УДК 340.136

12.00.03 – Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВІДНОСИН МІЖ СПІВВЛАСНИКАМИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА НАДАВАЧАМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

CHARACTERISTICS OF LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN APARTMENT OWNERS AND SUPPLIERS OF HOUSING AND UTILITIES SERVICES

Коршакова О. М.

кандидат юридичних наук

доцент кафедри правового регулювання економіки

Харківського національного економічного університету ім. С.Кузнеця

У статті досліджуються питання правового регулювання відносин, що виникають між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. Визначаються питання нормативно-правового регулювання правовідносин в сфері надання житлово-комунальних послуг. На підставі проведеного дослідження сформульовано категорії суб'єктів правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житлово-комунальні послуги, суб’єкти правовідносин, співвласники багатоквартирних будинків, надавачі житлово-комунальних послуг, договірне регулювання.

В статье рассматриваются вопросы правового регулирования отношений, возникающих между совладельцами многоквартирного дома и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Исследованы вопросы нормативно-правового регулирования правоотношений, возникающих в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. На основании

проведенного исследования сформулированы категории субъектов правоотношений между совладельцами многоквартирного дома и исполнителями жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, субъекты правоотношений, совладельцы многоквартирных домов, предоставление жилищно-коммунальных услуг, договорное регулирование.

The issues of legal regulation of relations that arise between apartment owners and suppliers of housing services are examines in articles. Identifies issues of legal regulation of legal relations in the sphere of housing and utilities services. On the basis of the conducted research are formulated categories of subjects of legal relationship between apartment owners and suppliers of housing services.

Key words: housing and utulities services, legal entities, condominiums, providing housing and utilities services, contractual regulation.

Постановка проблеми. Останнім часом найбільш гострою проблемою постає врегулювання правовідносин, що складаються між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. В чинному законодавстві залишається недослідженою проблематика визначення категорії «управління багатоквартирним будинком» та належності обов'язку управління багатоквартирним будинком, що в свою чергу, призводить до недбалого ставлення до будинку, безвідповідальності за аварії та ремонт.

Мета – проаналізувати сучасний стан правого регулювання правовідносин, що складаються між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» багатоквартирний будинок - це житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами

нерухомого майна. Багатоквартирний будинок складається з житлових приміщень (квартири), нежитлових приміщень (магазини, офіси, тощо) та спільного майна будинку.

Відповідно до ст. 316 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Аналізуючи положення двох спеціальних нормативних актів щодо регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку, варто відзначити наступне. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їхній спільній сумісній власності і не підлягає відчуженню, загальне майно – у спільній частковій власності. З прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» вищевказану ст. 19 було виключено. Спільне майно багатоквартирного будинку зараз визначається як спільна сумісна власність співвласників (ст. 5). Крім того, спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. А відтак, з врахуванням положень ст. 358 ЦК України право спільної сумісної власності, володіють і користуються нею спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

Надання житлово-комунальних послуг можна розділити на виробництво послуг і доведення послуг до кінцевого споживача – співвласників багатоквартирного будинку.

У зв'язку з ускладненням взаємин між учасниками ринку послуг з надання житлово-комунальних послуг, управління житловими будинками, їх обслуговування, постала ціла низка питань щодо правового регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. Вирішити поставлені завдання можна лише шляхом глибокого опрацювання відносин, які мають місце в сфері надання житлово-комунальних послуг та управління багатоквартирним будинком. При цьому необхідно дослідити особливості суб’єктів – учасників правовідносин, об'єктів та взаємозв’язок, що виникає між суб'єктами, тобто зміст правовідносин.

Співвласники багатоквартирного будинку та надавачі житлово-комунальних послуг вступають до правовідносин з приводу надання житлово-комунальних послуг, які виступають об’єктом даних відносин.

Як зазначає А. С. Яковлєв [1, с.16] суб’єкти цивільного права, будучи в юридичному сенсі носіями прав і обов’язків, з економічної точки зору є особами, що мають певний інтерес, як правило, майновий, виступають носіями належних їм благ, майна, цінностей. Зважаючи на майнову зацікавленість суб’єктів відносин, виникає колізія інтересів. А відтак, і між співвласниками багатоквартирного будинку, між співвласниками та надавачами послуг та посередниками виникають протиріччя в інтересах. Врегулювати цю колізію покликано цивільне право, що отримує вираз через цивільні правовідносини. Правовідносини за своїм функціональним призначенням, як відмічає С. А. Зінченко [2, с.18] належить до практичних інструментів, призначених впорядкувати певні суспільні відносини. О. А. Пушкін [3, с. 64] цивільне правовідношення визначав як відносини, що входять у предмет цивільного права (цивільного законодавства) майнові або особисті немайнові відносини, можлива і належна поведінка учасників яких відповідає вимогам діючих норм цивільного права. Є. О. Суханов [4, с. 52] під правовідношенням розуміє зв'язок суб'єктів суспільних відносин, що врегульовані правом та отримує вираз через наявності у них суб'єктивних

прав і обов'язків. В. А. Тархов [5, с. 97] визначає цивільне правовідношення як суспільні відносини, учасники якого пов'язані правами та обов'язками, що ґрунтуються на правових нормах. Але вчений наголошує, що правовідносини є ідеологічними відносинами, а отже, правовідносини є такими лише за наявності правового (державного) регулювання суспільних відносин. Тому вольовий характер правовідносин визначається наявністю волі держави, а отже, на думку В. А. Тархова, воля учасників правовідносин у момент виникнення правовідношення може бути відсутньою. Таке розуміння правовідносин яскраво характеризує ставлення до цивільного права загалом в Радянські часи, що в свою чергу суттєво вплинуло і на регулювання відносин з надання житлово-комунальних послуг, захисту прав їх споживачів та на відносини між надавачами житлово-комунальних послуг та співвласниками багатоквартирних будинків. Так, провідні фахівці з цивільного права зазначали, що цивільне майнове правовідношення не можна віднести цілком ані до економічного базису, ані до правової надбудови, а отже воно являє собою діалектичну єдність економічного змісту і правової форми [6, с. 74].

Правовідносини між надавачами житлово-комунальних послуг та співвласниками багатоквартирного будинку як різновид цивільних складається з трьох елементів: змісту, тобто суб’єктивних прав та обов’язків, із суб’єктів та об’єктів.

В кожному цивільному правовідношенні виступає, як мінімум, дві сторони – уповноважена та зобов’язана. Вони і виступають суб’єктами цивільного правовідношення. Суб'єктами цивільних правовідносин визнаються фізичні особи, юридичні особи, а також держава. Суб'єкти правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг поділяються на три групи.

До першої відносяться особи, що надають споживачам житлово-комунальні послуги, а саме – енергопостачальні та теплопостачальні підприємства, водо- та газопостачальні організації.

До другої групи відносяться власники житлових приміщень.

І до третьої: спеціалізовані організації – об’єднання співвласників багатоквартирних будинків, управляючі компанії, житлово-експлуатаційні контори та інші посередники. Основний вид діяльності спеціалізованих організацій - управління багатоквартирними будинками.

Виконавцем відповідно до ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» є суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору. Закон не визначає форму власності такого суб'єкта господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу. Тому виконавцем може бути суб'єкт господарювання будь-якої форми власності за умови, що він був визначений виконавцем у встановленому законом порядку. Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 5 вказаного закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політик у сфері житлово-комунального господарства окрім загальних повноважень належить розроблення стандартів, нормативів, норм, порядків та правил у сфері житлово-комунальних послуг, а також щодо експлуатації, поточного і капітального ремонтів, реконструкції об’єктів житлового фонду. Відповідно до п. 1.1. «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді» затв. Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 60 від 25.04.2005 р. [7]. Органами місцевого самоврядування, власниками житлових будинків визначаються виконавці житлово-комунальних послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків; з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій; з ремонту приміщень, будинків, споруд, передбачених пунктом 4 частини першої статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»; з централізованого опалення, централізованого постачання холодної та гарячої води, централізованого водовідведення. Варто звернути увагу на те, що виконавець 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 ОМС.

Таким чином, законодавством закріплено, що виконавця житлово-комунальних послуг визначає орган місцевого самоврядування або співвласники будинку, проте ст. 29 цього ж Закону визначає, що виконавцем послуг у багатоквартирному будинку є балансоутримувач житлового будинку. По-перше, у зв'язку з тим, що приблизно 80% житлового фонду країни приватизовано й перебуває в приватній власності, поняття «балансоутримувач» має бути виключене з нормативно-законодавчої термінології, тому що власниками житлового фонду є фізичні особи. Це підтверджується останніми змінами до законодавства в сфері надання житлово-комунальних послуг, а саме – прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який не містить поняття «балансоутримувач».

Розглядаючи співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкта правовідносин необхідно звернути увагу на те, що їх фактичний статус залежить від того, власниками якого будинку вони є. Співвласники будинків-новобудов користуються більш широкими правами на відміну від співвласників будинків, які були збудовані ще за радянських часів. Як відмічає О. О. Старицька [8, с. 90] дві третини житла Україні побудовано до 70-х років минулого століття. Варто звернути увагу і на проблеми, що виникають при створенні ОСББ у нових будинках, в яких ще не оформлено право власності на квартири. Як відмічає О. В. Гончаренко [9, с. 32] у більшості сучасних будинків, зданих в експлуатацію, право власності або не оформлено взагалі або відбувається процедура реєстрації, більшість таких власників мають статус інвестора. Особливої актуальності набуває питання у випадку реєстрації в багатоквартирному будинку кількох власників квартир –

більше трьох, в той час як інші власники-інвестори проходять реєстраційну процедуру.

Відповідно до статті 331 ЦК України за загальним правилом право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Але в окремих випадках момент виникнення права власності різниться. Так, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації - право власності виникає з моменту такої реєстрації.

Враховуючи вищезазначене та керуючись положенням ч. 3 ст. 331 ЦК України, за яким передбачено можливість укласти договір щодо об’єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об’єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об’єкта незавершеного будівництва, доходимо до наступного. Фізична особа, яка в повному обсязі здійснила інвестицію в будівництво багатоквартирного будинку, за своїм статусом може вважатись власником майна, а у випадку не завершення будівництва – власником частини майна в незавершеному об’єкті будівництва. У випадку завершення будівництва до моменту здійснення державної реєстрації фізична особа стає власником конкретної квартири, а після здійснення державної реєстрації – офіційно визнається державою як власник майна.

Суб'єкти правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг поділяються на три групи: особи, що здійснюють обслуговування (енергопостачальні, теплопостачальні, водопостачальні і газопостачальні організації); особи, що

обслуговуються (співвласники багатоквартирного будинку) та спеціалізовані організації (об’єднання співвласників житла, житлові та житлово-будівельні кооперативи, управитель). Відповідно до ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласником багатоквартирного будинку визнається власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. Вказаний Закон надає три можливі форми управління багатоквартирним будинком: через об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) або через управителя (це фізична особа-підприємець або юридична, яка має підписати угоду з мешканцями про забезпечення утримання та ремонт спільного майна) або зборами співвласників. В свою чергу, управитель діятиме від імені всіх співвласників, і йому фактично делегуються необмежені повноваження при укладанні договорів. Постає проблема щодо некомпетентності пересічного управителя будинку, який без необхідного досвіду не зможе ефективно та в інтересах співвласників домовлятися про тарифи з енергопостачальниками, розбиратися з обслуговуванням ліфтів, самостійно здійснювати ремонт сантехнічного обладнання, виконувати будь-які електротехнічні роботи та надавати інші послуги.

Залишаючись однією з найбільш державно-регламентованих сфер за кількістю діючих у ній підзаконних нормативно-правових актів, житлово-комунальне господарство поступово змінюється, пристосовуючись до нових ринкових умов. Це в свою чергу неминуче призводить до посилення ролі договірних інститутів, формуванню нового суб'єктного складу правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг, коригуванню принципів розподілу відповідальності та нового розуміння власності.

У співвласників квартир у багатоквартирному будинку виникають права по володінню, користуванню і розпорядженню спільним майном, тобто права і обов'язки по управлінню даним майном. А відтак, формується нова система відносин з утримання будинку, прийняття загальних рішень,

укладання договорів щодо надання житлово-комунальних послуг, облаштування прибудинкової території тощо. Власник квартири тепер виступає в двох ролях одночасно, з одного боку - вільно здійснює свої правомочності щодо належного йому житлового приміщення, а з іншого боку - є учасником складних правовідносин з приводу управління спільним майном багатоквартирного будинку. В другому аспекті дії власника є обмеженими відповідно до прийнятої законом процедури прийняття рішень щодо володіння, користування і розпорядження.

Висновки. Підсумовуючи зазначене та виходячи з особливостей відносин, що складаються між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг, співвласники багатоквартирного будинку укладають два види договорів: договори про передачу функцій управління (ОСББ, управитель) та договори, спрямовані на здійснення функцій управління (договори щодо надання житлово-комунальних послуг, про розпорядження індивідуальною власністю тощо). Управління спільним майном багатоквартирного будинку є комплексом дій співвласників багатоквартирного будинку щодо реалізації своїх повноважень, що включає в себе не тільки способи та форми реалізації правомочностей, але і певну сукупність обов'язків, покладених на співвласників у силу закону.

1. Яковлев А. С. Имущественные права как объекты гражданських правоотношений: Теория и практика / А. С. Яковлев. – М.: «Ось-89». – 2005. – 192 с.

2. Зинченко А. С. Граждаснкие правооношения: подходы. Проблемы, решения. Монография / С. А. Зинченко. - Ростов-на-Дону, изд. СКАГС. – 2011. – 236 с.

3. Пушкин А. А. Гражданское право Украины: Учебник для вузов системы МВД Украины : В 2-х частях. Часть I / А. А. Пушкин, В. М.Самойленко, Р. Б.Шишка и др.; под ред. проф. А. А,Пушкина, доц. В. М. Самойленко. - Х. : Ун-т внутр. дел; «Основа», 1996. - 440 с.

4. Суханов Е. А. Гражданское право: В 2 т.Том I Учебник / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство БЕК, 1998. - 816 с.

5. Тархов В. А.. Гражданское право. Курс лекцій / А. В. Тархов. — Чебоксары: Чув. кн. изд-во, 1997. — 331 с.

6. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. В 3-х томах. Том I / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого : 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2005. - 765 стр.

7. 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.

8. Старицька О. О., Польська М. О. Проблемні питання правового регулювання діяльності об’єднань співвласників багатоквартирного будинку / О. О. Старицька, М. О. Польська // Юридичний вісник № 4(25). – 2012. – С. 89-93.

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