

## ЗМІСТ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ: РЕАЛІЇ СЬОГОДЕННЯ

Мирза С. С.

*У статті досліджується істотні, звичайні, випадкові умови, які входять до складу змісту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Визначено предмет зазначеного договору.*

**Ключові слова:** договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, предмет, ціна, строк договору.

*В статье исследуются существенные, обычные, случайные условия, которые входят в состав содержания договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом. Определен предмет указанного договора.*

**Ключевые слова:** договор о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом, предмет, цена, срок договора.

*The article explores the essential, regular, random conditions that are the part of the contents of the contract to provide management services to the apartment building. The object of the contract determined.*

**Key words:** contract for the provision of services for the management of the apartment building, item, price, term of the contract.

**Постановка проблеми та її актуальність.** На цьому етапі розвитку цивільного законодавства відбувається розширення договірної свободи та засад диспозитивності, що потребує переосмислення основ договірних права. Це також зумовлюється реформуванням системи цивільного права, встановленням нових форм його регулювання, необхідністю інтеграції в законодавство Європейського Союзу.

Водночас уявлення про істотні умови цивільно-правового договору теж не залишається усталеним, оскільки в сучасних умовах розвитку цивільного законодавства висловлюється точка зору, що деякі істотні умови, навіть за їх невизначеності в договорі, не впливають на його чинність, і такі уявлення потребують ретельного теоретичного аналізу [1, с. 3].

**Метою статті** є аналіз істотних, звичайних і випадкових умов, які входять до складу змісту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

**Виклад основного матеріалу.** Слід зазначити, що в науці цивільного права є думка про те, що умова договору – це вольова модель поведінки сторін після того, як такий договір набуває чинності. Так, О.О. Красавчиков уважає, що, коли йдеться про умови договору, забувають насамперед про договір як волевиявлення, перераховуючи предмет, ціну, строк та інше [2, с. 173]. Автор також зазначає, що ані предмет, ані ціна, ані строк, ані тим більше тара та упаковка як форми розрахунків, так і юридичні підстави відповідальності сторін не входять до складу волевиявлення сторін.

Ми погоджуємося із цією думкою і вважаємо, що договірні умови фіксують у своєму змісті досягнення сторонами згоди, їхнє взаємне рішення з усіх важливих

питань установлення правового зв'язку, а саме згоди щодо предмета, ціни, часу, місця та способу виконання зобов'язань. Умови договору – це елементи згоди, які у своїй сукупності створюють зміст договору. Справді, ситуація склалася таким чином, що сформульованих понять договору є дуже багато на відміну від визначення поняття «зміст» договору.

На законодавчому рівні питання про зміст договору, що становлять умови, на яких він укладений, розкрито таким чином. Так, згідно зі ст. 628 ЦК України умови, що становлять зміст договору, поділяються на два види, а саме: умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства [3]. Перший вид умов можна йменувати ініціативними, а другий – обов'язковими. Оскільки з урахуванням положень про свободу договору, сторони є вільними у визначенні його умов, перевага віддається саме ініціативним умовам договору. Стосовно договору управління багатоквартирним будинком ініціативними можуть бути умови, які визначили за взаємним волевиявленням та погодили управитель та замовник послуги з управління. Сутність цих дій сторін договору полягає в тому, що управитель та замовник послуги з управління скористалися наданою їм можливістю саморегулювання й обмежили коло умов договору лише ініціативними умовами. Однак це може мати місце, коли акти цивільного законодавства щодо виду укладеного сторонами договору взагалі не передбачають кола обов'язкових умов, а також тоді, коли такі умови, хоча й передбачені, але не містять прямого застереження про неможливість сторонами відступати від цих вимог.

Що ж стосується обов'язкових умов, то ними є ті умови, які стосовно окремих видів договору закріплені в актах цивільного законодавства, положення котрих є обов'язковими для сторін з урахуванням вимог ст. 6 ЦК України про співвідношення актів цивільного законодавства і договору [3]. У цьому разі йдеться про умови, що не можуть змінюватися управителем та замовником послуги з управління через наявність в актах цивільного законодавства прямого застереження про це, а також про умови, обов'язковість яких випливає зі змісту зазначених актів або із суті відносин між сторонами. Відповідно до вказаного наявні дві базові моделі правового регулювання договірних відносин – внутрішнє регулювання (саморегулювання) та зовнішнє (імперативне, державне) регулювання. Суть першої моделі полягає в тому, що сторони скористалися наданою їм можливістю саморегулювання й обмежили коло умов договору лише ініціативними умовами. Суть другої моделі полягає в тому, що сторони відмовилися від наданої їм можливості саморегулювання і погодилися із зовнішнім регулюванням договірних відносин [4, с. 93].

Мирза С. С., 2018

Натепер загальноприйнятою та найбільш поширеною класифікацією є поділ умов договору на істотні, звичайні та випадкові. Однак слід зазначити, що деякі вчені-цивілісти, зокрема О.О. Красавчиков, вважають, що наведена класифікація не є досконалою. Її основною вадою є те, що проводиться поділ на види з одночасним використанням двох або трьох ознак розмежування [2, с. 175]. Як альтернативу автор пропонує класифікацію, за якої всі договірні умови мають отримати відображення у відповідних парних категоріях: умови істотні і неістотні, звичайні і випадкові, матеріальні і формальні. На наш погляд, у наведеній вище класифікації є сенс, але ця сторона проблеми заслуговує на окремий розгляд та дослідження, що виходить за межі нашої наукової статті. Отже, вважаємо за необхідне використати у цій науковій роботі класифікацію умов договору, за якою останні поділяються на істотні, звичайні та випадкові.

Відповідно до ЦК України під істотними умовами договору розуміють: по-перше, умови про предмет договору; по-друге, умови, що визначені законом як істотні; по-третє, умови, які є необхідними для договорів такого виду; по-четверте, всі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [3]. Отже, всі істотні умови договору можна умовно поділити на чотири групи.

Чинники, які зумовлювали склад істотних умов, майже не розглядалися дослідниками, хоча деякі з них указували на те, що за відсутності хоча б однієї з істотних умов договір вважається неукладеним, що ці умови формують договори у цілому та їх окремі види [5, с. 301]. Такі умови є необхідними і достатніми для того, щоб породжувати права та обов'язки його сторін [6, с. 296].

У контексті нашого дослідження вважаємо за необхідне розглянути зміст договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Відповідно, до змісту зазначеного договору входять істотні умови, перш за все це предмет договору. Щодо предмета договору слушною є думка А.Д. Корецького, який зазначає, що предмет договору – це не лише саме благо (об'єкт цивільного права), але й дія, яка щодо нього має бути здійснена однією або обома сторонами, тобто ті блага, заради досягнення яких сторони укладають договір, необхідно називати його об'єктами. Тоді предмет договору являтиме вказівку на його об'єкти, а також ту основну дію, яка щодо них має бути здійснена [7, с. 35-36]. У широкому розумінні предмет охоплює весь набір показників того, із приводу чого укладений договір.

Вважаємо за необхідне наголосити, що питання про предмет договору управління майном є дискусійним, оскільки самої дефініції поняття «предмет договору» чинний ЦК України не наводить. У науці також є декілька точок зору на предмет договору управління майном. Так, Л.Ю. Михеєва хоча і зазначала, що предмет договору управління являє собою фактичні та юридичні дії управителя, що не переслідують самостійної мети створення будь-якої речі, її переробки, але водночас визнавала, що предмет договору управління – це те, із приводу чого сторони досягли згоди, тобто діяльність управителя, спрямована на певний об'єкт управління [8, с. 113]. М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський також наголошували на складності предмета зобов'язання управління майном та виділяли об'єкт першого роду – фактичні та юридичні дії управителя, що свідчить про належність указанного зобов'язання до зобов'язань

з надання послуг, і об'єкт другого роду – майно, яке передається в управління, що наближає зобов'язання з управління майном до зобов'язань з передачі майна (особливо до тих із них, які регулюють відносини, пов'язані зі строковим володінням та користуванням майном) [9, с. 800].

З огляду на викладене, враховуючи норми ЦК України, вважаємо, що предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком складається з двох частин. Першим складником є об'єкт управління, а саме нерухома річ (багатоквартирний будинок). Другим складником предмета договору є дії (діяльність) з управління, які мають бути здійснені управителем, спрямовані на забезпечення функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення. Слід зауважити, що обидва складники предмета договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком нерозривно пов'язані між собою, однак вважаємо, що перший складник має все ж таки вирішальне значення. У цьому разі доречною є думка Т.Д. Суярко, яка вважає, що фактичні та юридичні властивості майна, що передається за договором в управління, зумовлюють характер дій управителя, які він зобов'язаний здійснити в процесі виконання договору [10, с. 51]. Авторка зазначає, що залежно від конкретного виду майна може бути проведена і класифікація договорів про управління майном. На цій підставі можуть бути виділені: договір про управління підприємством як єдиним майновим комплексом; договір про управління нерухомою річчю; договір про управління цінними паперами; договір про управління майновими правами тощо [10, с. 51].

Також до істотних умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком можна віднести строк, розмір та форму оплати, яку власник зобов'язаний виплатити управителю за надання останнім послуг з управління. Однак слід зауважити, що вказані умови будуть істотними, якщо на домовленості про такі умови наполягає хоча б одна зі сторін. За таким договором строк (як істотна умова договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком) встановлюється за згодою сторін з урахуванням загальних положень про виконання зобов'язань. Це означає, що управитель та замовник послуги з управління на власний розсуд установлюють строк дії договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, але з дотриманням норм чинного цивільного законодавства. Відповідно, строк управління багатоквартирним будинком установлюється в договорі за згодою сторін. Оскільки договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є підвидом договору управління майном, то на нього поширюється чинність ч. 2 ст. 1036 ЦК України. Якщо сторони не визначили строку зазначеного договору, то він вважається укладеним на п'ять років. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком після закінчення його строку договір вважається подовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

Розмір та форма оплати управителю, тобто ціна договору, установлюється сторонами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком в обов'язковому порядку. На наш погляд, строк та ціна

договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком також можуть бути звичайними умовами: як умови, що вказані диспозитивними нормами закону і діють для цього договору, коли інше не передбачено згодою сторін.

У процесі укладення договору з управління багатоквартирним будинком можуть виникнути умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Зазначені умови також уважатимуться істотними. Отже, сутність істотних умов полягає в їх обов'язковості для набуття договором ознак юридичного факту. Саме обов'язковість є тією загальною ознакою, що має об'єднувати всі три види істотних умов.

На перший погляд, обов'язковість істотних умов завжди полягає в необхідності досягнення сторонами згоди щодо всіх їх видів. Принаймні це впливало з буквального змісту ч. 1 ст. 153 ЦК 1963 р., оскільки за правилом, уміщеним у ній, договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди стосовно всіх істотних умов. Але згідно із ч. 2 цієї ж статті згоду необхідно було досягти тільки щодо третього виду істотних умов – тих, на необхідності яких наполягає одна зі сторін. Що ж до істотних умов першого та другого виду, то вони визнавалися істотними незалежно від волі сторін. Такої можливості щодо вибору переліку істотних умов першого і другого виду сторони не мали, оскільки зазначені умови або містилися в імперативних нормах, які за ЦК 1963 р. не могли змінюватися згодою сторін, або випливали зі змісту саме таких норм. Тому такі умови визнавалися істотними за визначенням законодавця. Відповідаючи на запитання про те, чим була зумовлена необхідність диференціації істотних умов на зазначені види, слід указати на їх пов'язаність із домінуючими правовими засобами та панівним типом регулювання цивільних відносин у період існування директивної (планової) економіки.

Перший вид істотних умов безпосередньо пов'язаний з тим, що договори соціалістичних організацій (яким належав пріоритет у сфері договірних відносин) мали своїм призначенням конкретизацію та забезпечення виконання народногосподарських планів [11, с. 95]. Це повністю узгоджувалося з тими реаліями, які існували тоді у суспільстві. Роль же договору як регулятора суспільних відносин (перш за все у сфері економіки) була занижена за рахунок підвищення ролі адміністративних (владних) актів, зокрема актів планування.

Необхідність другого виду істотних умов була зумовлена здебільшого тим, що ст. 4 ЦК 1963 р. визнавала підставою виникнення цивільних прав і обов'язків не тільки договори, передбачені законом (поіменовані договори), а й ті, що хоча і не передбачені законом, але такі, що йому не суперечать. Крім того, необхідність цього виду умов пов'язана ще й з тим, що не для всіх поіменованих договорів закон прямо передбачав коло істотних умов.

Названі два види істотних умов об'єднувало таке. По-перше, останні, як уже зазначалося, генетично пов'язані з імперативними нормами. По-друге, вони пристосовані до зовнішнього (державного) регулювання суспільних відносин, за якого, як зазначав І.О. Покровський, регулювання здійснюється з єдиного центру, котрим є державна влада. Саме вона вказує своїми нормами кожній особі її юридичне місце, її пра-

ва та обов'язки стосовно державного механізму в цілому і щодо інших окремих осіб [12, с. 38].

Наявність третього виду істотних умов пов'язана з тим, що в часи існування директивної (планової) економіки принцип свободи договору не визнавався законодавцем. Вони знаходили свій прояв у тому, що в окремих випадках договір розглядався як певний соціальний регулятор суспільних відносин. Ідеться про випадки, коли норми права надавали учасникам договірних відносин можливість установлювати окремі види умов договору. Це надало можливість дослідникам виділяти в змісті договору звичайні і випадкові умови. Як звичайні, так і випадкові умови пов'язані перш за все не з імперативними, а з диспозитивними нормами, у яких міститься модель, запропонована законодавцем. Одночасно ж сторонам договору надавалася можливість відступати від цієї моделі. Невключення до договору умови, передбаченої диспозитивною нормою як запропонованої моделі, свідчило про те, що для такого договору вона є звичайною. Формулювання ж у договорі погодженої сторонами умови всупереч моделі, запропонованій у диспозитивній нормі, вказувало на те, що для такого договору вона є випадковою. Випадковою вважалася й умова, яка погоджувалася сторонами з метою вирішення питань, що взагалі не були врегульовані законодавством.

Щодо звичайних та випадкових умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком слід зазначити. Під звичайними умовами вказаного договору розуміють умови, які вказані диспозитивними нормами закону і діють для цього договору, коли інше не передбачено згодою сторін. Виходячи зі специфіки договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, звичайною умовою є умова про те, що управитель має надати послугу особисто, крім випадків, установлених ст. 1041 ЦК України. Слід також зауважити, що у випадках, установлених указаним договором, тобто за згодою сторін, управитель має право покласти виконання договору про надання послуг на іншу особу, залишаючись відповідальним у повному обсязі перед власником (об'єднання співвласників) за порушення договору. Це звичайна умова і вона може бути змінена сторонами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Випадковими є умови, які не є характерними для цього виду договорів, застосовуються сторонами для доповнення звичайних та істотних умов, указаних у законі. Існує небезпідставна думка про те, що коли хоча б одна зі сторін наполягає на включенні випадкової умови до змісту договору, зазначена умова стає істотною [13, с. 158]. Наприклад, випадковою умовою в договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є умова про надання управителем, окрім послуг з управління, додатково послуг з утримання багатоквартирного будинку.

**Висновки.** Таким чином, на підставі проведеного аналізу можна зробити висновок, що зміст договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком складається з таких умов: предмета, а також строку, розміру та форми оплати, яку власник зобов'язаний виплатити управителю за надання останнім послуг з управління, за умови, що про такі умови наполягає хоча б одна зі сторін. У подальшому визначення

## Проблеми цивільного та господарського права

---

змісту зазначеного договору дасть змогу запобігти багатьом проблемам на практиці під час його укладання та зміни відповідних умов.

### Література

1. Зазуляк І.І. Істотні умови договору: теоретичний аспект: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Харків, 2009. 25 с.
2. Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции. Антология уральской цивилистики, 1925-1989: сб. ст. М., 2001. С. 166-182.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV із змін., внес. згідно із законами України та рішеннями Конституційного Суду станом на 02.09. 2014 р. № № 1673-VII. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>
4. Цивільне право України: підручник: у 2 т. / В.І. Борисова, Л.М. Баранова, І.В. Жилінкова та ін.; за заг. ред.: В.І. Борисової, І.В. Спасиво-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. К.: Юрінком Інтер, 2004. Т. 2. 552 с.
5. Вільнянський С.І. Радянське цивільне право: навч. посіб. для студ. юрид. фак. вузів. Ч. 1. Харків: Вид-во Харків. ун-ту, 1966. 320 с.

6. Брагинский М.И. Договорное право: книга первая: Общие положения. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Изд. второе. М.: Статут, 1999. 1055 с.

7. Корецкий А.Д. Договорное право России: основы теории и практика реализации. М.; Ростов н/ Д.: МарТ, 2004. 528 с.

8. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом / под ред. В.М. Чернова. М.: Юристъ, 1999. 176 с.

9. Брагинский М.И. Договорное право: в 5 кн. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Изд. доп. и испр. М.: Статут, 2002. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. 1055 с.

10. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2008. 225 с.

11. Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц. М.: Госюриздат, 1950. 416 с.

12. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.

13. Мичурин Е.А. Гражданское право Украины в схемах: учеб. пособ. Харьков: Юрsvит, 2006. 320 с.

*Мирза С. С.,*

*доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
Одеського державного університету  
внутрішніх справ*