинку садибного типу) та на вводі у багатоквартирний будинок, підлягають періодичній повірці.

Періодична повірка засобів обліку води й теплової енергії проводиться у строк, що не перевищує одного місяця. За цей час споживач оплачує відповідні послуги в такому порядку:

- з централізованого постачання холодної та гарячої води – згідно із середньомісячними показаннями засобів обліку за попередні три місяці;
- з централізованого опалення – згідно із середньомісячними показаннями засобів обліку за попередній опалювальний період.

У разі несправності засобів обліку води й теплової енергії, що не підлягає усуненню, плата за послуги з моменту її виявлення вноситься згідно з нормативами (нормами) споживання.

У разі виникнення сумнівів щодо правильності показань квартирних засобів обліку споживач у встановленому порядку може проводити їх позачергову повірку за власні кошти, про що інформує виконавця. Якщо виявлена в показаннях помилка виходить за межі, передбачені в паспорті квартирної засоби обліку, виконавець повинен здійснити перерахунок плати за споживання води та/або теплової енергії з дня останньої повірки або встановлення засоби обліку, якщо його повірка не проводилась, шляхом зменшення плати на відсоток, який перевищує встановлені межі точності для цього типу засоби обліку, до моменту виявлення помилки.

Послуги з водовідведення споживач оплачує з розрахунку обсягу витрат холодної та гарячої води згідно з нормативами (нормами) споживання або показаннями засобів обліку води.

Розрахунковим періодом для оплати послуг є календарний місяць. Плата за послуги вноситься не пізніше ніж 20 числа місяця, що настає за розрахунковим, якщо договором не встановлено інший строк.

Система оплати послуг (щомісячна або авансова) та форма оплати послуг (готівкова або безготівкова) визначаються в договорі між споживачем і виконавцем.

У разі застосування авансової системи оплати послуг виконавець періодично, раз на 6 місяців, здійснює перерахунок плати за фактично надані послуги, про що повідомляє споживача.

Плату за надані послуги вносить споживач відповідно до показань засобів обліку води й

теплової енергії або затверджених нормативів (норм) споживання на підставі платіжного документа (розрахункової книжки, платіжної квитанції тощо) або відповідно до умов договору на встановлення засобів обліку.

У платіжному документі передбачаються графи для зазначення поточних і попередніх показань засобів обліку води, теплової енергії, різниці цих показань або затверджених нормативів (норм) споживання, тарифу на цей вид послуг і суми, яка належить до сплати за надану послугу.

У разі відсутності у квартирі (будинку садибного типу) та на вводах у багатоквартирний будинок засобів обліку води й теплової енергії плата за надані послуги справляється згідно з установленими нормативами (нормами) споживання:

- з централізованого постачання холодної та гарячої води і водовідведення – з розрахунку на одну особу та на ведення особистого підсобного господарства;
- з централізованого опалення – з розрахунку за 1 кв. метр (куб. метр) опалюваної площі (об'єму) квартири (будинку садибного типу) та додатково за перевищення розрахункової потужності приладів опалення (радіаторів) згідно із законодавством.

IV. Висновки

З метою вирішення зазначених проблемних питань у сфері житлово-комунального обслуговування слід забезпечити проведення постійних консультацій з громадськістю з питань реалізації державної та регіональної політики щодо реформування та розвитку житлово-комунального господарства.

Проведення роз'яснювальної роботи серед населення зніме напруженість, що виникла сьогодні між споживачами та виробниками/виконавцями житлово-комунальних послуг. Знання споживачем своїх прав і обов'язків надасть йому змогу вільно орієнтуватися в житлово-комунальному законодавстві та в разі необхідності захищати свої права й інтереси.

Список використаної літератури

1. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування : практ. посіб. / В. Бригілевич, М. Березовчук, Н. Швець, О. Щодра. – Львів, 2011. – 144 с.
2. Про житлово-комунальні послуги від 24.06.2004 р. № 1875-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2558-14>.
3. Державна служба статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Стаття надійшла до редакції 04.11.2013.

Stah A.Yu. Правовые вопросы в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг

В статье рассмотрены правовые вопросы в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в Украине: основные принципы организационных, хозяйственных отношений, возникающих в сфере предоставления и потребления жилищно-коммунальных услуг между их производителями, исполнителями и потребителями, а также их права и обязанности.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, коммунальные предприятия, жилищно-коммунальные услуги.

Stah A. Legal issues in the provision of housing and utility

In this article the author discussed the legal issues in the provision of utility services in Ukraine. The basic principles of organizational and economic relations that arise in the delivery and consumption of housing services between their producers, performers and consumers, as well as their rights and responsibilities.

Gaps in the social protection system in the housing and communal services, poor quality of housing and communal services, low awareness, lack of coordination of the legislation and the lack of it of sufficient rules for the regulation of relations between consumers and producers / artists utility services lead to the growth of discontent among the population.

Problems of housing and communal services are relevant and urgent, it's urgent issues of everyday life that relate to all citizens without exception. One of the reasons that leads to problems is not concluding contracts for the provision of utility services. At first glance, this problem is supposed to be and small, but to resolve the situation would improve the relationship between consumers and producers/artists utility services. Analysis of problems in this area should precede consideration of legislation.

In order to solve these issues in housing and communal services should ensure that the regular public consultation on the implementation of national and regional policies for the reform of housing and communal services.

Conduct outreach relieve tension among the population that there was at present between consumers and producers / artists utility services. Knowledge of consumers of their rights and responsibilities will enable them to freely navigate in the residential law and as necessary to protect their rights and interests.

Key words: housing and communal services, utilities, housing and utilities.