

Поняття послуги з управління багатоквартирним будинком та її місце в системі житлово-комунальних послуг

*Мирза С.С., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін ОДУВС*

Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року до послуг з управління багатоквартирним будинком віднесено: балансоутримання, укладення договорів на виконання послуг, контроль за виконанням умов договору [1]. Інакше послугу з управління багатоквартирним будинком можна назвати результатом діяльності, спрямованої на задоволення власників, співвласників в ефективному управлінні належним їм майном, підтримання об'єкта в належному технічному стані, задоволенні потреб споживачів у житлово-комунальних послугах. Проведені попередні дослідження дають нам можливість сформулювати поняття послуг з управління багатоквартирним будинком, під яким слід розуміти діяльність, відповідно до якої власник або юридична особа, що утримує на балансі певне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з чинним законодавством.

У системі чинного законодавства нечітко визначені єдині критерії для класифікації житлово-комунальних послуг, а також визначення та розмежування понять «житлово-комунальні» та «комунальні» послуги. Через невідповідність класифікації житлово-комунальних послуг в різних законодавчих актах як наслідок впливає неоднозначність в правовій оцінці їх надання при укладенні відповідних договорів. Враховуючи те, що послуга з управління багатоквартирним будинком є різновидом житлово-комунальних послуг, вважаємо за необхідне розмежувати поняття «житлово-

комунальні послуги» та «комунальні послуги». Це також є необхідним для уточнення структури цих категорій з метою аналізу правової природи житлово-комунальної послуги з управління будинком. Водночас проведений аналіз надасть можливість отримати повну уяву про весь цикл діяльності, що забезпечує кінцевий результат – реалізацію послуги з управління багатоквартирним будинком замовнику – і охоплюється поняттям житлово-комунальної послуги [2, с. 353].

Існує розгорнута та визначена класифікація житлово-комунальних послуг, яка міститься у різних джерелах. Так, житлово-комунальні послуги можна поділити на першочергові та другорядні. Із аналізу Закону України «Про житлово-комунальні послуги» випливає, що до першочергових житлово-комунальних послуг за умови їх своєчасної оплати належать: послуги із централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізованого опалення; послуги з утримання будинків споруд та прибудинкових територій; послуги щодо реконструкції, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій. Натомість до другорядних житлово-комунальних, які не мають першочергового характеру можна віднести, зокрема: балансоутримання; укладання договорів на виконання послуг; послуги консьєржа.

Також житлово-комунальні послуги можна поділити за суб'єктами, що їх надають. Так існують послуги, які надаються управителем, балансоутримувачем, об'єднанням багатоквартирного будинку, іншими особами.

Згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги» житлово-комунальні послуги було класифіковано за двома критеріями: по-перше, за функціональним призначенням, по-друге, за порядком затвердження тарифів. Так, за функціональним призначенням вони поділяються на: комунальні послуги; послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд; послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків [11].

Уважаємо за необхідне охарактеризувати кожний із перерахованих видів житлово-комунальних послуг і більш детально зупинитися на послугах з управління багатоквартирним будинком.

Перший вид житлово-комунальних послуг за критерієм функціонального призначення – це послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Під ним слід розуміти діяльність, яка спрямована на задоволення потреб фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та ремонту жилих і нежилих приміщень, будинків, споруд, комплексів будинків, а також утримання прилеглої до них прибудинкової території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно з чинним законодавством. До цього виду житлово-комунальних послуг належать послуги щодо прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо [11].

Другий вид послуг за зазначеним нами критерієм – це послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд, які являють собою господарську діяльність, спрямовану на задоволення потреб споживачів у технічному обслуговуванні та ремонті елементів жилих будинків, споруд, приміщень. Отже, даний вид послуг передбачає заміну та підсилення елементів конструкцій та внутрішньобудинкових мереж, арматури на них, приладів та обладнання, засобів обліку та регулювання споживання житлово-комунальних послуг, які знаходяться в межах будинку, споруди, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо.

Під таким видом послуг, як управління багатоквартирним будинком слід розуміти діяльність, відповідно до якої власник або юридична особа, що утримує на балансі певне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та

утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з чинним законодавством.

Уважаємо за необхідне додати, що ми не погоджуємося з усіма положеннями статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Так, відповідно до ч. 1 зазначеної статті за критерієм функціонального призначення вказані послуги поділяються на вищезазначені послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Очевидно, що незрозумілим є те, чим функціонально «послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих конструкцій тощо)» відрізняються від «послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо)». На наш погляд, послуги, перелічені в п. 2, і послуги, перелічені в п. 4 ч.1 ст.13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» функціонально призначені для утримання житла в належному стані.

За своєю правовою природою житлово-комунальна послуга з управління будинком також пов'язана із житловими правами фізичних осіб. Зазначена послуга виникає з приводу управління, експлуатації та схоронності житлового фонду, а також майна власників (співвласників) багатоквартирного будинку, що належить їм на праві спільної сумісної власності. Виникнення та існування житлово-комунальної послуги з управління багатоквартирним будинком пов'язане з появою об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Відповідно до цього у сфері житлово-комунального господарства почали відбуватися корінні зміни. У співвласників багатоквартирного будинку виникла потреба в управлінні

майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності. Поряд із потребою виникла дилема: самостійно здійснювати управління зазначеним майном через статутні органи чи передати всі або частину функцій з управління юридичній особі за договором. Отже, управителем може бути не тільки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, але й організації, статут яких передбачає право займатися обслуговуванням житлового комплексу [3, с. 4].

Таким чином, на підставі викладеного можна зробити наступні висновки. По-перше, згідно із чинним законодавством управління багатоквартирним будинком є послугою. По-друге, за загальним правилом під наданням послуги з управління багатоквартирним будинком слід розуміти виконання певних дій або здійснення діяльності, спрямованих на задоволення потреб співвласників, які є замовниками цієї послуги. По-третє, як об'єкт цивільних прав, житлово-комунальна послуга з управління будинком виражається у корисному результаті, створеному працею людини чи об'єднанням людей.

Список використаних джерел:

1. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24. 06. 2004 р. // Відомості Верховної Ради України, 2004. – № 47. – Ст. 514.

2. Мирза. С. С. Щодо питання про визначення поняття житлово-комунальної послуги / С. С. Мирза // Вісник Національного університету внутрішніх справ. – 2004. – № 27. – С. 351-354.

Хилинский Ю. Сам себе хозяин или основные аспекты создания и работы объединений собственников многоквартирных домов / Ю. Хилинский // Все о бухгалтерском учете. – 2004. – № 72. – С. 4-8.