

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З
УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ**

Доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін ОДУВС Мирза С. С.

С.С. Мирза. Предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком

У даній статті досліджено, як істотну умову, предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Виявлено роль договірних умов під час укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Ключові слова: предмет договору, управління багатоквартирним будинком, істотні, звичайні, додаткові умови договору.

С.С. Мырза. Предмет договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом

В данной статье исследовано, как существенное условие, предмет договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом. Вывявлена роль договорных условий при заключении договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом.

Ключевые слова: предмет договора, управление многоквартирным домом, существенные, обычные, дополнительные условия договора.

S.S. Mirza. The subject of the contract to provide management services to an apartment house

This article investigated as an essential condition, the subject of the contract to provide management services to the apartment building. The role of the contractual conditions in the contract to provide management services to the apartment building.

Keywords: subject of the contract, the management of the apartment building, the essential, the usual additional terms.

Постановка проблеми. Дослідження питання про предмет договору завжди були одними із фундаментальних у науці цивільного права. Значення предмета договору полягає не лише у визначенні кола майнових об'єктів, а й закономірностей їх обороту, тобто закономірностей діяльності суб'єктів цивільного права з приводу цих об'єктів. З огляду на зазначене предмет цивільно-правового договору повинен включати і дії його сторін із забезпечення виконання певного договору. Функції предмета договору спрямовані на визначення інших характеристик договору, виходячи із закономірностей обороту певних об'єктів; на визначення оптимальної моделі правового регулювання суспільних відносин з урахуванням реальних обставин їх існування; на встановлення, закріплення й обґрунтування особливостей різних типів і видів договорів. Не виключенням є і договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, серед істотних умов якого, можна виділити предмет цього договору.

Аналіз досліджень проблеми. У сучасній науці цивілістики є напрацювання учених, які присвячені предмету цивільно-правового договору. Є дослідження вітчизняних учених, зокрема І.І. Зазуляка, про загальні положення істотних умов договору, серед іншого про його предмет [1]. Також існують дослідження предмету різних поіменованих і непоіменованих цивільно-правових договорів, які можна знайти зокрема у працях М.М. Гудими та інших авторів [2]. Водночас відсутні дослідження, присвячені предмету договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Метою цієї статті є визначення та аналіз предмету договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, як істотної умови, що закладає сутнісні, притаманні саме йому риси, відображає правову мету цього договору.

Виклад основного матеріалу. Повертаючись до питання про предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, слід зазначити, що попередні дослідження показали, що в науці цивільного права під умовою договору слід розуміти волюву модель поведінки сторін після того, як даний договір набуває чинності. Так О. О. Красавчиков вважає, що коли йдеться про умови договору, забувають насамперед про договір як волевиявлення, перераховуючи: предмет, ціну, строк та інше [3, с. 173]. Автор також зазначав, 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, їх 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. Дійсно, ситуація склалася таким чином, що сформульованих понять договору існує дуже багато на відміну від визначення поняття «змісту» договору.

На законодавчому рівні питання про зміст договору, що становлять умови, на яких він укладений, розкрито таким чином. Так, згідно із 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. 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. Відносно 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 і 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 даних 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. У цьому випадку 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 існують 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 і 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 [90, с. 93].

На даний момент часу 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 [3, с. 175]. Як альтернативу автор пропонує класифікацію, за якої всі договірні умови повинні 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, уважаємо за необхідне з метою виокремлення та аналізу такої умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком як предмет, використовувати в даній 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 даного виду; по-четверте, усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Отже, усі 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 не укладеним, що ці умови формують договори в цілому та їх окремі види [4, с. 301]. Дані умови є необхідними і достатніми для того, щоб породжувати права та обов'язки його сторін [5, с. 296].

До істотних умов за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком перш за все належить предмет договору. Щодо предмета договору слушною є думка А. Д. Корецького, який зазначав, що предмет договору – це не лише саме благо (об'єкт цивільного права), але й дія, яка щодо нього повинна бути здійснена однією або обома сторонами, тобто ті блага, заради досягнення яких сторони укладають договір, необхідно називати його об'єктами. Тоді предмет договору представлятиме вказівку на його об'єкти, а також ту основну дію, яка щодо них повинна бути здійснена [6, с. 35-36]. У широкому розумінні слова предмет охоплює весь набір показників того, із приводу чого укладений договір.

Уважаємо 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 існує 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 [7, с. 113]. М. І. Брагінський, В. В. Вітрианський також наголошували на складності предмета зобов'язання управління майном та виділяли об'єкт першого роду – фактичні і 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) [8, с. 800].

З огляду на викладене, ураховуючи норми ЦК України, вважаємо, що предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком предмет договору управління майном складається з двох частин. Першою складовою є об'єкт управління, а саме нерухома річ (багатоквартирний будинок). Другу складову предмета договору представляють дії (діяльність) з управління, які повинні бути здійснені управителем та спрямовані на забезпечення функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення. Слід зауважити, що обидві складові предмета договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком нерозривно пов'язані між собою, однак вважаємо, що перша складова має, усе ж таки, вирішальне значення. У цьому випадку доречним 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 [9, с. 51]. Авторка зазначає, що залежно від конкретного виду майна може бути проведена і класифікація договорів про управління майном.

Вважаємо, що 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.

Таким чином, предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком відноситься до істотних умов цього договору. Його особливістю є те, що він складається з двох частин (перша складова – об’єкт управління, багатоквартирний будинок; друга – дії (діяльність) з управління, які повинні бути здійснені управителем та спрямовані на забезпечення функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення.

Список використаних джерел літератури:

1. Зазуляк І.І. Істотні умови договору: теоретичний аспект: автореф. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.І. Зазуляк. – Х., 2009. – 22 с.
2. Гудима, М. М. Предмет договору про надання туристичних послуг за законодавством України : автореф... канд. юрид. наук, спец. 12.00.03 – «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М. М. Гудима. – К., 2013. – 20 с.
3. Красавчиков О. А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции / О. А. Красавчиков // Антология уральской цивилистики, 1925 – 1989 : сб. ст. – М., 2001. – С. 166 – 182.
4. Вільнянський С. І. Радянське цивільне право : учеб. посіб. для студ. юрид. фак. вузів. Ч. 1. / С. І. Вільнянський. – Харків : Вид-во Харків. ун-ту, 1966. – 320 с.
5. Брагинский М. И. Договорное право : книга первая : Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Изд. второе. – М. : Статут, 1999. – 1055 с.

6. Корецкий А. Д. Договорное право России : основы теории и практика реализации / А. Д. Корецкий. – М. ; Ростов н/ Д. : МарТ, 2004. – 528 с.
7. Михеева Л. Ю. Доверительное управление имуществом / Л. Ю. Михеева ; [под ред. В. М. Чернова]. – М. : Юристъ, 1999. – 176 с.
8. 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.
9. Суярко Т. Д. Договір управління житлом : цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Д. Суярко. – Харків, 2008. – 225 с.