

**Sergienko V.V.**

doctor of Law, Professor  
department of legal regulation of economy  
Kharkiv National Economic University  
named Simeon Kuznets

**Braslavets U.U.**

senior Lecturer  
department of legal regulation of economy  
Kharkiv National Economic University  
named Simeon Kuznets

**Сергієнко В.В.**

кандидат юридичних наук, професор  
кафедри правового регулювання економіки  
Харківського національного економічного університету  
імені Семена Кузнеця

**Браславец Ю.Ю.**

старший викладач  
кафедри правового регулювання економіки  
Харківського національного економічного університету  
імені Семена Кузнеця

**LEGAL PROBLEMS DEFINITION OF BUSINESS FOR PROVIDING  
HOUSING SERVICES  
ПРОБЛЕМАТИКА ВИЗНАЧЕННЯ СУБ'ЄКТІВ  
ПРАВОВІДНОСИН ЩОДО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ  
ПОСЛУГ**

**Summary:** The article is devoted to the issue of the definition of legal entities in respect of housing and communal services. The list of entities and their

legal status. Attention is paid to this subject as the tenant, and offer making it one of the subjects. The basic problems of modern legislation on housing and utilities.

*Key words:* housing and communal services, subjects of utility services, performers, consumers, condominiums, Condominiums, balansoderzhatelya.

**Анотація:** Стаття присвячена проблематиці визначення суб'єктів правовідносин, щодо надання житлово-комунальних послуг. Перелік суб'єктів та їх правове положення. Приділена увага такому суб'єкту як наймач житла, та пропозиція внесення його до числа суб'єктів. Виділені основні проблеми сучасного законодавства про житлово-комунальні послуги.

*Ключові слова:* житлово-комунальні послуги, суб'єкти житлово-комунальних послуг, виконавці, споживачі, співвласники багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, балансоутримувач.

Відповідно до ст. 3 Конституції України<sup>1</sup>, кожна людина має право на гідне життя, в Україні це визначається, як найвища соціальна цінність. Тому, реалізуючи положення зазначеної статті Конституції, держава має гарантувати якісні, гідні для людини помешкання на території України, які у свою чергу будуть забезпечені якісними житлово-комунальними послугами, оскільки це є однією із пріоритетних напрямків діяльності держави, та органів державної влади.

Аналізуючи систему законодавства, що регулює відносини з забезпечення житлово-комунальних послуг, ще з Радянського Союзу варто визначити, що житлово-комунальним послугам завжди приділялась значна увага. З переходом України до ринкових відносин та появою на ринку послуг виконавців (надавачів, постачальників), що мають різну організаційно-правову форму та форму власності дуже гостро постає питання визначення

---

<sup>1</sup> Конституція України. Закон України від 28.06.1996 р. за № 254к/96-ВР//Відомості Верховної Ради України. - 1996. - №30. - ст. 141

суб'єктивного складу учасників цих правовідносин. Це в першу чергу пов'язано з тим, що постачання (надання) послуг здійснюється не безпосередньо виробниками, а із залученням посередників, які в силу специфічності послуг потребують транспортування, постачання окремим видом транспорту, що сприяло появу достатньої кількості учасників правовідносин з надання, постачання житлово-комунальних послуг. Таке широке коло суб'єктів господарювання породжували певні проблеми в формуванні системи законодавства, яке регулювало житлово-комунальні відносини, та має багато взаємовиключень і потребує вдосконалення та уточнення, що спричиняє виникненню непорозумінь у діяльності суб'єктів господарювання, що є виробниками, постачальниками житлово-комунальних послуг.

Дану проблематику розглядали К. В. Процак, О. П. Просович, В. В. Литовченко, В. В. Блошко, А. С. Яковлев, С. А. Зінченко, Є. О. Суханов, В. А. Тархов та інші.

Отже, осередком проблем, які існують в регулюванні відносин щодо виконання (постачання) житлово-комунальних послуг є визначення кола суб'єктів, які безпосередньо виробляють, та ті, що лише виступають як посередники житлово-комунальних послуг.

Відповідно до п. 1,2 ст. 2 Цивільного Кодексу України<sup>2</sup>, учасниками цивільних правовідносин є фізичні та юридичні особи, а також держава, територіальні громади та інші. Отже, виходячи з положень Цивільного кодексу України суб'єктами правовідносин щодо постачання (надання) житлово-комунальних послуг співвласникам багатоквартирного будинку виступають:

1. Особи, що безпосередньо надають споживачам житлово-комунальні послуги, тобто енергопостачальні та теплопостачальні підприємства, водо- та газопостачальні організації.

---

<sup>2</sup> Цивільний Кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. за № 435-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №№40-44. - ст. 356

2. Власники житлових приміщень, тобто споживачі.

3. Спеціалізовані організації – об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управляючі компанії, житлово-експлуатаційні контори та інші посередники.

Виконавцем відповідно до ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»<sup>3</sup> (далі - Закон) є суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору. Отже, Закон не поділяє виконавців на безпосереднього виробника та на посередника. Також Закон не визначає форму власності суб'єкта господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу. Тому виконавцем може бути будь-який суб'єкт господарювання, будь-якої форми власності за умови, що він отримав ліцензію та уклав договір.

Також виконавець, відповідно до ст. 13 Закону, житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування лише у випадку, коли співвласники багатоквартирного будинку житлових не бажають визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно. Отже, якщо співвласники багатоквартирного будинку (власники житлових і нежитлових приміщень у будинку) самостійно не визначили виконавця, виконавця для них повинен визначити орган місцевого самоврядування.

Ст. 29 Закону визначає, що виконавцем послуг у багатоквартирному будинку є балансоутримувач житлового будинку це власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне 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 законом. Відповідно до статистичного бюлетеню

---

<sup>3</sup> Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 24.06.2004 р. за №1875-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2004. - №47. - ст.514

Державної служби статистики України<sup>4</sup> приблизно 80% житлового фонду країни приватизовано й перебуває в приватній власності<sup>5</sup>, тобто власниками є фізичні особи. Прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»<sup>6</sup>, у 2015 році не містить у собі поняття «балансоутримувач» і не передбачає його як виконавця житлово-комунальних послуг, тому на нашу думку таке поняття як «балансоутримувач» має бути виключене з нормативно-законодавчої термінології у в сфері надання житлово-комунальних послуг.

Споживачами, відповідно до ст. 1 Закону, визначається фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу. Отже, як бачимо Закон не вказує на те, що споживачем може бути тільки особа яка є власником приміщення. Закон при цьому розповсюджується і на будь яких осіб, які мешкають або використовують це приміщення, що є неправильним сприйняттям для визначення споживача.

Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначає співвласників багатоквартирного будинку (далі - співвласники) як власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Які відповідно вправі самі укладати договори на отримання житлово-комунальних послуг або відповідно до договору здавати своє житло в оренду, з правом відкриття облікового рахунку на особу, яка безпосередньо буде мешкати в цьому приміщенні.

Відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги" управління багатоквартирним будинком - це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку. Відповідно до ст. 1 Закону утримання будинків і прибудинкових територій є господарською діяльністю,

---

<sup>4</sup> <http://www.ukrstat.gov.ua/>

<sup>5</sup> О. О. Старицька, старший викладач, М. О. Польська, студентка Проблемні питання правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку // Юридичний вісник 4(25). – 2012. – С. 89-93

<sup>6</sup> Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 р. за №417-VIII//Відомості Верховної Ради України. - 2015. - №29. - ст. 262

яка потребує наявності фахівців та дозволів. В той час в ст. 3 Господарського кодексу України<sup>7</sup> зазначено, що під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання. В свою чергу, суб'єктами господарювання є юридичні особи та фізичні особи-підприємці, тобто співвласники багатоквартирного будинку не є суб'єктами господарювання, а отже, не можуть здійснювати управління своїм майном.<sup>8</sup> Таким чином, в чинному законодавстві міститься протиріччя щодо правомірності здійснення управління співвласниками багатоквартирного будинку. Чинне законодавство надає співвласникам два варіанти здійснення управління: шляхом найму управителя або шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку)<sup>9</sup>. З цією метою необхідно внести зміни до законодавства в частині розширення суб'єктів, що мають право здійснювати управління щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Щодо третього суб'єкту правовідносин щодо постачання (надання) житлово-комунальних послуг співвласникам багатоквартирного будинку, є спеціалізовані організацій такі як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управляючі компанії, житлово-комунальні контори та інші.

Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) як юридичну особу, створену власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння

---

<sup>7</sup> Господарський кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. за №436-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №№18-22. - ст. 144

<sup>8</sup> Д. Н. Баранова. Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат, 2010.

<sup>9</sup> Окремі проблеми правового регулювання утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах Гончаренко Олександр Володимирович // «Вісник Вищої ради юстиції» № 4 (12) 2012. – С. 32-41

використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна

Необхідно визначити, що Закон України "Про житлово-комунальні послуги" визначає управителя житлово-комунальних послуг як особу, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі - управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. Як бачимо, визначення організаційно-правової форми в управителя не визначено так само і не визначено, що балансоутримувач вправі укладати договір з управителем будинку з питань управління будинку і забезпечувати його належну експлуатацію.

Також важливою проблемою регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг є відсутність будь-яких правових гарантій здійснення цивільних прав таких суб'єктів житлових правовідносин, як наймачі житлових приміщень, які не мають права на голосування, але при цьому проживають в конкретному будинку роками. Це безпосередньо відбивається на здійсненні їх прав як суб'єктів житлових правовідносин у сфері житлово-комунальних послуг. Тому в законодавстві необхідно встановити право наймачів на участь в управлінні спільним майном. Адже саме мешканець будинку (споживач житлово-комунальних послуг) як учасник правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг при наданні останніх є найбільш вразливим у правовому відношенні суб'єктом, тому він повинен бути найбільш зацікавленим у виборі способу управління своїм будинком. Звичайно, у даному питанні виникають проблеми про визначення строку проживання наймачів у будинку, для реалізації їхнього права на участь у відносинах житлово-комунального характеру, але це не виключає цих мешканців з кола суб'єктів, які на мою думку цілком вправі впливати на рішення співвласників багатоквартирного

будинку. Однак, на практиці ці суб'єкти характеризуються пасивною, безініціативною поведінкою в даних правовідносинах, що сприяє халатності, безкарності та зловживанням з боку суб'єктів, що надають житлово-комунальні послуги. Тому гарантії здійснення права на житло співвласниками багатоквартирних будинків повинні бути забезпечені з боку органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Отже, питання визначення суб'єктів правовідносин щодо надання житлово-комунальних послуг, на сьогоднішній день є актуальним. Оскільки житлово-комунальні відносини є невід'ємною частиною суспільних відносин, вдосконаленню яких потребує населення. Для вирішення даної проблеми пропонуємо:

1. Виключити з нормативно-законодавчої термінології у сфері надання житлово-комунальних послуг поняття такого суб'єкта як "балансоутримувач".

2. Дати розгорнуте визначення в Законі України "Про житлово-комунальні послуги" поняттю споживача житлово-комунальних послуг.

3. Внести зміни до Закону України "Про житлово-комунальні послуги" в частині розширення суб'єктів, що мають право здійснювати управління багатоквартирним будинком.

4. Визначити в законодавстві, що регулює діяльність щодо надання житлово-комунальних послуг, організаційно-правову форму управителю.

5. Внести до списку суб'єктів, що належать до кола осіб житлово-комунальних відносин, наймачів житлових приміщень та надати таким суб'єктам право на участь в управлінні спільним майном.



### **Список використаної літератури:**

1. Конституція України. Закон України від 28.06.1996 р. за № 254к/96-ВР//Відомості Верховної Ради України. - 1996. - №30. - ст. 141
2. Цивільний Кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. за № 435-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №№40-44. - ст. 356
3. Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 24.06.2004 р. за №1875-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2004. - №47. - ст.514
4. Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді затв. Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 60 від 25.04.2005р // Офіційний вісник України від 03.06.2005 р., № 20, стор. 251, стаття 1116, код акту 32455/2005
5. О. О. Старицька, старший викладач, М. О. Польська, студентка Проблемні питання правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку // Юридичний вісник 4(25). – 2012. – С. 89-93
6. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 р. за №417-VIII//Відомості Верховної Ради України. - 2015. - №29. - ст. 262

7. Господарський кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. за №436-IV//Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №№18-22. - ст. 144

8. Д. Н. Баранова. Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат, 2010.

9. Окремі проблеми правового регулювання утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах Гончаренко Олександр Володимирович // «Вісник Вищої ради юстиції» № 4 (12) 2012. – С. 32-41