

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 part of the contents of the contract to provide management services to the apartment building. Determined the object of the contract.

Keywords: contract for the provision of services for the management of the apartment building; item, the price, the term of the contract.

На даному етапі розвитку цивільного законодавства відбувається розширення договірної свободи та засад диспозитивності, що потребує переосмислення основ договірних прав. Це також зумовлюється реформованню 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].

Слід зазначити, що в науці цивільного права існує думка про те, що умова договору - це вольова 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 [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, їх взаємне рішення з усіх важливих питань установаження 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 «зміст» 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 [3]. Перший вид умов можна іменувати 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 © С.С. Мирза, 2017

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 [3]. 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 [4, 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 [2, 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, вважаємо за необхідне використати у 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 [3]. 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 [5, с. 301]. Дані 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,

**ПІВДЕННОУКРАЇНСЬКИЙ
ПРАВНИЧИЙ ЧАСОПИС**

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 [7, с. 35-36]. У широкому розумінні слова 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 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 [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 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) [9, с. 800].

З огляду на викладене, урахуовуючи норми ЦК України, вважаємо, що предмет договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком складається з двох частин. Першою складовою є об'єкт управління, а саме нерухома річ (багатоквартирний будинок). Другою складовою предмета договору представляє дії (діяльність) з управління, які повинні бути здійснені управителем, 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 [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 даним 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 встановлюють строк дії договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, але з дотриманням норм чинного цивільного законодавства. Відповідно строк управління багатоквартирним будинком встановлюється 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 із сторін про припинення або зміну договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком після закінчення його строку договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

Розмір та форма оплати управителю, тобто ціна договору, встановлюється 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 дані умови визнавалися істотними за визначенням законодавця. Відповідаючи на питання 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 в той час у суспільстві. Роль же договору як регулятора суспільних відносин, перш за все у сфері економіки, була занижена за рахунок підвищення ролі адміністративних (владних) актів, у тому числі 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 права і обов'язки стосовно державного механізму в цілому і щодо інших окремих осіб [12, с. 38].

Нарешті, наявність третього виду істотних умов

пов'язана з тим, що хоча 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 даного договору вона є звичайною. Формулювання ж у договорі погодженої сторонами умови всупереч моделі, запропонованій у диспозитивній нормі, указувало на те, що для даного договору вона є випадковою. Випадковою вважалася й умова, яка погоджувалась 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 визначитися так. 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 повинен 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 даного 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.

Таким чином, на підставі проведеного аналізу можна зробити висновок, що зміст договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком складається з наступних умов: предмету, 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 змісту зазначеного договору дозволять 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» / І. І. Зазуляк. - Харків, 2009. - 25 с.
2. Красавчиков О. А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции / О. А. Красавчиков // Антология уральской цивилистики, 1925 - 1989 : сб. ст. - М., 2001. - С. 166 - 182.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 16. 01. 2003 р. № 435-IV із змін., внес. згідно із Законами України та Рішеннями Конституційного Суду : за станом на 02. 09. 2014 р. № 1673-VII. - Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.
4. Цивільне право України: підручник : у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, І. В. Жилинкова та ін.] ; за заг. ред. : В. І. Борисової, І. В. Спасибо-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. / С. І. Вільнянський. - 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 / А. Д. Корецкий. - М. ; Ростов н/ Д. : МарТ, 2004. - 528 с.
8. Михеева Л. Ю. Доверительное управление имуществом / Л. Ю. Михеева ; [под ред. В. М. Чернова]. - М. : Юрист, 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. Договорі управління житлом : цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Д. Суярко. - 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 / И. А. Покровский. - М. : Статут, 1998. - 353 с.
13. Мичурин Е. А. Гражданское право Украины в схемах : учеб. пособ. / Е. А. Мичурин. - Харьков : Юрсит, 2006. - 320 с.

Мирза С. С.

доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін ОДУВС
Надійшла до редакції: 16.03.2017