

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА
ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА**

ЯКОВЛЄВА ЛЮДМИЛА ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 347.44: 347.254

**ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ
У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2021

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано у відділі проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор
Пленюк Мар'яна Дмитрівна,
Київський регіональний центр
Національної академії правових наук України,
в.о. ученого секретаря

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, доцент
Цюра Вадим Васильович,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
професор кафедри цивільного права

кандидат юридичних наук, доцент
Дзера Ірина Олександрівна,
Національний університет
«Києво-Могилянська академія»,
доцент кафедри приватного права

Захист відбудеться *«27» квітня 2021 року о 14-00 годині* на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.500.01 у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

З дисертацією можна ознайомитися у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

Автореферат розіслано *«26» березня 2021 року*.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

В. М. Короленко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Обґрунтування вибору теми дослідження ґрунтується на необхідності подальшого удосконалення механізму договірного регулювання відносин щодо належного утримання та управління багатоквартирним будинком, їх адаптації до сучасних економічних умов та інтеграційних процесів, що пов'язані з підписанням Україною Угоди про асоціацію з Європейським Союзом. Серед низки нормативно-правових актів, що передбачають ефективне управління майном, доцільно виділити Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», концептуальна ідея якого спрямована на врегулювання відносин з управління об'єктами житлової нерухомості, що опосередковується договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Закріплений законодавчий підхід відображає специфіку сучасного праворозуміння договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком, ядром якого є багатоквартирний будинок. Його правовий режим у свою чергу охоплює комплекс спеціальних правових засобів, спрямованих на впорядкування відносин з експлуатації багатоквартирного будинку та реалізацію права власності та інших речових прав на його елементи (квартири, горища, підвали тощо).

Обрана тема є актуальною ще й тому, що радянське законодавство не передбачало можливості договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком¹. Водночас економічне, соціальне оновлення суспільства зумовлює потребу у впровадженні європейської методології зобов'язального права, що відображається в необхідності поєднання нових та уже відомих ефективно діючих договірних конструкцій, зменшення кількості та видів імперативних приписів, а також розширення сфери вільної ініціативи самих учасників цивільних відносин.

Дослідження договору управління багатоквартирним будинком як регулятора відносин з управління житловою нерухомістю в Україні викликає значний науковий інтерес. Свідченням цього є останні наукові розвідки феномену договору як регулятора відносин з управління багатоквартирними будинками Т. Д. Суярко «Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект» (2008 р.), С. С. Мирзи «Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком» (2011 р.), О. В. Демченко «Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку» (2011 р.), М. О. Герасимчук «Договори надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом» (2012 р.), І. І. Плукар «Договір управління майном у сфері будівництва житла» (2016 р.) тощо.

Теоретичним підґрунтям положень та висновків, сформульованих у дослідженні, стали наукові праці вчених-правознавців, які досліджують питання договірного регулювання приватноправових відносин загалом та відносин з управління житловою нерухомістю, зокрема, а саме: О. В. Безуха, О. А. Беянович, С. М. Бервено,

¹ За результатами статистичних даних встановлено, що з 1992 року частка приватного житлового фонду, яка до цього становила лише 30 % зросла майже в тричі. В сучасний період становить 90 % приватного житлового фонду.

Т. В. Боднар, В. І. Борисової, М. І. Брагінського, В. А. Васильєвої, І. В. Венедіктової, О. М. Вінник, М. К. Галянтича, Р. М. Гейнц, Т. М. Гнатюк, А. Б. Гриняка, В. В. Джуня, О. В. Дзери, І. О. Дзери, С. Ф. Демченка, А. С. Довгерта, Ю. О. Заїки, Ю. М. Жорнокуя, І. Р. Калаура, В. М. Коссака, О. О. Кота, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, О. Д. Крупчана, В. В. Луця, Р. А. Майданика, В. П. Маслова, В. М. Махінчука, Н. В. Міловської, Є. О. Мічуріна, М. Д. Пленюк, С. О. Погрібного, В. І. Полюховича, В. Д. Примака, З. В. Ромовської, В. Л. Скрипника, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, Н. В. Федорченко, В. В. Цюри, Р. Б. Шишки, Я. М. Шевченко, В. Л. Яроцького та інших.

Разом з тим, зважаючи на теоретичні напрацювання попередників із цієї проблематики, дискусійними й сьогодні залишаються питання правової природи договору управління багатоквартирним будинком; місця цього договору в системі договірного права; співвідношення договору управління багатоквартирним будинком з суміжними договірними конструкціями; визначення правового режиму багатоквартирного будинку; правового статусу сторін договору; особливостей укладення та виконання його умов. Більше того, підходи до правового регулювання відносин за договором управління багатоквартирним будинком часто ускладнені множинністю зв'язків між управителем та співвласниками, між управителем та контролюючими органами тощо. Проведення ґрунтовного дослідження зумовлене також необхідністю розробки нових концептуальних підходів до правового регулювання захисту прав співвласників як слабшої сторони за досліджуваним договором. Такі обставини зумовлюють доцільність проведення цього дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Тему дисертаційного дослідження затверджено Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України 27 квітня 2016 року (протокол № 5). Дисертаційне дослідження виконано в межах тем науково-дослідної роботи Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України: «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України» (номер держаної реєстрації 0116U000174) та «Цивільно-правовий механізм регулювання майнових та особистих немайнових відносин» (номер держаної реєстрації 0118U003067).

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у формуванні нових теоретичних положень щодо договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком, виявленні проблем у застосуванні правових норм та формулюванні на цій основі практичних пропозицій, що спрямовані на удосконалення законодавства України.

Мета дисертаційного дослідження обумовила необхідність постановки і вирішення таких завдань:

- визначити особливості становлення та розвитку інституту управління багатоквартирним будинком;
- розкрити особливості правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком та запропонувати підходи щодо удосконалення механізму їх договірної регулювання;
- запропонувати визначення поняття договору управління багатоквартирним будинком;
- з'ясувати місце договору управління багатоквартирним будинком у системі цивільно-правових договорів;
- виокремити характерні ознаки договору управління багатоквартирним будинком;
- з'ясувати особливості правового статусу сторін договору управління багатоквартирним будинком;
- виявити проблеми формування змісту договору управління багатоквартирним будинком та оцінки його належного виконання;
- охарактеризувати порядок укладення договору управління багатоквартирним будинком;
- встановити особливості цивільно-правової відповідальності сторін за договором управління багатоквартирним будинком;
- сформулювати науково-теоретичні пропозиції, спрямовані на вдосконалення чинного цивільного законодавства.

Об'єктом дисертаційного дослідження є відносини, що пов'язані з управлінням багатоквартирним будинком.

Предметом дисертаційного дослідження є договір управління багатоквартирним будинком, відповідне національне законодавство України та нормативно-правові акти інших держав, теоретико-методологічні положення та концептуальні підходи щодо управління багатоквартирним будинком, а також судова практика у справах про порушення сторонами договірних умов.

Методи дослідження. Для досягнення визначеної мети і поставлених завдань у процесі дослідження використано філософські, загальнонаукові та спеціальні методи. Зокрема, *діалектичний метод* використано на всіх етапах дисертаційного дослідження, що дало змогу з'ясувати сутність таких понять, як договір управління багатоквартирним будинком, правовий режим багатоквартирного будинку, правовий статус управителя як сторони договору управління багатоквартирним будинком, правовий статус співвласників як сторони договору управління багатоквартирним будинком, укладення договору управління багатоквартирним будинком, цивільно-правова відповідальність сторін тощо. *Історичний та порівняльно-правовий* методи використано при висвітленні питання про еволюцію інституту управління багатоквартирним будинком у вітчизняному законодавстві та законодавстві зарубіжних країн (*підрозділи 1.1, 1.2*). За допомогою *системно-структурного* методу визначено місце договору управління багатоквартирним будинком у системі цивільно-правових договорів (*підрозділ 2.1*). Використання *герменевтичного методу*

дослідження дозволило застосувати різні способи тлумачення нормативних актів та здійснити аналіз наукових вітчизняних та іноземних джерел, що висвітлюють питання правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком (підрозділ 1.2). Застосування *формально-логічних* методів дозволило охарактеризувати договір управління багатоквартирним будинком та виявити коло його учасників (підрозділи 2.2, 2.3). Метод *аналізу та синтезу* використано при дослідженні умов договору управління багатоквартирним будинком та процедур його укладання і виконання (підрозділи 2.4, 3.1). *Функціональний метод* дозволив окреслити об'єктивні передумови для удосконалення механізму цивільно-правової відповідальності сторін за порушення умов договору управління багатоквартирним будинком (підрозділ 3.2). Метод *моделювання* використовувався для формулювання відповідних пропозицій і рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства України та практики його застосування.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є одним з перших комплексних досліджень договірної регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується в таких основних наукових положеннях, що виносяться на захист:

Вперше:

1) розроблено дефініцію договору управління багатоквартирним будинком як домовленості, за якою одна сторона (управитель) зобов'язується здійснювати діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком з метою забезпечення управителем належних умов проживання і задоволення побутових потреб співвласників будинку, а друга сторона (співвласники) зобов'язується передати будинок в управління та оплатити надані послуги;

2) запропоновано в межах групи договорів про надання послуг виділення їх різновиду – договору управління майном; в межах договору управління виділення його підвиду – договору управління багатоквартирним будинком, специфіка якого відображається у: а) спорідненості предметів, якими є юридичні та фактичні дії з управління майновим благом; б) наявності в управителів спеціального правового статусу суб'єкта підприємницької діяльності; в) об'єкті управління; в) строковому характері управління;

3) доведено доцільність закріплення на законодавчому рівні положення про обов'язковість страхування відповідальності управителя за договором управління багатоквартирним будинком, що сприятиме: а) підвищенню рівня якості послуг управителя, який для отримання страхової виплати повинен відповідати низці суворих вимог; б) страхуванню ризиків управителя; в) отриманню управителем в разі настання страхового випадку страхової виплати; г) підвищенню рівня конкурентоспроможності управителя;

4) встановлено дуалістичну юридико-матеріальну природу об'єкта зобов'язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком, яка полягає у тому, що юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин є послуги з управління багатоквартирним будинком, а

матеріальним об'єктом – багатоквартирний будинок та грошові кошти, які сплачуються за надання відповідних послуг.

Удосконалено:

5) визначення управління багатоквартирним будинком як способу реалізації співвласниками багатоквартирного будинку прав та виконання обов'язків, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку, шляхом наділення управителя повноваженнями щодо надання послуг з утримання, обслуговування, ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку, надання житлово-комунальних послуг особам, які користуються приміщеннями багатоквартирного будинку, розпорядженням майном, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку;

6) обґрунтування наявності в договорі управління багатоквартирним будинком активної множинності суб'єктів договірної зобов'язання на боці замовника послуги з управління. Водночас суб'єктний склад договору характеризується наявністю двох сторін – управителя та співвласників багатоквартирного будинку, які з огляду на двосторонній характер договору виконують один щодо одного функції як боржника, так і кредитора. При цьому відносини між самими співвласниками не входять до предмету договору.

Набуло подальшого розвитку:

7) виокремлення особливостей правового режиму багатоквартирного будинку як об'єкта нерухомого майна, що відображається у тому, що: а) його необхідно сприймати як складну річ, яка включає в себе квартири та інші приміщення, а також майно загального користування, правовий режим яких визначається з урахуванням права власності на них; б) здійснення права власності в межах багатоквартирного будинку зумовлює виникнення складних двоступеневих відносин щодо реалізації як права приватної, так і права спільної сумісної власності, які знаходяться між собою у тісному структурному взаємозв'язку;

8) висновок про те, що розуміння багатоквартирного будинку як об'єкта договору управління багатоквартирним будинком є вужчим у порівнянні з розумінням його як об'єкта нерухомості з огляду на спрямованість дій управителя з надання послуги щодо управління виключно на спільне майно багатоквартирного будинку;

9) характеристика договору управління багатоквартирним будинком як двостороннього, поіменованого, консенсуального, майнового, оплатного, строкового договору. Такі властивості цього договору презюмуються як конститутивні і відображають наступне: мету договору – утримання багатоквартирного будинку; модус виконання, що встановлений методиками надання такого характеру послуги (утримання спільного майна багатоквартирного будинку, купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо); економічну сутність – обмін вищенаведеної діяльності на її еквівалент;

10) висновок про те, що основною юридичною підставою (каузою) виникнення права спільної сумісної власності на майно багатоквартирного будинку є набуття права власності на квартиру. При цьому важливе значення має одночасне (одномоментне) набуття вказаних речових прав, що зумовлено поєднанням правового режиму квартири як об'єкта приватної власності та як невід'ємної складової частини багатоквартирного будинку, який містить у собі майно спільного користування його співвласників;

11) аргументація висновку, що для припинення договірної зобов'язання з надання послуг з управління багатоквартирним будинком необхідна наявність юридичного складу, що включає такі юридичні факти, як закінчення строку дії договору і заява сторони (сторін) про припинення договору, подана не пізніше, ніж за один місяць до закінчення зазначеного строку.

Практичне значення отриманих результатів полягає у тому, що сформульовані висновки та пропозиції можуть бути використані для подальших досліджень проблем договірної регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком. Обґрунтовані у дисертаційному дослідженні висновки та пропозиції можуть бути використані у:

– *нормотворчій діяльності* – у процесі вдосконалення норм Цивільного та Житлового кодексів України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» щодо договірної регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком;

– *науково-дослідній сфері* – як методологічне підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень зобов'язань, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком;

– *правозастосовчій діяльності* судових та інших юрисдикційних органів при вирішенні спорів, що впливають із відносин, які виникли внаслідок укладення договору управління багатоквартирним будинком;

– *навчальному процесі* при викладанні курсів «Цивільне право України», «Житлове право України», спецкурсів з проблематики договірної права, а також при підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій.

Апробація результатів дисертації. Результати дослідження обговорювались на засіданнях відділів проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України та були апробовані у виступах таких на міжнародних наукових і науково-практичних конференціях: Проблемно-наукова міжгалузева конференція «Юриспруденція та проблеми інформаційного суспільства» (м. Івано-Франківськ, 25–27 квітня 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України» (м. Львів, 29–30 січня 2021 р.).

Публікації. Основні положення та висновки дисертаційного дослідження викладені у 6 публікаціях, зокрема 1 стаття у науковому періодичному виданні іншої держави яка входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або

Європейського Союзу, 3 наукових статті у виданнях, які включено до переліку фахових для юридичних наук, а також у тезах 2 доповідей на наукових заходах.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, які охоплюють 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатку. Загальний обсяг роботи – 228 сторінок. Список використаних джерел міститься на 22 сторінках (219 найменувань).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано вибір теми дослідження, визначено її зв'язок із науковими програмами, планами, темами, грантами, визначено мету, завдання, предмет і об'єкт дослідження, охарактеризовано методи наукового пізнання, використані у дослідженні, розкрито наукову новизну, практичне значення отриманих результатів, наведено відомості про апробацію матеріалів дисертації, анонсовано структуру дисертації, зазначено її загальний обсяг.

Розділ 1 «Законодавство про управління багатоквартирним будинком: особливості становлення та сучасні тенденції розвитку» складається з двох підрозділів, у яких на основі історичного минулого здійснено періодизацію становлення законодавства про управління багатоквартирним будинком та досліджено особливості нормативно-правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком в Україні та країнах-сусідах.

У *підрозділі 1.1 «Зародження та розвиток законодавства про управління багатоквартирним будинком»* на основі історичного минулого розглянуто становлення та розвиток законодавства про управління багатоквартирним будинком. Констатується, що законодавством імперативно встановлено дві форми товариств: житлово-будівельні та житлово-орендні, де перші створювалися з метою боротьби з житловою кризою шляхом розвитку житлового будівництва, другі – з метою побутового використання домоволодінь населенням. Встановлено, що з визнанням житлово-орендної кооперації неефективною (1937 р.) усі будинки були передані в управління місцевих Рад і державних підприємств, які безпосередньо керували усім житловим фондом. З 1988 року у громадян виникло право на придбання у власність квартири, за яким держава надавала сприятливі умови для ефективної експлуатації будинків на основі колективного управління і взаємодопомоги щодо оплати витрат на ремонт будинків.

Встановлено відсутність у вітчизняному законодавстві історичної моделі послідовності формування ефективного механізму управління багатоквартирними будинками. З'ясовано, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку дозволяє дієво, цілеспрямовано та організовано представляти законні права та інтереси власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку в процесі надання житлово-комунальних послуг, благоустрою прибудинкової та внутрішньо-будинкової території, а також у питаннях використання прибудинкової території.

Виокремлено такі етапи формування, розвитку і вдосконалення законодавства в сфері управління багатоквартирними будинками:

1) кінець XVIII ст. – 1917 р. – період володіння багатоквартирними будинками, які знаходилися у власності однієї особи. Власник самостійно або за допомогою третьої особи здійснював управління і обслуговування свого нерухомого майна. Спеціального законодавчого або договірного механізму врегулювання цих відносин не існувало;

2) 1917–1937 рр. – період активного залучення до управління і обслуговування багатоквартирних будинків третіх осіб шляхом передачі багатоквартирних будинків за договором оренди колективам мешканців будинків;

3) 1937–1990 рр. – період жорсткого управління державним житловим фондом адміністративними методами. На основі договірних засад будувалися лише відносини з обслуговування та ремонту кооперативних багатоквартирних будинків. Тобто договір не був регулятором відносин управління, а лише фіксатором взаємин органів влади із мешканцями багатоквартирних будинків;

4) 1990–2001 рр. – період динамічних змін у структурі житлового фонду та початок реформування системи управління житловою нерухомістю. Констатовано зростання ролі та значення договору управління та використання його регулятивних можливостей у сфері управління багатоквартирних будинків.

5) 2004 р. – до сьогодні – період законодавчого закріплення договірного механізму регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком.

У підрозділі 1.2 «Правове регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком» встановлено законодавче врегулювання двох аспектів управління, зокрема: управління – як комплексу заходів щодо утримання та обслуговування будинку (ремонт загального майна, забезпечення справності конструкцій та інженерних мереж, прибирання, надання житлово-комунальних послуг, дератизація, дезінфекція, обслуговування прибудинкової території тощо) та управління – як способу реалізації права власності щодо приміщень, що перебувають у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку (надання приміщень спільної власності в оренду, укладання договору сервітуту тощо).

Запропоновано управління багатоквартирним будинком розуміти як різновид правомочності співвласників будинку щодо користування ним шляхом реалізації співвласниками багатоквартирного будинку прав та виконання обов'язків, пов'язаних з користуванням спільним майном багатоквартирного будинку, наділення управителя повноваженнями щодо надання послуг з утримання, обслуговування, ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку, надання житлово-комунальних послуг особам, які користуються приміщеннями багатоквартирного будинку, розпорядженням майном, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку.

Доведено, що, будучи власниками спільного майна багатоквартирного будинку, співвласники не мають конкретно визначеної частки у праві власності на таке майно. Встановлено, що ані в Законі України «Про особливості здійснення

права власності у багатоквартирному будинку», ані ЦК України не розкривається зміст об'єкта правовідносин управління багатоквартирним будинком. З'ясовано, що визначене Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» поняття «управління» є вужчим за визначення, яке наведене у ст. 1029 ЦК України.

Розділ 2 «Загальна характеристика договору управління багатоквартирним будинком» складається з чотирьох підрозділів, у яких визначено поняття договору управління багатоквартирним будинком та його місце в системі договорів з надання послуг, здійснено правову характеристику договору управління багатоквартирним будинком, досліджено його суб'єктний склад та зміст.

У підрозділі 2.1 «Поняття договору управління багатоквартирним будинком та його місце в системі цивільно-правових договорів» встановлено, що договір управління багатоквартирним будинком є одним із законодавчих механізмів упорядкування приватноправових відносин, що виникають з приводу реалізації права спільної власності, заснованих на засадах рівності, автономії волі і майнової самостійності учасників цих відносин, а предметом його є послуга, яка згідно з ч. 1 ст. 177 ЦК України визначена одним із об'єктів цивільних прав. З огляду на це зроблено висновок про цивільно-правову природу договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. При цьому цивільно-правовим ядром відносин із договірною управління багатоквартирним будинком є врегульовані нормами цивільного права відносини щодо здійснення права власності та відносини з надання послуг щодо управління багатоквартирним будинком.

Виділено основні характерні риси договору управління багатоквартирним будинком, серед яких: 1) цивільно-правова природа відносин, що ним опосередковуються; 2) специфіка суб'єктного складу договору; 3) дуальна юридично-матеріальна природа об'єкта зобов'язальних правовідносин (юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин є послуги з управління багатоквартирним будинком, а матеріальним – багатоквартирний будинок та грошові кошти, які управитель отримує в результаті надання відповідних послуг); 4) особливий предмет договору – діяльність щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Обґрунтовано доцільність визнання договору управління багатоквартирним будинком різновидом договору управління майном з огляду на наявність цілої низки спільних рис цих договірних конструкцій, а саме: 1) спорідненість предметів договорів, якими є юридичні та фактичні дії з управління майновим благом; 2) вимога щодо наявності в управителя спеціального правового статусу суб'єкта підприємницької діяльності; 3) об'єктом договору управління багатоквартирним будинком є багатоквартирний будинок, який також може бути об'єктом управління й за договором управління майном з огляду на його належність до нерухомого майна; 4) строковий характер обох договорів.

У підрозділі 2.2 «Юридична характеристика договору управління багатоквартирним будинком» здійснено правову характеристику цього договору за такими ознаками: 1) залежно від виникнення прав та обов'язків сторін –

синалагматичний (взаємний), двосторонній договір; 2) залежно від наявності зустрічного майнового еквіваленту – оплатний; 3) залежно від юридичної спрямованості договорів – основний; 4) залежно від наявності волі осіб на укладення договору – договір, що укладається за домовленістю сторін (хоча й означений договір може бути охарактеризовано як договір приєднання за умови розроблення управителем змісту договору згідно з Типовим договором та розміщення умов, які складають зміст договору, у формулярі чи іншій стандартній формі); 5) залежно від моменту у часі, коли договір вважається укладеним – консенсуальний. Зроблено висновок про недоцільність характеристики договору управління багатоквартирним будинком як публічного, незважаючи на: а) наявність в управителя спеціального правового статусу суб'єкта підприємницької діяльності; б) специфіку предмету договору, яким є діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком; в) професійність та систематичність діяльності управителя.

Встановлено, що особливості правового режиму багатоквартирного будинку як об'єкта нерухомого майна полягають у тому, що: а) його необхідно сприймати як складну річ; б) здійснення права власності в межах багатоквартирного будинку зумовлює виникнення складних двоступеневих відносин щодо реалізації як права приватної, так і права спільної сумісної власності, які знаходяться між собою у тісному структурному взаємозв'язку. Відповідно, розуміння багатоквартирного будинку як об'єкта договору управління багатоквартирним будинком є вужчим у порівнянні з розумінням його як об'єкта нерухомості з огляду на спрямованість дій управителя з надання послуги щодо управління виключно на спільне майно багатоквартирного будинку, до якого належать: приміщення загального користування; будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія.

У підрозділі 2.3 «Сторони договору управління багатоквартирним будинком» встановлено, що в породжуваних договором управління багатоквартирним будинком зобов'язальних правовідносинах суб'єктний склад характеризується наявністю двох сторін договору – управителя та співвласників багатоквартирного будинку, які з огляду на двосторонній характер договору виконують один щодо одного функції як боржника, так і кредитора. При цьому відносини між співвласниками також присутні, свідченням чого є їх спільне уніфіковане волевиявлення як сторони договору, змістом якого є одностороння дія зі здійснення права чи виконання обов'язку; при чому це волевиявлення формується шляхом узгодження суб'єктивних воель співвласників, і саме це є одним із проявів відносин між співвласниками.

Під правовим статусом управителя багатоквартирним будинком розуміється сукупність гарантованих державою прав та обов'язків, пов'язаних із наданням послуги з управління багатоквартирним будинком, виникнення яких зумовлене

набуттям ним статусу суб'єкта підприємницької діяльності та виконанням нормативно закріплених професійно-кваліфікаційних вимог, застосовуваних до осіб, які виявили бажання здійснювати таку діяльність. Виділено сукупність основних передумов для набуття юридичною чи фізичною особою статусу управителя багатоквартирним будинком: 1) державна реєстрація особи як суб'єкта підприємницької діяльності; 2) наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», або самостійного проходження фізичною особою-підприємцем такої атестації; 3) обрання особи управителем багатоквартирним будинком за рішенням співвласників або призначення за результатами конкурсу.

Співвласниками як стороною договору управління багатоквартирним будинком можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади та держава, які є власниками квартир та нежитлових приміщень, що входять до складу багатоквартирного будинку. Набуття особою права власності на квартиру чи нежитлове приміщення є передумовою виникнення в неї спеціального правового статусу – статусу співвласника багатоквартирного будинку. Ключовим критерієм споживання корисного ефекту від послуги з управління багатоквартирним будинком є факт проживання у квартирі або факт користування нежитловим приміщенням. Натомість ключовим критерієм визначення можливості бути стороною досліджуваного договору є наявність права власності на квартиру чи нежитлове приміщення, що розміщені у багатоквартирному будинку. На цій основі розмежовано поняття «власник квартири», яким може бути фізична особа, юридична особа, територіальна громада та держава, та «мешканець квартири», яким може бути тільки фізична особа, яка використовує житловий будинок, квартиру, інше жиле приміщення для постійного або тимчасового проживання в них. Відповідно мешканець квартири може бути як її власником, так і наймачем.

У підрозділі 2.4 *«Зміст договору управління багатоквартирним будинком»* обґрунтовано доцільність розмежування поняття «зміст договору», яке включає в себе умови, щодо яких сторони дійшли згоди, та поняття «зміст зобов'язання», під яким слід розуміти права та обов'язки сторін за договором. Крім того обґрунтовано доцільність використання термінологічних словосполучень «умови договору» та «пункти договору» як відносно автономних; при цьому найбільш слушним є їх співвідношення як змісту та форми, де умова – це один із результатів домовленості сторін договору, що опосередковує динаміку договірної зобов'язання, а пункт – це зовнішня форма вираження цього результату, тобто фіксація його у договорі як письмовому документі. Зроблено висновок про недоцільність встановлення розширеного кола істотних умов договору управління багатоквартирним будинком з огляду на нормативне закріплення та деталізацію усіх умов, які визнані законодавцем істотними, у Правилах надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

У підрозділі обґрунтовано необхідність розмежування поняття «управління багатоквартирним будинком» як сукупності правомочностей власників квартир та нежитлових приміщень, що розміщені у багатоквартирному будинку, щодо здійснення права спільної сумісної власності на спільне майно будинку, та поняття «послуга з управління багатоквартирним будинком», якою є опосередковувана договором діяльність управителя з утримання й ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території, що здійснюється систематично та професійно. При цьому уповноваження управителя на надання ним послуги з управління є результатом реалізації правомочностей з управління багатоквартирним будинком його співвласниками, що проявляється у прийнятті рішення про залучення управителя та його обрання.

Запропоновано права сторін договору управління багатоквартирним будинком класифікувати на такі групи: 1) інформаційні права (право співвласників на інформацію про ціну послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок її надання тощо); 2) компенсаційні права (право співвласника на відшкодування збитків, завданих його майну, право управителя на компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати послуг з управління тощо); 3) права, спрямовані на належне виконання контрагентом договірних зобов'язань (право співвласника одержувати від управителя своєчасно та належної якості послугу з управління, право управителя вимагати від співвласників оплату наданої послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені договором тощо).

Розділ 3 «Динаміка зобов'язань за договором управління багатоквартирним будинком та цивільно-правова відповідальність за його порушення» містить два підрозділи, у яких досліджено процедуру укладення та модус виконання договору управління багатоквартирним будинком, а також механізм цивільно-правової відповідальності сторін за договором управління багатоквартирним будинком.

У підрозділі 3.1 «Укладення та виконання договору управління багатоквартирним будинком» проаналізовано процедуру визначення та погодження умов майбутнього договору управління багатоквартирним будинком, порядок його укладення.

Під поняттям укладення договору управління багатоквартирним будинком розуміються такі зустрічні договірні дії, які включають в себе правову процедуру дій сторін щодо формування та погодження умов із забезпечення і захисту прав співвласників, дотримання їхніх прав та обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами, які обов'язково закріплюються у письмовій формі, тобто набувають форми правового акту. Обґрунтовано неможливість застосування публічної оферти при укладенні договору управління багатоквартирним будинком.

З'ясовано, що договір управління багатоквартирним будинком є індивідуальним юридичним актом, що встановлює права та обов'язки сторін і

регулює не передбачені законодавством договірні відносини. Зобов'язання, які виникають із договору управління багатоквартирним будинком встановлюють модель поведінки для сторін цього договору. Індивідуалізація сторін договору управління багатоквартирним будинком починається з моменту оформлення такого зобов'язання належним чином. Виконання договірних зобов'язань є належним в аспекті суб'єкта виконання, якщо воно передбачає або не забороняє його виконання іншими особами. Вважається, що сторони у договорі управління багатоквартирним будинком зобов'язані здійснити покладені на них права та обов'язки, належним чином відповідно до визначеного договором порядку черговості виконання зобов'язань кожним з них.

Доведено, що спосіб виконання зобов'язань є важливим елементом і одночасно умовою договору управління багатоквартирним будинком, оскільки одна і та ж послуга може надаватися по-різному, залежно від способу її надання. Встановлено, що при укладенні договору управління багатоквартирним будинком стадія організаційних відносин відіграє важливу роль, з огляду на засади рівності учасників правовідносин, впорядкування правовідносин у процесі власної ініціативи. У відносинах з управління багатоквартирним будинком організаційні відносини є рівноправними, адже виникають між потенційними контрагентами зобов'язань з надання послуг та відображаються у законних діях щодо надання необхідних документів, інформації тощо.

У підрозділі 3.2 *«Цивільно-правова відповідальність сторін за договором управління багатоквартирним будинком»* з'ясовано, що цивільно-правова відповідальність сторін за договором зумовлює настання негативних наслідків майнового характеру, які обов'язково виражаються у додатковому майновому обов'язку, взамін якого порушник не отримує жодних благ.

Доведено, що при порушенні умов договору управління багатоквартирним будинком потрібно встановлювати у кожному конкретному випадку причинний зв'язок між допущеним порушенням договірних умов та заподіяною шкодою. Встановлюючи такий зв'язок, слід виходити з того, чи є причина заподіяння шкоди необхідною умовою її настання, а також чи створює реальну можливість настання такої шкоди.

Встановлено, що характерною рисою заходів оперативного впливу у відносинах управління багатоквартирних будинків є можливість їх застосування без звернення до державних органів. При цьому дії управителя мають здійснюватися відповідно до законодавства і не повинні приводити до пошкодження майна власників приміщення у багатоквартирному будинку, порушенню прав та інтересів осіб, які користуються цими приміщеннями тощо.

ВИСНОВКИ

У дисертації зроблено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення наукового завдання, що полягає у розробці теоретичного підґрунтя для

вдосконалення регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком. За результатами проведеного дослідження сформульовано низку висновків, пропозицій і рекомендацій наукового та практичного характеру, спрямованих на досягнення мети дослідження:

1. Значення договору управління багатоквартирним будинком як правочину полягає у тому, що його укладення шляхом єдиного волевиявлення сторін засвідчує настання юридичних наслідків у вигляді одномоментного виникнення правового зв'язку між його сторонами, а також виражає спрямованість спільних дій сторін договору на досягнення бажаних для них результатів і, як наслідок, наділення сторін договору взаємними правами та обов'язками у сфері здійснення управління багатоквартирним будинком.

2. Характерними рисами договору управління багатоквартирним будинком є: 1) цивільно-правова природа відносин, що опосередковуються договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком; 2) специфічність суб'єктного складу договору (однією стороною договору є суб'єкт підприємницької діяльності, а іншою стороною є співвласники багатоквартирного будинку, що вказує на множинність суб'єктів); 3) дуальна юридично-матеріальна природа об'єкта зобов'язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком (юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин є послуги з управління багатоквартирним будинком, а матеріальним об'єктом цих правовідносин є грошові кошти, які отримує управитель за належне надання відповідних послуг); 4) специфіка предмету договору полягає в діяльності щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

3. Договір управління багатоквартирним будинком є різновидом договору управління майном з огляду на наявність цілої низки спільних рис цих договірних конструкцій, а саме: 1) спорідненість предметів договорів, якими є юридичні та фактичні дії з управління майновим благом; 2) вимога щодо наявності в управителя спеціального правового статусу суб'єкта підприємницької діяльності; 3) об'єктом управління є багатоквартирний будинок, що також може бути об'єктом управління й за договором управління майном; 4) строковий характер договорів.

4. Управителем як юридичною особою – стороною договору управління багатоквартирним будинком може бути тільки підприємницьке товариство, яке відповідно до ст. 84 ЦК України може бути створене лише як господарське товариство або кооператив. Управитель – підприємницьке товариство може функціонувати на основі приватної, державної та комунальної власності.

5. Правовий статус управителя багатоквартирним будинком включає в себе сукупність гарантованих державою прав та обов'язків управителя, пов'язаних із наданням послуги з управління багатоквартирним будинком, виникнення яких зумовлене набуттям ним статусу суб'єкта підприємницької діяльності та виконанням нормативно закріплених професійно-кваліфікаційних вимог, застосовуваних до осіб, які виявили бажання здійснювати таку діяльність. Виділено сукупність основних передумов для набуття юридичною чи фізичною особою

статусу управителя багатоквартирним будинком: 1) державна реєстрація особи як суб'єкта підприємницької діяльності; 2) наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», або самостійного проходження фізичною особою-підприємцем такої атестації; 3) обрання особи управителем багатоквартирним будинком за рішенням співвласників або призначена за результатами конкурсу.

6. Можливість автоматичної пролонгації досліджуваного договору має вагоме значення та обумовлена як необхідністю постійного обслуговування спільного майна багатоквартирного будинку та задоволення потреб пов'язаних з цим потреб співвласників, так і відсутністю у співвласників у більшості випадків ініціативи щодо організації самостійного управління спільним майном багатоквартирного будинку.

7. Основне призначення примірної договору управління багатоквартирним будинком є його рекомендаційний характер та мета, а також регулятивна функція, завдяки якій надається можливість сформулювати зміст договору диспозитивно. Функція примірної договору управління багатоквартирним будинком відображається в тому, що зі змістом такого примірної договору можуть ознайомитись усі особи, які бажають укласти договір управління багатоквартирним будинком, і є регулятивною. Примірний договір управління багатоквартирним будинком вважається своєрідним критерієм правомірності та мірилом справедливості для сторін при його укладенні.

8. Виконання договору управління багатоквартирним будинком і виконання зобов'язань за ним є взаємопов'язаними, адже породжує зобов'язання, виконання яких є невід'ємною умовою цього договору. Принцип «належного виконання» є головним і спільним принципом виконання договору управління багатоквартирним будинком, який насамперед полягає у дотриманні умов щодо предмета, суб'єктів та змісту договірних зобов'язань.

9. Цивільно-правова відповідальність сторін за невиконання чи/або неналежне виконання договору управління багатоквартирного будинку виникатиме за умов протиправної поведінки, яка виникатиме з порушенням договірних та/або законних умов при виконанні договору; наявності заподіяної стороні матеріальної або нематеріальної шкоди; причинного зв'язку між протиправною поведінкою сторони договору і настанням наслідків у вигляді спричинення шкоди, незалежно від вини.

10. Необхідно доповнити ст. 1 «Визначення термінів» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначенням поняття договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком такого змісту: *«Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком – це домовленість, за якою одна сторона (управитель) зобов'язується здійснювати діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком з метою забезпечення управителем належних умов проживання і задоволення побутових потреб співвласників будинку, а друга сторона (співвласники) зобов'язується передати будинок в управління та оплатити надану послугу».*

11. Доцільно змінити норми ч. 4 ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та п. 3 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком шляхом закріплення обов'язку страхування відповідальності управителя виклавши їх у такій редакції:

«Управитель зобов'язаний укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, протягом одного місяця після укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або внесення змін до нього) строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та своєчасно його продовжувати (продлонгація договору).

12.3 метою охоплення інтересів усіх суб'єктів користування багатоквартирним будинком (як власників житлових, так і нежитлових приміщень) необхідно внести зміни у п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виклавши його в наступній редакції:

«Послуга з управління багатоквартирним будинком – це результат діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення побутових потреб мешканців будинку, а також забезпечення належних умов експлуатації і задоволення побутових потреб користувачів нежитлових приміщень будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових періодичних виданнях інших держав, які входять до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського союзу, і прирівняні до них:

1. Яковлєва Л. В. Правова характеристика договору управління багатоквартирним будинком. *Visegrad journal on human rights*. 2020. № 6 (Volume 2). С. 173–178.

Статті у вітчизняних наукових фахових виданнях категорії «Б»:

2. Яковлєва Л. В. Договір управління багатоквартирним будинком як юридичний факт та зобов'язальне правовідношення. *Часопис Київського університету права*. 2020. № 4. С. 304–308.

3. Яковлєва Л. В. Правовий статус управителя за договором управління багатоквартирним будинком. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2020. № 62. С. 183–188.

4. Яковлєва Л. В. Місце договору управління багатоквартирним будинком в системі цивільно-правових договорів. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2018. № 1(59). С. 193–198.

Опубліковані праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Яковлєва Л. В. Про нормативно-правове регулювання управління багатоквартирним будинком. *Юриспруденція та проблеми інформаційного суспільства (ЮПІС – 2016)*: збірник матеріалів проблемно-наукової міжгалузевої конференції (м. Івано-Франківськ, 25–27 квітня 2016 р.). Івано-Франківськ, 2016. С. 70–71.

6. Яковлєва Л. В. Поняття та характерні ознаки договору управління багатоквартирним будинком. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 29–30 січня 2021 р.). Львів: Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2021. Ч. 1. С. 127–130.

АНОТАЦІЇ

Яковлєва Л. В. Договір управління багатоквартирним будинком у цивільному праві України. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України, Київ, 2021.

Дисертація присвячена комплексному теоретичному та практичному аналізу договору управління багатоквартирного будинку у цивільному праві України. У роботі здійснено аналіз еволюції становлення відносин управління багатоквартирним будинком, розкрито генезу договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком, встановлено поняття та правову природу договору управління багатоквартирним будинком, виокремлено найкращі надбання нормативної моделі договору управління багатоквартирним будинком на підставі аналізу чинного цивільного законодавства України та інших держав, зокрема Польщі, Литви, Казахстану. Визначено правову природу відносин управління багатоквартирним будинком між співвласниками та управителем, виявлено місце цивільно-правового договору управління багатоквартирним будинком в системі цивільно-правових договорів, розкрито особливості укладення та виконання договору управління багатоквартирним будинком, визначено специфіку цивільно-правової відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов договору управління багатоквартирним будинком. Розроблено рекомендації та доповнення до чинного законодавства, які сприятимуть удосконаленню договору управління багатоквартирним будинком та його правозастосовної практики.

Ключові слова: договір управління багатоквартирним будинком, договір управління, об'єкт зобов'язальних правовідносин, управитель, послуга з управління, співвласники багатоквартирного будинку, правовий режим багатоквартирного будинку, цивільна відповідальність сторін.

Яковлева Л. В. Договор управления многоквартирным домом в гражданском праве Украины. – Квалифицированная научная работа на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право». – Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака НАПрН Украины, Киев, 2021.

Диссертация посвящена комплексному теоретическому и практическому анализу договора управления многоквартирным домом в гражданском праве Украины. В работе проведено анализ эволюции становления отношений управления многоквартирным домом, раскрыто генезу договорного регулирования отношений управления многоквартирным домом, установлено понятие и правовую природу договора управления многоквартирным домом, выделены лучшие достижения нормативной модели договора управления многоквартирным домом на основании анализа действующего гражданского законодательства Украины и других государств, в частности Польши, Литвы, Казахстана. Определены правовая природа отношений управления многоквартирным домом между совладельцами и управляющим, обнаружено место гражданско-правового договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров, раскрыты особенности заключения и исполнения договора управления многоквартирным домом, определена специфика гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора управления многоквартирным домом. Разработаны рекомендации и дополнения в действующее законодательство, которые будут способствовать совершенствованию договора управления многоквартирным домом и его правоприменительной практики.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, договор управления, объект обязательственных правоотношений, управляющая компания, услуга по управлению, совладельцы многоквартирного дома, правовой режим многоквартирного дома, гражданская ответственность сторон.

Yakovlieva L. V. Contract for the management of an apartment building in the civil law of Ukraine. – Qualifying scientific work on the rights of manuscript.

The dissertation for the scientific degree of Candidate of Science of Law (Doctor of Law) on specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Process; Family Law; International

Private Law. – The Academician F. H. Burchak Scientific-Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of National Academy of Law Sciences of Ukraine, Kyiv, 2021.

The formation and development of legislation on the management of an apartment building is considered. The stages of formation, development and improvement of the legislation in the field of apartment building management are singled out and characterized. The existence of two forms of societies is stated: housing-building and housing-renting: the first ones were created for the purpose of struggle against housing crisis by development of housing construction, the second ones – for the purpose of household use of households by the population. The study proposes to distinguish two aspects of apartment building management, in particular: management – as a set of measures for maintenance and servicing of the building and management – as a way to exercise ownership of premises owned by co-owners of apartment buildings. It is proposed to define the concept of apartment building management as a kind of authority of co-owners of the house to use it. It was found that the concept of «management» defined in the Law of Ukraine «On the peculiarities of the exercise of property rights in an apartment building» is narrower than the definition given in Art. 1029 of the Civil Code of Ukraine. The concept of an apartment building management agreement is defined, which is one of the legislative mechanisms for regulating private legal relations arising from the implementation of joint ownership, based on the principles of equality, autonomy of will and property independence of the parties, and its subject is a service which according to the part 1 of Art. 177 of the Civil Code of Ukraine is defined as one of the objects of civil rights. The main features of the apartment building management agreement are highlighted. The expediency of recognizing an apartment building management agreement as a type of property management agreement is substantiated in view of the presence of a number of common features of these contractual constructions. It is offered to characterize the contract of management of the apartment house as: synalagmatic (mutual), bilateral, paid, consensual, the main contract concluded by the agreement of the parties. The peculiarities of the legal regime of an apartment building as an object of real estate are highlighted. It is established that the understanding of an apartment building as an object of an apartment building management agreement is narrower than the understanding of it as a real estate object, given the focus of the manager's actions to provide management services exclusively on the common property of the apartment building. It is established that in the obligatory legal relations generated by the apartment building management agreement, the subject composition is characterized by the presence of two parties to the agreement – the manager and co-owners of the apartment building, who, due to the bilateral nature of the agreement, perform both debtor and creditor functions. A set of basic prerequisites for a legal entity or individual to acquire the status of an apartment building manager has been identified. It is substantiated that the acquisition by a person of the right of ownership of an apartment or non-residential premises is a precondition for the emergence of a special legal status – the status of a co-owner of an apartment building. The notion of «apartment owner», which can be a natural person, legal entity, territorial community and state, and «apartment dweller», which can be only a natural person who

uses a house, apartment, other living space for permanent or temporary residence in them. The classification criteria for the division of the rights of the parties to the apartment building management agreement into groups are proposed. The procedure for concluding of the studied agreement is analyzed and the constituent elements of the mode of execution of the apartment building management contract are singled out. It is established that at the conclusion of the contract of management of the apartment house the stage of organizational relations plays an important role, considering principles of equality of participants of legal relations, streamlining of legal relations in the course of own initiative. The mechanism of civil liability of the parties under the apartment building management agreement has been established, which consists in the need to establish in each case a causal link between the breach of contract and the damage caused. Recommendations and additions to the current legislation have been developed, which will contribute to the improvement of the apartment building management agreement and its law enforcement practice.

Keywords: apartment building management agreement, management agreement, object of obligatory legal relations, manager, management service, co-owners of an apartment building, legal regime of an apartment building, civil liability of the parties.

Підписано до друку 24.03.2021
Формат 60 x 90 ¹/₁₆. Папір офсетний № 2.
Друк цифровий.
Ум. друк. арк. 0,9 арк.
Тираж 150 прим. Замовлення № 2941

Віддруковано типографії ФОП Степенко Р.Д.
01103, м. Київ, бульвар Дружби Народів, 24/2.
тел.: (044) 223-81-79, Е-mail: 6724642@ukr.net, www.urb.com.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи серія ДК № 7205 від 03.12.2020