

Правовые вопросы заключения договоров и оплата услуг в сфере обслуживания жилых помещений (Украина)

Светлана ПЕТРОВА.

Несовершенство системы социальной защиты населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг, низкий уровень осведомленности населения, несогласованность норм законодательства и отсутствие в нем достаточных норм относительно регулирования взаимоотношений потребителей и производителей/исполнителей жилищно-коммунальных услуг предопределяют рост недовольства населения.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства являются актуальными и требующими безотлагательного решения, ведь это спешные вопросы повседневной жизни, касающиеся всех без исключения граждан.

Одной из причин, ведущих к возникновению проблем, является незаключение договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. На первый взгляд, эта проблема кажется несущественной, но с ее решением улучшится ситуация взаимоотношений между потребителями и производителями/исполнителями жилищно-коммунальных услуг.

Анализу проблем в этой сфере должно предшествовать рассмотрение законодательства. Так, основные направления организационных хозяйственных отношений, возникающих в сфере предоставления и потребления жилищно-коммунальных услуг между их производителями, исполнителями и потребителями, а также их права и обязанности определяет Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» (Закон). В статье 19 Закона определено, что отношения между участниками договорных отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг осуществляются исключительно на договорных началах.

Участниками отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг являются: владелец, потребитель, исполнитель, производитель. Производитель услуг может быть их исполнителем. Производитель — это субъект хозяйствования, вырабатывающий или создающий жилищно-коммунальные услуги.

Согласно части 3 статьи 20 Закона, потребитель обязан заключить договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, подготовленный исполнителем на основе типового договора.

Исполнителем, согласно Закону, является субъект хозяйствования, предмет деятельности которого — предоставление жилищно-коммунальной услуги потребителю в соответствии с условиями договора. Исполнитель обязан подготовить и заключить с потребителем договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг с определением ответственности за несоблюдение условий его выполнения согласно типовому договору.

Закон предусматривает существенные (обязательные) условия договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг между исполнителем/производителем и потребителем.

Существенными условиями договора являются те условия, без согласования

которых договор вообще не считается заключенным. В частности, ими являются:

- 1) наименование сторон;**
- 2) предмет договора;**
- 3) исчерпывающий перечень жилищно-коммунальных услуг, тарифы и их составляющие на каждую из этих услуг, общая стоимость услуг;**
- 4) порядок уплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги;**
- 5) порядок перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления не в полном объеме, снижения их качества;**
- 6) права и обязанности сторон;**
- 7) порядок контроля и отчета сторон;**
- 8) порядок измерения объемов и определение качества предоставленных услуг;**
- 9) определение точек распределения, в которых происходит передача услуг от исполнителя/производителя потребителю;**
- 10) порядок обслуживания сетей и распределение полномочий относительно их эксплуатации и восстановления (ремонта);**
- 11) условия доступа в квартиру, дом, помещение, на земельный участок для устранения аварий, неполадок, осмотра сетей, снятия контрольных показателей средств учета;**
- 12) порядок осуществления ремонта;**
- 13) ответственность сторон и штрафные санкции за невыполнение условий договора;**
- 14) порядок решения споров;**
- 15) перечень форс-мажорных обстоятельств;**
- 16) срок действия договора;**
- 17) условия изменения, пролонгации, прекращения действия договора;**
- 18) дата и место заключения договора.**

Кроме существенных, договор может содержать другие условия по согласованию сторон.

Договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг вступает в силу с момента его заключения. В случае если исполнитель не является производителем, отношения между ним и производителем регулируются отдельным договором, заключающимся в соответствии с требованиями этой статьи. Процедура согласования договора происходит на протяжении одного месяца со дня внесения проекта договора одной из сторон.

Наряду с этим отмечу, что типовой договор о предоставлении услуг по централизованному отоплению, снабжению холодной и горячей водой и водоотводу утвержден постановлением Кабинета Министров Украины (КМУ) № 630 от 21 июля 2005 года. Типовой договор о предоставлении услуг по содержанию домов, сооружений и придомовой территории утвержден постановлением КМУ № 560 от 12 июля 2005 года.

При заключении договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг стороны не могут отступать от содержания типового договора, утвержденного КМУ, но имеют право конкретизировать его условия. Содержание договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг не может существенно отличаться от содержания типового договора.

При заключении договоров нужно обратить внимание на то, что договор, который должен быть подписан с потребителем, не может предусматривать меньший объем прав, обязанностей сторон и качества жилищно-коммунальных услуг, чем предусмотренный типовым договором. В договоре обязательно нужно определять

права, обязанности и ответственность сторон.

Следовательно, при заключении договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг применяются нормы действующего законодательства. Кроме того, следует отметить, что Закон возлагает на исполнителей обязанность заключать с потребителями договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Но сегодня практика показывает, что в большинстве случаев договора между потребителями и исполнителями/производителями жилищно-коммунальных услуг не заключаются. При решении указанного вопроса нужно учитывать, что потребитель получает от исполнителя жилищно-коммунальные услуги и, соответственно, оплачивает их использование, то есть потребитель находится в фактических договорных отношениях с исполнителем. Следовательно, обе стороны в этих отношениях имеют определенные права и обязанности, а именно: исполнитель обязан предоставлять потребителю качественные жилищно-коммунальные услуги, а потребитель обязан оплачивать полученные услуги.

Отдельно остановимся на такой проблеме, как взаимоотношения между собственником и балансодержателями. Так, статьей 23 Закона определено, что собственник вправе иметь на балансе и управлять принадлежащим ему имуществом. Собственник имеет право поручать полностью или частично распоряжаться и управлять принадлежащим ему имуществом согласно Закону и договору балансодержателю или управляющему. Частью 4 статьи 19 Закона определено, что особыми участниками отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг являются балансодержатель и управляющий, которые в зависимости от гражданско-правовых соглашений могут быть потребителями, исполнителями или производителями.

Договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме заключается между собственником квартиры, арендатором или квартиросъемщиком, и балансодержателем или уполномоченным им лицом. В случае если балансодержатель не является исполнителем, он заключает договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг с другим исполнителем (части 1 и 2 статьи 29 Закона).

Балансодержатель дома, сооружения, жилого комплекса или комплекса домов и сооружений — это собственник или юридическое лицо, которое по договору с собственником содержит на балансе соответствующее имущество, ведет бухгалтерскую, статистическую и другую предусмотренную законодательством отчетность, осуществляет расчеты средств, необходимых для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов и содержания, а также обеспечивает управление этим имуществом и несет ответственность за его эксплуатацию согласно Закону.

Балансодержатель обязан заключать договоры с собственником (сособственниками) о содержании на балансе соответствующего имущества, содержать на балансе имущество, определенное договором с собственником (ссобственниками); вести бухгалтерскую, статистическую и другую предусмотренную законодательством отчетность в соответствии с законодательством; обеспечить управление имуществом собственными силами или заключить договор с юридическим лицом на управление имуществом; обеспечить условия для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов согласно установленным стандартам, нормативам, нормам и правилам; обеспечить надлежащие эксплуатацию и содержание имущества, находящегося у него на его балансе.

Согласно статье 24 Закона, балансодержатель имеет право заключать договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и обращаться в суд с требованием обратить взыскание на имущество лиц, отказывающихся оплачивать счета за потребление жилищно-коммунальных услуг или возместить причиненные убытки имуществу, находящемуся у него на балансе.

Законом предусмотрено, что потребитель имеет право получать в установленном законодательством порядке необходимую информацию о перечне жилищно-

коммунальных услуг, их стоимости, общей стоимости месячного платежа, структуре цены/тарифа, нормах потребления, порядке предоставления услуг, их потребительских свойствах. Потребитель ежемесячно получает счета об оплате жилищно-коммунальных услуг и платит за содержание домов и придомовой территории. При этом возникает вопрос, за что мы платим? Что такое содержание домов и придомовых территорий? Содержание домов и придомовых территорий — это хозяйственная деятельность, направленная на удовлетворение потребности физического или юридического лица относительно обеспечения эксплуатации и/или ремонта жилых и нежилых помещений, домов и сооружений, комплексов домов и сооружений, а также содержание близлежащей к ним (придомовой) территории в соответствии с требованиями нормативов, норм, стандартов, порядков и правил, установленных законодательством. Под придомовой территорией следует понимать территорию вокруг многоквартирного дома, которая определена актом о праве собственности или пользования земельным участком и предназначена для обслуживания многоквартирного дома.

Порядок формирования тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовой территории и типовой договор о предоставлении услуг по содержанию домов и сооружений и придомовой территории утверждены постановлением КМУ № 560 от 12 июля 2005 года. (сейчас действует Постановление КМУ от 20 мая 2009 г. № 529)

Указанным Порядком предусмотрено, что размер тарифов (нормативных расходов, связанных с содержанием домов, сооружений и придомовой территории) определяется по каждому дому отдельно в зависимости от количественных показателей фактического предоставления услуг с учетом обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического, противопожарного, технического состояния домов и сооружений и придомовой территории согласно типовому перечню услуг.

К типовому перечню услуг по содержанию домов, сооружений и придомовой территории относятся: уборка лестничных клеток, уборка придомовой территории, вывоз и утилизация твердых бытовых и негабаритных отходов, уборка подвалов, технических этажей и кровель, техническое обслуживание лифтов, обслуживание систем диспетчеризации, техническое обслуживание внутридомовых систем тепло- и водоснабжения, водоотвода и ливневой канализации, дератизация, дезинсекция, обслуживание дымовентиляционных каналов, техническое обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления, техническое обслуживание бытовых электроплит, текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и технических устройств домов и элементов внешнего благоустройства, расположенных на придомовой территории, ремонт оборудования спортивных и детских площадок, ремонт оборудования хозяйственных площадок, полив дворов, клумб и газонов, подготовка жилых домов к эксплуатации в осенне-зимний период, уборка и вывоз снега, эксплуатация номерных знаков домов, очищение дворовых туалетов и приямков, освещение мест общего пользования, подвалов, подкачивание воды, энергоснабжение лифтов, очищение неканализационных люков, периодическая проверка, обслуживание и ремонт (в том числе демонтаж, транспортировка и монтаж после проверки) квартирных средств учета воды и тепловой энергии и другие прямые расходы.

Среди проблемных вопросов, возникающих в связи с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, взыскание платы за жилищно-коммунальные услуги. Статьей 32 Закона установлено, что плата за жилищно-коммунальные услуги начисляется ежемесячно в соответствии с условиями договора. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается, исходя из размера утвержденных цен/тарифов и показаний средств учета или по нормам, утвержденным в установленном порядке.

Вопросы относительно порядка учета и оплаты услуг урегулированы в Правилах предоставления услуг по централизованному отоплению, снабжению холодной и горячей водой и водоотводу, утвержденных постановлением КМУ № 630 от 21 июля

2005 года. Так, в квартире (доме усадебного типа) работы по установлению средств учета воды и тепловой энергии (квартирные средства учета) осуществляются специализированной организацией, исполнителем, производителем или поставщиком за счет средств потребителя. Квартирные средства учета ставятся исполнителем на абонентский учет. Периодическая проверка, обслуживание и ремонт (в том числе демонтаж, транспортировка и монтаж) квартирных средств учета проводятся за счет исполнителя.

Оплата услуг по показаниям квартирных средств учета производится лишь в случае осуществления учета во всех точках забора холодной и горячей воды в квартире независимо от наличия средств учета на вводах в многоквартирный дом. Взыскание платы по нормативам (нормам) потребления при наличии квартирных средств учета без учета их показаний не допускается. Исключением является неисправность средств учета воды и тепловой энергии, не подлежащая устраниению. Исполнитель и потребитель не имеют права отказываться от учета показаний средств учета.

В случае установления домовых средств учета воды в многоквартирном доме, где отдельные квартиры оборудованы квартирными средствами учета, потребитель, который не имеет квартирных средств учета, оплачивает услуги согласно показаниям домовых средств учета, не учитывая расхода воды исполнителя, юридических лиц и физических лиц — предпринимателей, являющихся собственниками или арендаторами помещений в этом доме, и суммарных расходов воды по показаниям всех квартирных средств учета. Разница распределяется между потребителями, не имеющими квартирных средств учета, пропорционально количеству жителей квартиры в случае отсутствия вытоков из общедомовой сети, что подтверждается актом обследования, составленным исполнителем в присутствии не менее двух жильцов дома.

При наличии вытоков из общедомовой сети потребители, не имеющие квартирных средств учета, оплачивают услуги по холодному, горячему водоснабжению и водоотводу по установленным нормативам (нормам) за месяц, в котором эти вытки выявлены.