

**Баранова Л. М.,**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права № 1,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ**

1 липня 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII (далі – Закон № 417). Цей закон називають революційним, оскільки він закріплює не тільки вже існуючі в Україні форми управління багатоквартирним будинком, але й започатковує нові, раніше не передбачені законодавством моделі управління.

Як будь-які новації, положення Закону № 417 піддаються критиці, іноді не безпідставній. Треба погодитися з тим, що окремі положення закону не узгоджені з вже діючими нормативно-правовими актами, існують прогалини в регулюванні відносин. Крім того, на сьогодні не визначений механізм реалізації певних положень закону, оскільки не прийняті підзаконні нормативно-правові акти. Один із проблемних аспектів Закону № 417 стосується договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Законом № 417 визначено три альтернативні форми (моделі) управління багатоквартирним будинком. Відповідно до ст. 9 цього закону встановлено, що управління багатоквартирним будинком може здійснюватися: 1) його співвласниками; 2) управителем; 3) об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднаних співвласників багатоквартирного будинку).

У разі якщо управління здійснюється управителем, між ним та власниками квартир та нежитлових приміщень, які розташовані в багатоквартирному будинку, укладається *договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком*.

В Законі № 417 відсутнє детальне регулювання цього договору, у зв'язку з чим на практиці виникає безліч питань щодо його укладення, змісту та оформлення. Для того, щоб відповісти на них, перш за

все, необхідно визначити його юридичну природу та встановити місце цього договору в системі цивільно-правових договорів.

Оскільки в Законі № 417 відсутня норма-дефініція, яка би визначала поняття договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, немає чіткого розуміння від чого імені діє управитель у відносинах з виконавцями послуг та іншими третіми особами.

Існує точка зору, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є різновидом договору управління майном, який регулюється статтями 1029-1045 ЦК України. Така позиція обґрунтовується наявністю спільних рис, притаманних обом договорам. Так, зокрема:

1) ці договори спрямовані на надання однією стороною послуг іншій;

2) однією із сторін має бути власник майна;

3) іншою стороною є управитель, яким може бути тільки суб'єкт підприємницької діяльності;

4) договори є відплатними, оскільки управитель отримує винагороду за свої послуги;

5) договори є двосторонніми, оскільки права та обов'язки мають обидві сторони;

6) договорами опосередковується реалізація правомочностей власника, а саме: володіння, користування та розпорядження майном.

Крім того існує формальна ознака, яка «спонукає» розглядати договір про надання послуг управління багатоквартирним будинком в якості різновиду договору управління майном. Це однаковість термінології, а саме використання в назвах цих договорів терміну «управління».

Якщо б зазначена позиція науковців була вірною, то проблема прогалин, що існують в Законі № 417, в регулюванні договору про надання послуг управління багатоквартирним будинком вирішувалася би за допомогою правила про співвідношення загальних та спеціальних норм права. Так, у разі відсутності спеціальних норм, що регулюють договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, можливим було б застосування загальних положень про договір управління майном. Тим самим було б вирішення багато проблемних питань, зокрема, щодо форми договору про надання послуг управління багатоквартирним будинком.

Однак, більш переконливою вважається позиція тих науковців, які вказують на те, що договір про надання послуг управління багатоквартирним будинком, хоча й має певні спільні риси з договором управління майном, але не є його різновидом.

На користь цієї позиції наводяться наступні аргументи:

1) договір про управління майном є реальним, тобто таким, який вважається укладеним з моменту передання майна, що є предметом управління. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є консенсуальним, оскільки для його укладення достатньо досягти згоди сторін з усіх його істотних умов;

2) за договором про управління майном управитель діє від власного імені без довіреності (ст. 1029 ЦК України), а управитель за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком діє як представник від імені співвласників будинку;

3) договір управління майном встановлюється з різних мотивів (примноження капіталу діями професійного управлінця; підтримання іншої особи – вигодонабувача; здійснення необхідних дій до появи інших підстав для інших правовідносин та ін.) [1, с. 648], договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається виключно для реалізації прав та обов'язків співвласників багатоквартирного будинку, головним чином щодо утримання цього будинку.

Виходячи з цього висловлюється позиція, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком не має спеціальної правової регламентації у ЦК України, тобто є непоіменованим договором [2]. Право на укладення таких договорів закріплено в ст. 6 ЦК України. Відповідно до частини 1 цієї статті сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. Однак, оскільки договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком передбачений Законом № 417 його, на нашу думку, не можна кваліфікувати й як непоіменований.

Вважаємо, що цей договір є різновидом договору про надання послуг, який включає елементи договору про управління майном та договору доручення. Сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір) (ч.2 ст. 628 ЦК України). Отже, усунення прогалін в регулюванні договору про

надання послуг з управління багатоквартирним будинком здійснюється шляхом застосування загальних положень про договір про надання послуг (статті 901-907 ЦК України). Крім того, до відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

#### **Список літератури:**

1. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина. - С. 648.
2. Мирза С. С. Поняття та юридична характеристика договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. - [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/35072/%D1>