

УДК 347.45

**Дмитро Гуйван,**здобувач Харківського національного  
університету внутрішніх справ

## СТОРОНИ ДОГОВОРУ ПОСТАЧАННЯ ГАРЯЧОЇ ВОДИ НАСЕЛЕННЮ: ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ВИЗНАЧЕННЯ ТА МІСЦЕ У СИСТЕМІ ПРАВОВІДНОСИН З ПОБУТОВОГО ГАРЯЧОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ

*У статті здійснено дослідження суб'єктного складу договору постачання гарячої води побутовому споживачу. Проаналізовано місце сторін договору постачання гарячої води населенню у системі відповідних правовідносин. Основна увага приділена визначенню правових підстав набуття вказаними особами договірної правосуб'єктності, тобто можливості виступати на боці однієї зі сторін договору. Здійснено класифікацію осіб, що можуть бути виконавцем послуги із централізованого постачання гарячої води та її споживачем.*

**Ключові слова:** сторони договору, суб'єктний склад, побутове водопостачання, виконавець послуги, споживач, балансотримувач.

**Постановка проблеми.** Дослідження правовідносин із надання житлово-комунальних послуг є одним із найважливіших та найактуальніших напрямів у сучасній правовій науці. Без належного рівня забезпечення населення природним газом, електроенергією, водними ресурсами важко увявити собі сучасне цивілізоване суспільство. А тому не викликає сумніву необхідність встановлення всіх особливостей структури правовідносин у житлово-комунальній сфері. Передусім, це стосується суб'єктів правовідносин, оскільки саме за їх допомогою відбувається їх виникнення, зміна та припинення.

**Актуальність дослідження** суб'єктного складу правовідносин із постачання населенню гарячої води зумовлена декількома факторами, основний із яких – складний характер відносин між учасниками. Так, для того, щоб такий ресурс, як гаряча вода, дійшов до кінцевого споживача, має бути виконано ряд технічних процедур, серед яких: добування та очищення води, нагрівання теплоносія та доставка його до теплових пунктів, нагрівання води та надходження її до конкретного споживача. Такий складний процес потребує чіткої взаємодії між спеціалізованими підприємствами та організаціями, детального визначення компетенції та відповідальності кожного з них.

Крім того, необхідність з'ясування структурних елементів правовідносин із постачан-

ня гарячої води побутовому споживачу та їх суб'єктного складу, зокрема, є вимушеною з огляду на недосконалість нормативно-правової бази в даній сфері.

Так, на даний час в Україні є закон про питну воду та питне водопостачання. Також окремі норми, що стосуються централізованого холодного та гарячого водопостачання, містяться у Законі України «Про житлово-комунальні послуги», постановах Кабінету Міністрів України. Чимало аспектів правовідносин із постачання комунальних послуг врегульовані законодавством радянських часів: Житловим кодексом Української РСР від 30 червня 1983 року, Законом УРСР «Про захист прав споживачів» від 12 травня 1991 року тощо. Незважаючи на внесені до таких законодавчих актів зміни, значна їх частина є застарілою і давно не відповідає вимогам сьогодення. Що ж стосується врегулювання взаємозв'язків між учасниками правовідносин із постачання гарячої води населенню, то у вказаних нормативно-правових актах даному аспекту майже взагалі не приділено уваги.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Незважаючи на велику кількість праць, що стосуються складу правовідносин (данім питанням займались свого часу такі вчені, як О.С. Іюффе, С.Ф. Кечек'ян, О.С. Захарова, Л.С. Явич, О.С. Рождественська, Ю.І. Гревцов, Н. Г. Александров, К. Ю. Мельник,

В.Н. Протасов, В.І. Андрейцев, О.А. Явор, В.І. Теремецький та ін.), в них висвітлені лише загальні положення про структурні складники різного роду правовідносин. Лише незначна їх частина стосується сфери надання житлово-комунальних послуг населенню.

Досліджуючи проблеми суб'єктного складу правовідносин з постачання гарячої води побутовому споживачу, необхідно звернутись до загального поняття «учасники цивільних відносин». Відповідно до положень Цивільного кодексу України учасниками цивільних відносин є фізичні особи та юридичні особи. Крім того, до учасників цивільних відносин законодавець відносить також державу Україну, Автономну Республіку Крим, територіальні громади, іноземні держави та інших суб'єктів публічного права [1].

Як зазначає О.Ф. Скакун, для того щоб стати учасником правовідносин, суб'єкти повинні пройти два етапи наділення їх юридичними властивостями:

— набути властивостей суб'єктів права як потенційних суб'єктів (учасників) правовідносин через відповідність певним правовим вимогам щодо правосуб'єктності (тобто особа повинна володіти певним обсягом правоздатності, дієздатності і деліктоздатності);

— набути додаткових властивостей юридичного характеру в конкретній юридично значущій ситуації – суб'єктивних юридичних прав і обов'язків, що надаються їм правовими нормами. Саме вони визначають власне правові зв'язки, відносини між суб'єктами [2, с. 356]. Такі норми містяться в законах та підзаконних нормативно-правових актах, що регулюють відносини у конкретній сфері.

Перш ніж окреслити коло питань, що становлять безпосередній предмет даного дослідження, необхідно зазначити, що ступінь участі суб'єктів правовідносин із постачання гарячої води населенню, характер прав та обов'язків, повноваження та відповідальність залежать від підстав, з яких такі особи залучаються до вказаних правовідносин.

Як відомо, найпоширенішою підставою виникнення правовідносин у житлово-комунальній сфері загалом та, зокрема, в галузі постачання гарячої води є договір. Так, відповідно до ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах [3]. З урахуванням цього беззаперечним є той факт, що учасниками правовідносин із постачання гарячої води побутовому споживачу є, передусім, сторони відповідного договору постачання гарячої води – постачальник та споживач. Більше того, сторони договору за-

ймають ключове місце у системі правовідносин із постачання гарячої води, оскільки всі дії не тільки вказаних осіб, а й інших учасників правовідносин спрямовані на досягнення важливої мети – забезпечення безперешкодної передачі водного ресурсу від виконавця послуги (постачальника) до безпосереднього отримувача (споживача).

**Мета статті.** Враховуючи вищевикладене, очевидними є нагальність та першочерговість з'ясування та аналізу особливостей суб'єктного складу договору постачання гарячої води побутовому споживачу. Спроба здійснення такого аналізу, зрештою, і є головною метою даного дослідження.

**Виклад основного матеріалу.** Спершу необхідно визначити, хто є виконавцем послуги із централізованого постачання гарячої води, тобто, як впливає з положень чинного законодавства, особою, що зобов'язана підготувати та укласти зі споживачем договір на надання вищезазначеної житлово-комунальної послуги [3].

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» чітко вказується на те, що виконавцем послуг із централізованого опалення та послуг із централізованого постачання гарячої води для об'єктів усіх форм власності є суб'єкт господарювання з постачання теплової енергії (теплопостачальна організація). Однак, незважаючи на цілком недвозначну позицію законодавця в даному питанні, на практиці нерідко виникають досить запутані, конфліктні ситуації. Так, непоодинокими є випадки перекладення обов'язків виконавця послуги із централізованого постачання гарячої води на інші організації та об'єднання (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-експлуатаційні організації (ЖЕО), житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) тощо). Даній позиції найчастіше дотримуються саме теплопостачальні організації (Теплоенерго), наголошуючи при цьому на відсутності технічної можливості для надання послуги із централізованого постачання гарячої води та обґрутовуючи це тим, що виконавець послуги для належного здійснення своїх функцій повинен мати доступ до внутрішньобудинкових мереж, що забезпечують постачання гарячої води побутовим споживачам.

Крапку у даному питанні намагалась поставити Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг. У листах роз'ясненнях, виданих за результатами звернень учасників відносин у житлово-комунальній сфері, комісія, зокрема, зазначала,

що тепла енергія як товар не використовується для її безпосереднього споживання споживачами комунальних послуг (зокрема, власниками приміщень багатоквартирного будинку), а тому відносини у цій сфері встановлюються шляхом укладення договору про купівлю-продаж (постачання) теплової енергії між теплопостачальною організацією (зокрема, КП «Теплоенерго») та споживачем теплової енергії (ОСББ, житлово-комунальні організації). Що ж стосується відносин у сфері надання житлово-комунальних послуг (постачання електричної енергії, холодне та гаряче водопостачання тощо), то комісія в даному разі схильна вважати за необхідне встановлювати їх шляхом укладення договору про надання відповідних житлово-комунальних послуг між власником/балансоутримувачем/управителем будинку та кінцевими споживачами (споживачами послуг) – власниками чи орендарями житлових/нежитлових приміщень (членами ОСББ, житлово-комунальних організацій) [4].

Таким чином, позиція державного регулятора полягає в тому, що теплопостачальна організація не здійснює постачання теплової енергії власникам жилих/нежилих приміщень, обладнання яких приєднане до відповідних внутрішньобудинкових систем, та не зобов'язана виконувати функції з надання конкретних житлово-комунальних послуг населенню.

Проте така позиція уявляється досить спірною, зважаючи, перш за все, на імперативне положення ЗУ «Про житлово-комунальні послуги», що визначає теплопостачальну організацію виконавцем послуг із централізованого постачання гарячої води.

Крім того, є хибним твердження про альтернативний характер визначення виконавця послуги із централізованого постачання гарячої води. До недавнього часу діяла перша редакція Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг, що дозволяв органам місцевого самоврядування, власникам житлових будинків на власний розсуд визначати виконавців послуг із централізованого опалення, централізованого постачання холодної та гарячої води, централізованого водовідведення. Більше того, даним Порядком було передбачено, що у разі, якщо виконавець послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків не може визначити відповідного виконавця, він надає послуги власними силами.

Однак, з огляду на внесені до вказаного Порядку 13 жовтня 2014 року зміни, він на даний час не поширюється на правовідносини, пов'язані з наданням послуг із централізованого опалення, централізованого

постачання холодної та гарячої води, централізованого водовідведення. Натомість у зазначеному порядку законодавець продублював норму Закону «Про житлово-комунальні послуги» щодо визначення суб'єкта господарювання з постачання теплової енергії (теплопостачальні організації) єдиним виконавцем послуг із централізованого опалення та послуг із централізованого постачання гарячої води для об'єктів усіх форм власності [5].

Необхідно зазначити, що забезпечення виконання послуг із постачання гарячої води теплопостачальними організаціями не є нездійсненним завданням. У столиці України, приміром, за ініціативою ПАТ «Київенерго» споживачі масово переходять на поквартирний облік теплопостачальної організації; з такими споживачами укладаються прямі договори на надання послуг із гарячого водопостачання та централізованого опалення.

Проте такі ситуації залишаються поодинокими; теплопостачальні організації волюють і надалі усуватися від своїх передбачених законом обов'язків із надання житлово-комунальних послуг безпосереднім споживачам, а відсутність єдиної узгодженої позиції законотворчих та контролюючих органів позбавляє шансу на розв'язання даної проблеми в найближчий час.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» дано визначення споживача житлово-комунальної послуги. Відповідно до положення статті 1 зазначеного закону ним є фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу [3].

Для кращого розуміння поняття «споживач послуги з гарячого водопостачання» слід звернутися до умов типового договору про надання послуг із централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. № 630. У типовому договорі не дається визначення споживача послуги, проте (що не менш важливо) проводиться поділ вказаного родового поняття на його складові частини – види. Так, відповідно до положень типового договору суб'єктами користування послугами із централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення можуть бути: 1) власник (наймач, орендар) житлового приміщення (квартири) та члени його сім'ї; 2) власник (орендар) нежитлового приміщення; 3) власник приватного будинку (садибного типу) та члени його сім'ї [6]. Доцільним та логічним уявляється доповнити (за аналогією) список суб'єктів, що мають право на отримання вищезначене-

них послуг орендарем приватного будинку (садибного типу) та членами його сім'ї.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» поряд зі споживачем виокремлює такого учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг, як власник. Тому, досліджуючи суб'єктний склад правовідносин із постачання населенню гарячої води, а також практичного вирішуючи питання у даній сфері, важливо усвідомлювати, в чому полягає відмінність між цими поняттями.

Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» власником приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд є фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку [3].

Таким чином, споживачем може бути як власник житла, так і його орендар. Натомість до категорії власників можна віднести як безпосередніх споживачів житлово-комунальної послуги, так і тих осіб, які хоч і наділені правом володіння, користування та розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, проте через обставини суб'єктивного характеру не мають наміру отримувати та не отримують житлово-комунальних послуг на території об'єктів нерухомості, що перебувають у їхній власності.

Не підлягає сумніву те, що єдиним споживачем на території приватного будинку (садибного типу) може бути лише його власник (члени його сім'ї), а також особи, які користуються зазначеним будинком на праві оренди.

За загальним правилом те ж саме стосується і багатоквартирного будинку, що є спільною власністю всіх співвласників приміщень. Однак, як встановлено Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», до спільного майна багатоквартирного будинку, крім безпосередньо житлових приміщень, належать також приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташо-

вані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія. [7]

Згідно зі ст. 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право, зокрема, задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення. Крім того, забезпечення об'єднанням утримання й експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів [8]. Такі повноваження укладати угоди для забезпечення потреб мешканців багатопверхового будинку від власного імені, а отже, і забезпечувати зі свого боку належне виконання таких договорів, а в разі неналежного виконання обов'язків нести відповідальність згідно із законом також логічно випливають із правового статусу ОСББ (йому притаманні всі ознаки юридичної особи) [9, с. 299].

Отже, відповідно до вищезазначених положень Закону за рішенням уповноваженого органу балансоутримувача останній може бути наділений повноваженнями на укладення у разі необхідності договорів на постачання ресурсів до підсобних, технічних приміщень багатоквартирного будинку, колясочних, комор, сміттєкамер, горищ, підвалів, шахт, машинних відділень ліфтів, вентиляційних камер та ін., набуваючи, таким чином, статусу споживача житлово-комунальної послуги. У такий спосіб, зокрема, забезпечується електроенергією робота ліфту, прибудинкове освітлення, здійснюється водопостачання та водовідведення у підсобних та підвальних приміщеннях багатоквартирного будинку тощо. При цьому відповідно до норм Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання оплачують комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень (адміністративні приміщення, магазини роздрібною торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування тощо).

Окремо слід зазначити, що відповідно до ст. 22 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання має

право виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг [8]. Проте це не стосується послуг із централізованого постачання гарячої води (як і послуг із централізованого опалення, централізованого постачання холодної води, послуг із водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем). Договори на надання таких послуг у багатоквартирному будинку укладаються між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та виконавцями цих послуг [3].

### Висновки

Центральними фігурами в системі правовідносин з побутового гарячого водопостачання є виконавець послуги із централізованого постачання гарячої води та її споживач. Саме стан договірних зв'язків між вказаними суб'єктами і обумовлює характер правовідносин із постачання гарячої води побутовому споживачу в цілому. А отже, пріоритетним напрямом майбутніх наукових розробок має бути подальше вивчення суб'єктного складу договору постачання гарячої води населенню, ґрунтовне та об'єктивне дослідження взаємовідносин постачальника та споживача між собою та з іншими суб'єктами правовідносин з метою усунення наявних суперечностей та законодавчих колізій у даній сфері.

### Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

*В статье осуществлено исследование субъектного состава договора поставки горячей воды бытовому потребителю. Проанализировано место сторон договора поставки горячей воды населению в системе соответствующих правоотношений. Основное внимание уделено определению правовых оснований приобретения указанными лицами договорной правосубъектности, то есть возможности выступать на стороне одной из сторон договора. Осуществлена классификация лиц, которые могут быть исполнителем услуги по централизованному снабжению горячей водой и ее потребителем.*

**Ключевые слова:** стороны договора, субъектный состав, бытовое водоснабжение, исполнитель услуги, потребитель, балансодержатель.

*The research of the subject composition of domestic hot water supply contract is done in the article. The place of the domestic hot water supply contract parties in the appropriate relationships system is analyzed. The main focus is paid to the definition of the legal grounds for the receiving of legal personality by these persons, which means the opportunity to stand on the side of one party of the contract. Classification of the persons who may be an executant of the centralized hot water supply service and its consumer is made.*

**Key words:** contract parties, subject composition, domestic water supply, executant of the service, consumer, balance holder.

2. Скакун О.Ф. Теория государства и права : учебник / О.Ф. Скакун ; пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – 656 с.

3. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 № 1875-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 47. – Ст. 514.

4. Щодо понять "споживач теплової енергії", "споживач комунальних послуг з централізованого опалення, централізованого постачання гарячої води", особливостей встановлення договірних відносин в ОСББ, відключення від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання житлових будинків, розрахунку кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування багатоквартирних будинків : Лист Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, від 08.04.2015 № 3295/15/61-15.

5. Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.2005 № 60 // Офіційний вісник України, 2005. – № 20. – С. 251. – Ст. 1116.

6. 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 : Постанова Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 630 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 30. – С. 84. – Ст. 1811.

7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – С. 1534. – Ст. 262.

8. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

9. Сергієнко В.В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг / В.В. Сергієнко // Форум права. – 2014. – № 4. С. 297–301.