

ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО, ГОСПОДАРСЬКОГО ТА ТРУДОВОГО ПРАВА

УДК 347.44

DOI <https://doi.org/10.32850/LB2414-4207.2022.27.01>

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

Мирза Світлана Степанівна,
orcid.org/0000-0002-4155-7513
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін
(Одеський державний університет
внутрішніх справ, м. Одеса, Україна)

Церковна Олена Володимирівна,
orcid.org/0000-0001-7923-8553
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін
(Одеський державний університет
внутрішніх справ, м. Одеса, Україна)

Середницька Інга Анатоліївна,
orcid.org/0000-0002-8839-2453
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін
(Одеський державний університет
внутрішніх справ, м. Одеса, Україна)

У статті проаналізовано особливості правового регулювання правовідносин, які виникають під час управління багатоквартирним будинком, зокрема, зі статусом «новобудова», та пов'язані із наданням послуги з управління зазначеним об'єктом нерухомості.

Аргументовано порядок дій інвесторів під час укладання попереднього договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із управителем у майбутньому. Обґрунтовано наявність волевиявлення у інвесторів щодо укладення зазначеного договору, вибору контрагента (управителя) та визначення умов договору з урахуванням вимог чинного цивільного законодавства, а саме статті 627 Цивільного кодексу України, яка передбачає свободу договору.

Визначено позитивні напрацювання професійного управління, а також недоліки цієї форми, а саме: договірні відносини співвласників багатоквартирного будинку з управителем, окрім певних прав, породжують обов'язки співвласників, які можуть бути не вигідними для останніх; незручність зазначеної форми управління для невеликих багатоквартирних будинків; часткова несформованість ринку професійних управителів, необхідність контролю і нагляду зі сторони правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; наявність керуючих компаній, які одразу пропонують підрядники під час виникнення договірних відносин у так званих «новобудовах».

Встановлено, що в Україні офіційно дозволені чотири схеми інвестування у будівництво житлових будинків, серед яких найбільш поширеною є інвестування за допомогою фонду фінансування будівництва або через інститут спільного інвестування.

Проаналізовано процедуру призначення управителя від забудовника, яке стає можливим тільки за умови, що статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та зазначений договір з управителем укладено із дотриманням вимог чинного законодавства.

Зроблено висновок, що інвестори мають право визначитися із формою управління багатоквартирним будинком зі статусом «новобудова» ще на стадії ознайомлення із будівельним проектом, щоб після його введення в експлуатацію бути готовими до дотримання законодавчої процедури.

Ключові слова: управління багатоквартирним будинком, багатоквартирний будинок, інвестор, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель, управляюча компанія, житлово-комунальна послуга, послуга з управління багатоквартирним будинком.

PECULIARITIES OF LEGAL REGULATION OF LEGAL RELATIONS IN THE FIELD OF APARTMENT BUILDING MANAGEMENT

Myrza Svitlana Stepanivna,
orcid.org/0000-0002-4155-7513
Ph.D., Associate Professor,
Associate Professor at the Department
of Civil Law
(Odessa State University of Internal
Affairs, Odesa, Ukraine)

Tserkovna Olena Volodymyrivna,
orcid.org/0000-0001-7923-8553
Ph.D., Associate Professor,
Associate Professor at the Department
of Civil Law,
(Odessa State University of Internal
Affairs, Odesa, Ukraine)

Serednytska Inha Anatolyivna,
orcid.org/0000-0002-8839-2453
Ph.D., Associate Professor,
Associate Professor at the Department
of Civil Law
(Odessa State University of Internal
Affairs, Odesa, Ukraine)

The article analyzes the peculiarities of legal regulation of legal relations that arise during the management of an apartment building, in particular, with the status of “new

building” and related to the provision of services for the management of the specified real estate object.

The procedure for investors’ actions during the conclusion of a preliminary agreement on the provision of services for the management of an apartment building with a manager in the future is argued. It is substantiated that investors have the will to enter into the specified contract, choose a counterparty (manager) and determine the terms of the contract taking into account the requirements of current civil legislation, namely Article 627 of the Civil Code of Ukraine, which provides for freedom of contract.

The positive achievements of professional management, as well as the shortcomings of this form, are identified, namely: the contractual relations of co-owners of an apartment building with the manager, in addition to certain rights, give rise to co-owners’ obligations, which may be disadvantageous for the latter; the inconvenience of the specified form of management for small multi-apartment buildings; the partial lack of formation of the market of professional managers, the need for control and supervision from the board of the association of co-owners of an apartment building; the presence of management companies, which are immediately offered by contractors during the emergence of contractual relations in the so-called “new buildings”.

It has been established that four investment schemes in the construction of residential buildings are officially allowed in Ukraine, among which the most widespread is investment with the help of a construction financing fund or through a joint investment institute.

The procedure for appointing a manager from the developer was analyzed, which becomes possible only on the condition that the charter of the association of co-owners of an apartment building and the specified contract with the manager are concluded in compliance with the requirements of current legislation.

It was concluded that investors have the right to decide on the form of management of an apartment building with the status of “new building” at the stage of familiarization with the construction project, in order to be ready to comply with the legal procedure after its commissioning.

Key words: apartment building management, apartment building, investor, association of co-owners of an apartment building, manager, management company, housing and communal services, apartment building management service.

Вступ. На сьогодні проблеми управління житлом, а саме багатоквартирним будинком, зокрема зі статусом «новобудова», є одним із актуальних питань, які насамперед турбують інвесторів (майбутніх співвласників). Зазначені правовідносини потребують активної участі всіх співвласників багатоквартирного будинку та безпосередньо об’єднання співвласників цього будинку.

Постановка проблеми. Актуальність наукового осмислення цих питань досі визначається пошуком найефективнішого способу управління вищезазначеним об’єктом. По-перше, незважаючи на те, що ще з 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон) [1], багато правових питань щодо регулювання правовідносин у сфері управління багатоквартирним будинком залишилися невирішеними. І хоча Законом було запроваджено низку нововведень, спрямованих на забезпечення співвласників багатоквартирних будинків дієвим механізмом для прийняття рішень щодо утримання й управління спільним майном, унесено довгоочікувані зміни до нині чинного Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року [2], співвласники багатоквартирного будинку й досі стоять перед вибором, яку ж форму управління багатоквартирним будинком вибрати із запропонованих законодавцем як найбільш оптимальну. По-друге, після прийняття вищезазначеного Закону чинне цивільне законодавство, що регулює відносини у сфері управління багатоквартирним будинком і утримання його, зазнало помітних змін.

Стан дослідження проблеми. Серед учених-правознавців, які у своїх наукових працях приділяли увагу нормативно-правовому регулюванню відносин у сфері управління нерухомістю, можна виділити М.К. Галянтича, І.М. Кучеренко, Т.Д. Суярко, А.В. Рабіновича, Н.В. Мороз, О.С. Юніна [3–8]. Однак одночасно у сучасній юридичній науці бракує наукових робіт, які були б присвячені формам управління багатоквартирним будинком саме зі статусом «новобудова», що відповідають внесеним до чинного законодавства змінам. Це зумовлює необхідність подальших ґрунтовних досліджень у зазначеному напрямі.

Мета і завдання дослідження. Виходячи з цього, *метою цієї наукової статті є дослідження особливостей правового регулювання правовідносин у сфері управління багатоквартирним будинком, серед іншого, зі статусом «новобудова».*

Виклад основного матеріалу. Серед новел чинного законодавства, спрямованих на регулювання відносин щодо утримання й управління спільним майном співвласників багатоквартирних будинків, є чітке визначення альтернативних форм такого управління та укладення відповідних договорів. Так, згідно зі ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до форм управління багатоквартирним будинком віднесено: 1) самостійне управління, у тому числі шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), їх асоціацій; 2) здійснення управління шляхом передання всіх або частини функцій на підставі договору фізичній особі-підприємцю чи юридичній особі (управителю) [1], тобто професійне управління на договірних засадах.

Стосовно першої форми управління будинком варто погодитися із позицією Н.В. Мороз, що цей спосіб передбачає здійснення управління співвласниками на умовах досягнення взаємної згоди без створення додаткових управлінських структур [7, с. 166]. Згідно зі ст. 10 Закону всі рішення щодо управління багатоквартирним будинком приймаються на зборах співвласників [2].

Таке рішення є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули права власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення, тобто вселення у будинок. Безсумнівно, така форма управління має свої переваги, а саме: самостійність співвласників під час вирішення всіх питань; можливість кожного співвласника будинку контролювати витрати коштів на утримання багатоквартирного будинку; усвідомлення спільної відповідальності всіх співвласників за належне управління будинком; відсутність необхідності у створенні чіткої управлінської структури, що означає гнучкість в управлінні.

Друга форма передбачає здійснення управління співвласниками на основі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеним із професійним управителем. Детальному вивченню цього питання були присвячені наші попередні дослідження [9], відповідно, у цій науковій роботі ми зупинимося на перевагах та недоліках такої форми управління саме у багатоквартирних будинках зі статусом «новобудова».

Отже, апріорі вибір професійного управителя здійснює ОСББ. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається професійним управителем із кожним співвласником, а також із ОСББ. Разом з тим договори про надання комунальних послуг укладаються професійним управителем самостійно, але від імені співвласників багатоквартирного будинку, тобто управитель є посередником у всіх договірних відносинах між співвласниками і виконавцями та несе відповідальність за постачання відповідних комунальних послуг. За загальним правилом професійний управитель веде всю фінансову діяльність і розрахунки за єдиною квитанцією на оплату житлово-комунальних послуг, що є досить зручним для співвласників. Таким

чином, управитель забезпечує виконання функцій, спрямованих на: стале функціонування житлового будинку (житлового комплексу) відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей (управління, утримання, поточний ремонт); організацію забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів і правил.

До переваг цього способу управління слід віднести таке: прозорість у договірних відносинах між співвласниками і професійним управителем; захист інтересів співвласників будинку, який полягає у юридичній відповідальності професійного управителя за своєчасність і якість наданих житлово-комунальних послуг; можливість притягнути управителя до відповідальності за невиконання або за виконання не в повному обсязі своїх обов'язків за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком тощо.

Однак поряд із позитивними напрацюваннями цієї форми управління є і недоліки професійного управління. Як недолік професійної форми управління слід також вказати, що договірні відносини з управителем, окрім певних прав, наділяють співвласників багатоквартирного будинку також і обов'язками, які у майбутньому можуть бути не вигідними для останніх. Водночас хотілося б відзначити, що зазначена форма управління є не дуже зручною для невеликих багатоквартирних будинків, оскільки відносно висока оплата управлінських послуг, встановлених умовами договору, буде розподілятися між невеликою кількістю співвласників будинку. І нарешті, часткова несформованість ринку професійних управителів, необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ. Адже, як показує практика, фактично на сьогодні управителями є керуючі компанії, з якими укладено договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за рішенням зборів співвласників або за рішенням ОСББ, а також керуючі компанії, яких одразу пропонують підрядники під час купівлі-продажу квартир у так званих «новобудовах». Вважаємо за необхідне на цьому моменті зупинитися більш детально.

У контексті предмета нашої наукової роботи виникає декілька питань щодо управління нерухомістю вторинного та первинного ринку. Відповідно, якщо з управлінням вторинною нерухомістю здебільшого все зрозуміло, то з управлінням новобудовами у сучасному вирі змін норм відповідного цивільного законодавства, навпаки, виникає багато гострих питань, які є частково врегульованими чинним законодавством. Йдеться саме про той випадок, коли інвестиційними фондами, через які здійснювалося інвестування в будівництво, було створено ОСББ, яке на загальних зборах вибрало управителя (управляючу компанію від забудовника), адже на практиці з приводу цього виникають спірні питання у співвласників певної новобудови. Спробуємо розібратися у зазначеній ситуації та визначити прогалини у чинному законодавстві з цього приводу.

Відповідно до чинного законодавства лише один суб'єкт має первинне право на управління багатоквартирним будинком – це співвласники багатоквартирного будинку [1], які мають право на власний вибір: вирішувати всі питання щодо управління будинком самостійно на зборах; створювати ОСББ та передавати йому всі функції з управління будинком; передавати всі функції з управління будинком професійному управителю; передавати частину функцій з управління багатоквартирним будинком управителю, а частину – лишати у власній компетенції, приймаючи рішення на загальних зборах у вище зазначеному порядку.

Разом із тим Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року встановлює обов'язок замовника будівництва передати побудований та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався

із залученням коштів фізичних та юридичних осіб (умовно інвесторів), об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію [10].

Так, згідно з чинним законодавством до 2018 року саме на підставі цієї норми права забудовники передавали будинок в обслуговування певній управляючій компанії, яка набувала легітимності з моменту, коли орган місцевого самоврядування затверджував їй тариф. Однак з 10 червня 2018 року органи місцевого самоврядування втратили повноваження щодо затвердження тарифів на послуги з утримання багатоквартирних будинків, адже з цього часу було введено в дію норми Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [11], які остаточно змінили правила у сфері надання послуг з утримання та управління багатоквартирними будинками. Відповідно, із викладеного випливає, що управляюча компанія, яка має бажання надавати послуги з утримання та управління багатоквартирним будинком, в обов'язковому порядку має домовитися з його співвласниками, які мають право вибрати її управителем та затвердити істотні умови зазначеного договору.

Водночас маємо ще один важливий момент, що стосується відносин між співвласниками «новобудови» та управителем, який не врегульований нормами чинного законодавства. Так, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», щоб провести збори співвласників щодо обрання управителя або створити у будинку ОСББ можна тільки тоді, коли зареєстровано право власності на понад 50% від загальної площі квартир та нежитлових приміщень будинку, адже щонайменше така кількість голосів плюс один голос необхідна для прийняття рішення [2]. Як показує практика, по-перше, право власності на зазначену вище кількість квартир у новобудові навряд чи буде зареєстровано у перші сто двадцять календарних днів після введення будинку в експлуатацію; по-друге, навряд чи співвласники одразу будуть готові терміново проводити установчі збори для створення ОСББ або збори співвласників для обрання управителя. Отже, сучасні законодавчі реалії сприяють тому, що замовникам будівництва доводиться створювати схему для того, щоб одразу передати будинок в управління, адже з перших днів його необхідно утримувати.

З урахуванням положення чинного законодавства, що здійснювати управління новобудовою можуть тільки її співвласники, необхідно визначити, хто саме і коли отримає цей статус. Розуміння цього залежить від алгоритму дій, за яким здійснюється інвестування у будівництво певного багатоквартирного будинку. У попередніх дослідженнях нами були визначено, що в Україні офіційно дозволені чотири схеми інвестування у будівництво житлових будинків, серед яких найбільш поширеною є інвестування за допомогою фонду фінансування будівництва або через інститут спільного інвестування – корпоративні фонди. Відповідно до цього було зроблено висновок, що у разі інвестування через фонд фінансування будівництва право власності одразу оформлюється на інвестора і для того, щоб у найкоротші терміни визначити форму управління будинком, замовнику будівництва необхідно терміново оформити право власності на квартири та нежитлові приміщення і провести з інвесторами інформаційно-роз'яснювальну роботу щодо проведення зборів співвласників та прийняття рішення про обрання управителя будинку.

Натомість у випадку, коли кошти залучалися через інститут спільного інвестування – інвестиційний фонд, після введення будинку в експлуатацію первинно право власності на квартири та нежитлові приміщення буде зареєстроване за відповідними фондами, через які здійснювалося інвестування. Відповідно до викладеного певний період фонди (або фонд) будуть повноправними співвласниками багатоквартирного будинку

і будуть мати всі права для того, щоб визначити форму управління будинком – створити ОСББ або залучити управителя. У разі прийняття рішення про залучення управителя договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком може бути укладений строком тільки на один рік з пролонгацією у майбутньому. Найчастіше такий варіант на практиці називають «ОСББ від забудовника». Правомірність цієї схеми здійснення управління багатоквартирним будинком та визначення управителя стає можливим тільки за умови, що статут ОСББ та зазначений договір з управителем укладено із дотриманням вимог чинного законодавства, адже коли вони отримують право власності, то автоматично стануть співвласниками будинку і мають право прийняти інше рішення щодо управління багатоквартирним будинком.

Таким чином, на сьогодні наявні особливості та деякі прогалини у чинному законодавстві, яке регулює відносини у сфері надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зокрема, зі статусом «новобудова». На нашу думку, інвесторам насамперед необхідно дізнатися, яким чином замовник будівництва планує організувати управління новобудовою після її введення в експлуатацію, оскільки замовник будівництва за будь-яких обставин не має права згідно з чинним законодавством примушувати інвесторів до укладення договору з управляючою компанією, яку він особисто вибрав. У майбутньому це дозволить співвласникам багатоквартирного будинку реалізувати своє суб'єктивне цивільне право на управління зазначеним об'єктом нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 року. № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 29. Ст. 262.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 року. № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.
3. Галянтч М.К. Житлове право України : навчальний посібник. Київ : Юрінком Інтер. 2008. 528 с.
4. Кучеренко І.М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду. Київ : НДІ приватного права і підприємництва АПН України. 2006. 36 с.
5. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків. 2008. 20 с.
6. Рабінович А.В. Право людини на гідний рівень споживання та юридичний механізм його забезпечення в Україні (загальнотеоретичне дослідження) : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.01. Одеса. 2007. 18 с.
7. Мороз Н.В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками. *Механізм регулювання економіки*. 2013. № 4. С. 164–172.
8. Юнін О.С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. *Науковий вісник ДДУВС*. 2017. № 2. С. 31–37.
9. Мирза С.С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком : автореф. дис. канд. юр. наук : 12.00.03. Київ. 2011. 21 с.
10. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
11. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 9 листопада 2017 року. № 2189-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 1. Ст. 1.