



Об утверждении Типового договора на оказание жилищно-коммунальных услуг

Утративший силу

Постановление Государственного комитета Республики Казахстан по ценовой и антимонопольной политике от 12 января 1996 г. № 1/2. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 01.02.1996г. за № 149. Утратило силу - приказом И.о.Председателя Агентства Республики Казахстан по регулированию естественных монополий, защите конкуренции и поддержке малого бизнеса от 31 июля 2002 года № 170-Д.

Извлечение из приказа И.о.Председателя

Агентства Республики Казахстан
по регулированию естественных монополий,
защите конкуренции и поддержке малого бизнеса
от 31 июля 2002 года № 170-Д

В соответствии с пунктом 5 статьи 387 Гражданского кодекса Республики Казахстан приказываю:

1. Признать утратившим силу постановление Государственного комитета Республики Казахстан по ценовой и антимонопольной политике от 12 января 1996 г. "Об утверждении Типового договора на оказание жилищно-коммунальных услуг"...

И.о.Председателя".

В соответствии с планом работы Коллегии Государственный комитет Республики Казахстан по ценовой и антимонопольной политике

п о с т а н о в л я е т :

1. Утвердить Типовой договор на оказание жилищно-коммунальных услуг. (Прилагается)

2. Считать обязательным приложением к Типовому договору на оказание жилищно-коммунальных услуг ведомственные Правила пользования

жилищно-коммунальными услугами.

3. Управлению защиты прав потребителей (Осипова Г.М.) к 10 марта 1996 г. завершить работу по приведению ведомственных Правил пользования жилищно-коммунальными услугами в соответствие с законодательством Республики Казахстан.

4. Главному управлению ценовой политики (Попандопуло Е.Н.)

осуществлять регулярный контроль за правильностью формирования цен и состава затрат, включаемых в себестоимость, на продукцию и услуги хозяйствующих субъектов - естественных монополистов (газ, тепло и электроэнергию, водоснабжение, связь).

5. Контроль за выполнением данного Постановления возложить на заместителя председателя Комитета Квятковскую Т.Г.

Председатель Комитета

Справка

к Типовому договору на

оказание жилищно-коммунальных услуг

Введение Типового договора в Республике Казахстан стало острой необходимостью из-за недобросовестного отношения к потребителю со стороны коммунальных служб, которые в каждом городе являются монополистами.

После приватизации жилья, которое стало собственностью гражданина, потребитель должен платить абонементную плату только за конкретные услуги служб коммунального хозяйства, связанные с эксплуатацией жилья (профилактический, текущий, капитальный ремонт подъездов, крыш, подвалов и т.д.), необходимые для сохранности жилого фонда и коммунальные услуги по благоустройству территории вокруг дома (вывоз мусора, обрезка деревьев, асфальтирование дорожек, уборка двора и пр.). Поскольку все виды этих работ проводятся на основании технико-нормативных документов, то они должны быть прокалькулированы и протарифицированы для каждого потребителя, который согласно Закона Z913400_ "О защите прав потребителей" должен платить деньги за конкретные товар, услугу или работу. Сегодняшний принцип взимания с потребителя платы на эти услуги из расчета за квадратный метр жилья противоречит вышеназванному Закону и всем рыночным принципам по своей сути и по форме являются ничем иным, как незаконным дополнительным налогом.

Схема взимания платы, таким образом, и расходования этих средств столь непрозрачна, запутана, что практически не поддается контролю. Проверка

столичного АО "Жилищно-коммунальное хозяйство" показала, например, что 66 миллионов тенге квартплаты истрачена на ремонт антенн общего пользования, промывку и прочистку вентиляционных отверстий в квартирах и на прочистку водосточных труб. Но нам не удалось найти ни одного жителя, который подтвердил бы, что его вентиляционные отверстия промывались и прочищались, антенны ремонтировались. А что касается водосточных труб, то в городе домов с такими трубами едва ли наберется 20 процентов. Спрашивается, за что же платили деньги те потребители, которые живут в домах другой категории - без водосточных труб! Этот перечень можно бесконечно продолжать, например среди затрат коммунальных служб встречаются статьи расходов на перекрытие деревянных полов в подвалах домов (узнать бы адрес хоть одного коммунального дома в городе, где есть деревянные полы в подвале!), на открытие отдухов на чердаках (а сколько домов без всяких чердаков!) и т.д.

Кроме того, в условиях непротарифицированных услуг коммунальные службы умудрились смешать в одну кучу и эксплуатационные расходы и коммунальные. В таких условиях трудно проследить, в какой степени их работа убыточна, насколько обоснованы дотации, выделяемые из городского бюджета за счет средств налогоплательщиков. Так в список услуг, перечисляемых коммунальными службами, входит и услуга по вывозу отходов, но в платежных квитанциях плата за эту услугу проставляется отдельно. Более того коммунальщики умудряются "выбить" на вывоз мусора 84 миллиона дотаций, а между тем, среди бухгалтерских документов АО "Коммунальное хозяйство" попадаются доказательства того, что вывоз твердых отходов дает (по их собственным расчетам) 89 миллионов прибыли.... Это при том, что убыточно работает завод по переработке твердых отходов.

Что касается других коммунальных услуг, то плата за них тоже не дифференцирована по категориям. Например, каждый столичный житель платит за краску туалетов на улице, хотя они встречаются только в секторе частных одноэтажных домов, за стрижку газонов, хотя газоны есть и стригутся далеко не в каждом дворе. И этот перечень тоже весьма длинный.

Оказавшись совершенно бесконтрольным, коммунальщики заложили в список своих услуг по эксплуатации даже чисто строительные работы, которые нельзя отнести даже к случаям капитального ремонта.

До приватизации жилья типовой договор между квартиросъемщиком и домовыми службами существовал и в нем какие-то обязанности коммунальщиков обозначались, после приватизации большинство потребителей не имеют никаких договоров, а если кто-то из них имеет, то эти договора, предусматривающие лишь обязанность и ответственность потребителя: плати вовремя, не уплатишь - будешь наказан! Ответственность же монополиста за

недобросовестность там отсутствует.

Во всем цивилизованном мире типовой договор потребителя с монополистом контролирует государство. В иных странах существует даже закон о типовых договорах. В нашем государстве такой закон крайне необходим и как можно скорее. В некоторых государствах правовая доктрина предусматривает защиту "слабой" стороны в судах и "слабой" стороной в споре по типовым договорам там всегда на основании правовой доктрины считается потребитель. Наша судебная практика категорию таких дел уже имеет (судебные решения по делу Смагулова и К) но потребитель при этом остался незащищен. И еще не скоро судебная защита станет эффективной, хотя бы потому, что в наших экономических условиях весьма проблематично судоисполнение.

Форма типового договора, предлагаемая нами, преследует цель перевести отношения потребителя и продавца коммунальных услуг на правовую основу, привести их в соответствие с Гражданским Кодексом и Законом "О защите прав потребителей", сделать прозрачным, для всех понятным и возможным для контроля ценообразование на услуги монополиста, исключить возможность для коммунальных служб злоупотреблять своим монопольным предложением, превратить возможность правовой самозащиты потребителя в реальность.

Типовым договором успешно могут воспользоваться и жилищные кооперативы и отдельные жильцы, те кто пользуется услугами домоуправлений, кто решит вступить в прямые отношения с продавцами тепла, газа, воды, электроэнергии и т.д. В этом смысле типовой договор мы постарались сделать достаточно универсальным. Заключение такого договора даст возможность потребителю контролировать своего партнера-монополиста, выяснять с ним отношения полноправно, уменьшить возможность монополиста злоупотреблять своим монопольным положением, тратить деньги потребителя не по назначению.

П р е с е д а т е л ь Г К Ц А П

Настоящий Типовой Договор на оказание жилищно-коммунальных услуг составлен на основании Гражданского Кодекса Республики Казахстан, Закона "О защите прав потребителей" и Жилищного Кодекса Республики Казахстан. Заключение настоящего Договора отдельными гражданами или жилищными кооперативами и товариществами с хозяйствующими субъектами-продавцами коммунальных услуг преследует следующие цели: обеспечить сохранность жилищного фонда в Республике на условиях выполнения всех необходимых технических норм по его эксплуатации, ремонту и профилактике, создать соответствующие санитарным нормам и основным критериям благоустройства

условия проживания граждан в жилищных секторах разного типа, защитить права

потребителей, как слабой стороны, в отношениях с монополистом, выполняющим род обязательных услуг.

Настоящий Типовой договор является нормативным документом. Утвержден Постановлением Коллегии Государственного комитета по ценовой и антимонопольной политике N 1/2 от 12. 01. 1996 года.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

город _____ " _____ " _____ г.

наименование коммунальной службы и ее конкретного подразделения, уполномоченного юридическим лицом на договорные действия.

В лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующий на основании Положения или Устава предприятия, именуемый в дальнейшем "Услугодатель", с одной стороны, и

(наименование кооператива жильцов, общества жильцов (или частный потребитель)

(должность, фамилия, имя, отчество, юридический адрес кооператива жильцов или адрес частного потребителя), именуемый в дальнейшем "Потребитель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

Первое. Предмет договора

1. Услугодатель предоставляет потребителю комплекс обязательных и дополнительных услуг в соответствии с Правилами оказания этого вида услуг, обеспечивает надлежащие эксплуатацию, своевременный ремонт жилья (коммуникаций, необходимых для оказания данного вида услуги): газопровод, теплотрасс, водопровод, электропроводки, телефонные проводки - (нужное подчеркнуть или дописать) _____ обеспечивает условия проживания потребителя в соответствии с санитарными нормами и основными требованиями благоустройства.

2. При заключении данного Договора к нему прилагаются Правила оказания конкретного вида коммунальных услуг (или Правила оказания всех видов коммунальных услуг, обозначенных в договоре, если договор заключается с Услугодателем-посредником) и стороны расписываются в том, что с Правилами о з н а к о м л е н ы .

3. Правила оказания любого вида коммунальных услуг, являющиеся ведомственным нормативным документом, не должны противоречить Гражданскому Кодексу Республики Казахстан и Закону "О защите прав потребителей", другим законам Республики Казахстан. Услугодатель, заключая данный договор, обязуется привести существующие правила в соответствие с законодательством Республики Казахстан. Пункты Правил, противоречащие законодательству, не являются обязательными для исполнения Потребителем.

4. При заключении данного Договора к нему прилагается перечень обязательных коммунальных и дополнительных услуг, которые стороны о г о в а р и в а ю т о с о б о .

Каждый перечень услуг протарифицирован в соответствии с законом, тарифы на обязательные услуги утверждены местным Маслихатом и согласованы с местным Комитетом по ценовой и антимонопольной политике.

5. Услугодатель выполняет для потребителя посредническую услугу по сбору оплаты за газ, свет, отопление, водоснабжение, горячую воду, телерадиокоммуникации и обеспечивает своевременное перечисление этих средств хозяйствующим субъектам, продающим данные услуги. (Этот пункт из договора исключается, если Потребитель - жилищный кооператив или частный гражданин - заключает прямой договор с продавцом конкретного вида к о м м у н а л ь н ы х у с л у г) .

6. Услугодатель, выполняющий для Потребителя посредническую услугу, обязуется ознакомить Потребителя с Правилами предоставления всех видов коммунальных услуг, с законодательными нормами об ответственности Потребителя за правильную эксплуатацию жилья, коммуникаций и специальных приборов (газовая плита, электросчетчик, водомер и др.)

7. Услугодатель, выполняющий для Потребителя посредническую услугу, несет ответственность в случае невыполнения договора, нарушения прав Потребителя, нанесения ему материального и морального ущерба со стороны продавца любого вида коммунальных услуг и обязуется все споры с третьими лицами выяснять самостоятельно.

8. Потребитель за обязательные услуги, предоставляемые в соответствии с договором, выплачивает Услугодателю определенную сумму - Абонентская п л а т а .

9. Услугодатель может предоставить Потребителю дополнительные услуги,

обозначенные в специальном приложении, по свободным расценкам. (Потребитель вправе отказаться от дополнительных услуг и найти другого их исполнителя на свободном рынке.)

10. Потребитель выплачивает Услугодателю-посреднику по единой платежной квитанции плату за перечень услуг (газ, электроэнергию, отопление, водоснабжение, горячую воду, телерадиокоммуникации, холодную воду, канализацию. Нужно подчеркнуть или дописать _____), предназначенную для перечисления продавцам данных услуг. (Данный пункт из договора исключается, в случае заключения Потребителем договора с продавцом услуг напрямую без посредника).

11. Потребитель подписанием данного договора подтверждает, что он ознакомлен с Правилами эксплуатации жилья и правилами оказания коммунальных услуг, с законодательными нормами о своей ответственности и об ответственности Услугодателя за выполнение норм и правил по эксплуатации жилья и оказанию услуг.

Второе. Обязанности сторон

1. Услугодатель обязуется выполнять все обязательные услуги в сроки, соответствующие нормам по эксплуатации жилья и обозначенные в Правилах оказания каждого вида услуг (ежедневно, еженедельно, один раз в год, ежемесячно, один раз в десять лет и т.д.).

2. Услугодатель, выполняющий посредническую услугу, несет ответственность за моральный и материальный ущерб, нанесенный Потребителю в случаях несвоевременного перечисления им абонентской платы, внесенной на его счет Потребителем за прошедший месяц и предназначенной для продавцов других услуг.

3. Потребитель обязуется до истечения каждого месяца вносить на счет Услугодателя абонентскую плату за услугу, плату за услуги продавцов иных услуг за текущий месяц. (Нужно подчеркнуть).

4. Днем просрочки выплаты Потребителем абонентской платы и других вышеуказанных платежей считать последний день текущего месяца.

Третье. Ответственность сторон

1. В случае просрочки выплаты абонентской выплаты и других вышеуказанных платежей потребитель выплачивает пеню в размере 0,3% просроченной к оплате суммы за каждый день просрочки.

2. В случае невыполнения Услугодателем какого-либо вида из оплаченных

Потребителем услуг, Услугодатель возвращает Потребителю стоимость этих услуг и штраф в размере процентной кредитной ставки Национального банка, действующей на данный период.

3. Если невыполнением услуги потребителю нанесен моральный ущерб, потребителем предъявляется досудебная претензия с указанием суммы ущерба, который может быть возмещен по согласованию сторон в досудебном порядке.

4. Если невозможность для Услугодателя предоставить Потребителю своевременно услугу наступила по вине других юридических лиц, состоящих с Услугодателем в договорных отношениях, ответственность перед Потребителем несет Услугодатель, а вопрос о своем ущербе он решает с другими юридическими лицами в установленном законом порядке.

5. Услугодатель может отказать в предоставлении услуг Потребителю в случае просрочки платежей с его стороны более, чем на 30 дней без уважительных причин. При этом после оплаты Услугодатель должен восстановить предоставление услуг Потребителю.

6. Если Потребитель просрочил сроки платежей по причине задержки выплаты зарплаты или пенсии соответствующими учреждениями и предприятиями, Услугодатель вправе предъявить претензию, которую Потребитель регрессным порядком адресует соответствующей организации или предприятию. При этом Услугодатель не вправе отказать Потребителю в предоставлении услуги.

7. В случаях болезни Потребителя или несчастных случаях в семье, подтвержденных документально и повлекших тяжелые материальные затраты или временную нетрудоспособность, ответственность Потребителя, предусмотренная в части третьей данного Договора, не наступает в течение срока, установленного по согласованию сторон, но не меньше, чем в течение месяца после истечения указанных обстоятельств.

8. Договор между Услугодателем и Потребителем может быть расторгнут в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Четвертое. Форс-мажорные обстоятельства

1. Если невозможность для Услугодателя предоставить Потребителю услугу в соответствии с договором наступила по причине форс-мажорных обстоятельств, как-то: стихийное бедствие, катастрофа, чрезвычайное положение, объявленное Правительством, разрыв международных отношений и договоров, повлекших за собой непоставку продукции, имеющую отношение к оказанию коммунальной услуги, ответственность Услугодателя, предусмотренная в третьей части данного договора не

наступает.

Пятое. Срок действия договора

1. Договор вступает в силу момента его подписания.
2. Окончание действия договора " ____ " _____.

3. Договор автоматически утрачивает свою силу, в случае, если на рынке данных обязательных услуг появляется другой Услугодатель-конкурент и Потребитель заключает с ним договор на оказание данных услуг.

4. Договор может быть пролонгирован на последующие сроки с

согласия сторон.

5. Случаи споров, не предусмотренных в данном договоре, или споры по договору, по которому не достигнуто согласие сторон, разрешаются в судебном порядке.

6. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру каждой стороне.

Юридические адреса сторон:

Потребитель:

Услугодатель:

Подписи сторон:

От Потребителя:

От Услугодателя:

М.П.