

7. “Constitution (Basic law) of the Union of the Soviet Socialist Republics”, official site of the Verkhovna Rada of Ukraine, available at : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0001400-77>.
8. “Bases of the housing legislation of USSR and Federal Republics”, Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine, available at : <http://zakon0.rada.gov.ua/rada/show/v5150400-81/page>.
9. Seduhin, P.I. (1983), *Pravo na zhilishche v SSSR* [Right for housing in USSR], Yuridicheskaya literatura, Moscow, Russia.
10. “The general declaration of human rights is adopted by the resolution 217 A (III) of the United Nations General Assembly on December 10, 1948”, the Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine, available at : [http://zakon0.rada.gov.ua/rada/show/995\\_015](http://zakon0.rada.gov.ua/rada/show/995_015).

УДК 347.4

## УМОВИ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

Півовар Д.П., аспірант

*Харківський національний університет внутрішніх справ,  
пр-т Л. Ландау, 27, м. Харків, Україна  
pivodiana@meta.ua*

У статті зазначається, що істотні умови договору визначають найсуттєвіші його аспекти, що впливають із правової природи відповідного договірної виду чи окремого договору. Істотні умови, що є універсальними чи характерними для договорів певного виду, як правило, визначаються законом. Наголошується, що типовим договорам має бути притаманна деяка охоронна функція, тобто вони завдяки державно встановленим приписам повинні слугувати охороні прав слабкої сторони договору.

*Ключові слова: договір, типовий договір, істотні умови договору, споживач, принципи.*

## УСЛОВИЯ ТИПОВОГО ДОГОВОРА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Півовар Д.П.

*Харьковский национальный университет внутренних дел, пр-т Л. Ландау, 27, г. Харьков, Украина  
pivodiana@meta.ua*

В статье отмечается, что существенные условия договора определяют существенные его аспекты, вытекающие из правовой природы соответствующего договорного вида или отдельного договора. Условия, которые являются универсальными или характерными для договоров определенного вида, как правило, определяются законом. Отмечается, что типичные договоры должны обладать некоторой охранный функцией, то есть они благодаря государственно установленным предписаниям должны служить охране прав слабой стороны договора.

*Ключевые слова: договор, типовый договор, существенные условия договора, потребитель, принципы.*

## CONDITIONS MODEL CONTRACTS IN CIVIL

Pivovar D.P.

*National university of internal affairs, avenue Landau, 27, Kharkiv, Ukraine  
pivodiana@meta.ua*

The article states that the essential terms of the contract to determine the most essential aspects arising from the legal nature of the relevant type of contract or a separate agreement. The requirements that are universal or specific to a certain type of contracts are usually determined by law. Today the contract is not the main means of regulating social relations. Growth of the contract value as a source of modern civil law led to expand the scope of contractual regulation of social relations. The construction contracts into all spheres of economic and spiritual life of society. The role of the treaty as universal and most expediential mediation legal form of market relations increases significantly. It is noted that a model contract to be some inherent security feature, thanks to state that they must serve the requirements established protection of the rights of weak parties to the contract. It is claimed that such as model contracts for the provision of housing and communal services violate the principles of fairness and reasonableness. They should be identified by monitoring regulations and coordinate with law. Model contracts, by contrast, must be some inherent security feature, thanks to state that they must serve the requirements established protection of the rights of weak contracting parties, such as consumer utilities.

By the contract signing, it's necessary to pay attention on contract signing which must be accompanied by the consumer, it can't foresee the lower volume of rights, obligations of parties and the quality of utility services than

which is authorized by typical contract. The rights, obligations and responsibilities of parties must be defined in the contract

*Key words: contract, contract type, contract terms essential, consumer, principles.*

Учасники цивільного процесу наділяються можливістю укладення договору, який є основоположною конструкцією цивільних правовідносин. Інтереси осіб реалізуються через укладення та виконання договорів. Договір становить собою універсальний правовий засіб регулювання майнових відносин, яким забезпечується досягнення цілей, визначених його учасниками.

Сьогодні договір – це чи не основний засіб регулювання суспільних відносин. Зростання значення договору як одного зі джерел сучасного цивільного права привело до розширення сфери договірної регулювання суспільних відносин. Конструкція договору проникає в усі сфери економічного та духовного життя суспільства. Роль договору як універсальної та найдоцільнішої правової форми опосередкування ринкових відносин значно зростає.

Зміст договору як спільного юридичного акта сторін становлять, по-перше, умови, щодо яких вони дійшли згоди, і по-друге, ті умови, які приймаються ними як обов'язкові на основі чинного законодавства. Іншими словами, зміст договору – це ті умови, на яких укладена відповідна угода сторін.

Згідно зі ст.153 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України договір вважається укладеним, коли між сторонами в потрібній у належних випадках формі досягнуто згоди за всіма істотними умовами. Істотними є ті умови договору, які визнані такими за законом або необхідні для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнута згода. Отже, істотними вважаються насамперед ті умови договору, які названі такими законом. Коло таких умов можна визначити, проаналізувавши норми ЦК України та спеціальних нормативних актів, що регулюють цей вид договірних відносин. У визначенні змісту договорів, які укладаються, важлива роль належить типовим договорам.

Типовим договором відповідно до енциклопедичних джерел є затверджена компетентним органом письмова (формалізована) форма договору зі заздалегідь визначеними умовами, одні з яких є обов'язковими для сторін, інші – рекомендаційними. Формалізовані документи називаються «зразковими» [1, с. 258]. Досліджуючи типові форми договорів, Р.О. Стефанчук зазначає, що «розробка та системна робота зі створення офіційних типових форм договорів спрямована на усунення неузгодженостей, суперечностей та зловживань щодо форми та змісту договорів. Оскільки типові договори є офіційними, то це означає, що такий договір розроблено і затверджено від імені держави відповідними державними органами з урахуванням чинного законодавства. Значення офіційних типових договорів полягає у спрощенні підготовки відповідного документа шляхом офіційного затвердження державою аналогічного йому зразка, який би враховував усі основні вимоги законодавства щодо його змісту та форми» [2, с. 6].

При тлумаченні змісту ст.638 ЦК України про встановлення істотних умов законом буквально, легітимність встановлених підзаконними актами типових форм чи зразків договорів, що містять істотні умови договорів, є досить сумнівною. Інша справа, що встановлені підзаконними актами типові форми договорів мають бути розроблені відповідно до закону. Вони й існують саме для того, щоб полегшити сторонам укладення договорів із зазначеними в зразках істотними умовами, що вимагає закон для певних видів договорів. Отже, якщо встановлені підзаконними актами типові форми договорів не суперечать вимогам закону щодо істотних умов договорів, встановлених законом, вони мають право на існування та є легітимними. Такий підхід до типових форм договорів знаходить підтримку і в спеціальній науковій літературі. Так, з цього приводу Р.О. Стефанчук висловив таку думку: «Велике різноманіття відносин, які отримують відображення в договорах, викликає необхідність постійної цілеспрямованої та системної роботи зі створення офіційних типових форм договорів. Ця робота спрямована на усунення неузгодженостей, суперечностей та зловживань щодо форми та змісту договорів. Оскільки типові договори є офіційними, це означає, що такий договір розробляється та затверджується від імені держави відповідними державними органами з урахуванням вимог чинного законодавства та усталеної культури оформлення юридичних документів. Значення офіційних типових договорів полягає у спрощенні підготовки відповідного документа шляхом офіційного затвердження державою аналогічного йому зразка, який би врахував усі основні вимоги законодавства щодо його змісту та форми» [2, с. 6]. Звичайно, відповідно до такого підходу типові форми договорів лише допомагають сторонам правильно, з урахуванням вимог закону укласти відповідні договори, правильно виразити своє волевиявлення, у тому числі щодо істотних умов договору. З цього приводу О.А. Пушкін слушно зазначав, що в певних випадках

обов'язкові умови встановлюються в типових договорах [3, с. 363]. Очевидно, йдеться, зокрема, про можливість встановлення істотних умов договору в типових договорах. При цьому типові договори мають відображати істотні умови договорів, що цілком відповідають цивільному законодавству.

Автором проаналізовано істотні умови багатьох типових договорів. Як приклад можна навести типовий договір на надання житлово-комунальних послуг. Згідно з частиною 3 статті 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору. Виконавець зобов'язаний підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором [4].

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, у яких відбувається передача послуг від виконавця/виробника споживачу;
- 10) порядок обслуговування мереж та 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 і 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. До того ж слід зазначити, що 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 відрізнитись від змісту типового договору [4].

Деякі автори стверджують, що практика застосування типових договорів, зокрема визначення ними істотних умов договору, іноді порушує права осіб. Аналізуючи типові договори, затверджені підзаконними актами, В.В. Сергієнко доходить висновку, що з їх застосуванням нерідко не дотримуються інтереси споживачів, наприклад при укладанні вище згаданого договору на надання

житлово-комунальних послуг. Адже при розробці типових договорів відповідні міністерства ставлять за мету захистити насамперед галузеві інтереси [5, с. 111]. Певна річ, такі типові договори порушують принципи справедливості та розумності. Їх слід виявляти шляхом моніторингу нормативно-правових актів та узгоджувати з законом. Типовим договорам, навпаки, має бути притаманна деяка охоронна функція, тобто вони завдяки державно встановленим приписам повинні слугувати охороні прав слабкої сторони договору, наприклад споживача комунальних послуг. Це відповідатиме ст.3 Конституції України, згідно з якою права та інтереси фізичних осіб зумовлюють спрямованість діяльності держави [6].

Отже, практика укладення типових договорів з визначенням у них істотних умов, зокрема за участю фізичних осіб – споживачів, має формуватися таким чином, щоб суб'єкти господарської діяльності не могли встановлювати в договорах умови, що порушують права споживачів, ставлять їх у невідгдане становище. При укладанні договорів слід звернути увагу на те, що договір, який має бути підписаний зі 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.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Юридична енциклопедія : в 6 т. / редкол. Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К. : Укр. енцикл., 1999. – Т. 2. – 710 с.
2. Офіційні типові форми договорів / уклад. : Р.О. Стефанчук, М.О. Стефанчук. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 640 с.
3. Гражданское право Украины : в 2-х ч. / под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. – Х. : Основа, 1996. – Ч. 1. – 448 с.
4. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 № 1875-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
5. Сергиенко В.В. Типовой договор как источник правового регулирования договорных отношений / В.В. Сергиенко // Проблемы здійснення охорони прав учасників цивільних правовідносин : зб. доповідей та тез повідомлень учасників міжнародної науково-практичної конференції, м. Макіївка, 21-22 вересня 2007 р. / редкол. : Р.Б. Шишка, Р.В. Мавліханова. – Макіївка : Макіївський економіко-гуманітарний інститут, Харківський національний університет внутрішніх справ, НДІ Приватного права і підприємництва АПрН України, 2007. – С. 110-112.
6. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

#### REFERENCES

1. Shemshuchenko, Yu.S. (1999), *Yuridichna entsiklopediya : v 6 t.* [Juridical encyclopedia : in 6 vol.], Vol. 2, Ukrayinska entsiklopediya, Kyiv, Ukraine.
2. Stefanchuk, R.O. and Stefanchuk, M.O. (2003), *Ofitsiyni typovi formy dohovoriv* [Official standard forms of contracts], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
3. Pushkin, A.A. and Samoilenko, V.M. (1996), *Hrazhdanskoe pravo Ukrainy : v 2-kh ch.* [Civil Law of Ukraine : in 2 par.], part I, Osнова, Kharkiv, Ukraine.
4. “About housing services”: the Law of Ukraine on 24.06.2004 № 1875-IV, available at : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
5. Serhienko, V.V. (2007), “Typical contract as the source of legal regulation of contractual relations”, *Problemy zdiysnennya okhorony prav uchasnykiv tsyvilnykh pravovidnosin : zb. dopovidey ta tez povidomlen uchasnykiv mizhnarodnoyi naukovo-praktychnoyi konferentsiyi* [Problems of implementation of health rights of civil relationships : Coll. reports and theses messages participants of the international scientific conference], Makijivka, Makijivka ekonomiko humanitarian institute, Kharkiv national university of internal affairs, Research institute of the Private right and enterprise of APrN of Ukraine, Septembers 21-22, 2007, pp. 110-112.
6. “Constitution of Ukraine on June, 28”, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 1996, no. 30, art. 141.