

## ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ПОСЛУГИ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» виділяє серед усієї сукупності житлово-комунальних послуг послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків. Для нашої статті представляє інтерес надання послуги з управління саме багатоквартирним будинком, яка є найбільш проблематичною. Метою даної статті є визначення поняття послуги з управління багатоквартирним будинком та її ознак як об'єкта цивільних прав.

Під таким видом послуг, як управління багатоквартирним будинком, слід розуміти господарську 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. Законом України «Про житлово-комунальні послуги» до цієї групи віднесено балансоутримання, укладення договорів на виконання послуг, контроль за виконанням умов договору [1]. Інакше послугу з управління багатоквартирним будинком можна назвати результатом господарської 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.

Отже, із самого поняття вказаної послуги випливає наявність двох різних за своєю природою правових категорій: послуга та управління майном.

За загальним правилом, надання послуги законодавець трактує як виконання певних дій або здійснення діяльності. Як об'єкт цивільних прав, житлово-комунальна послуга з управління будинком виражається у корисному результаті, створеному працею людини чи об'єднанням людей. Надання вказаної послуги полягає в нематеріальному характері корисного результату послуг, який хоча і має товарну форму (в економічному розумінні), але не існує окремо від виконавця та його діяльності.

Зазначену діяльність з управління житловим фондом особою, уповноваженою власником, можна віднести до послуг, які не завершуються певним результатом, а вміщують корисний ефект в самих собі. Наприклад, діяльність щодо водовідведення, прибирання прибудинкової території, яка не має матеріального результату, представляє великий інтерес на споживчому ринку. Однак

сам споживач, який отримує відповідні ресурси за договором з організацією-управителем, стає набувачем товару.

Із аналізу поняття «управляти» випливає, що воно трактується як «розпоряджатися, господарювати, відати виробничою, фінансовою, економічною та правовою стороною певного господарства», тобто впливати на його стан. За своєю природою всі організаційні системи поділяються на три види: технічні, біологічні та соціальні. Відповідно розрізняють три види управління: управління в неживій природі, тобто предметами матеріального світу (технічне); управління в живій природі, організмах, тобто біологічне; управління в суспільстві, тобто соціальне [2, с. 8].

Наявність загальнотеоретичного поняття управління і відсутність легального визначення його суттєвих ознак в окремих галузях права, окрім адміністративного, – з одного боку, і багатоманітність використання цього слова – з іншого, зумовили те, що в різних галузях права поняття «управління» володіє загальними ознаками і одночасно має неадекватний зміст [3, с. 52]. Законодавець, не розкриваючи поняття управління, визначає його через об'єкти управління та суб'єкти, які уповноважені управляти тим чи іншим об'єктом. Так, під управлінням багатоквартирним будинком слід розуміти дії суб'єктів надання цієї послуги, які спрямовані на забезпечення сталого функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей, а також на забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів окремих житлових приміщень в отриманні житлово-комунальних послуг відповідно до вимог стандартів, норм і правил.

Множинність форм власності, а також специфіка об'єкта – житловий фонд – дозволяє говорити про управління як про систему заходів щодо володіння, користування та розпорядження загальним майном власників в їх інтересах та в межах, які визначені чинним законодавством.

Аналізуючи управління нерухомістю як систему, необхідно виходити з неодноманітності цього поняття. З іншого боку, під управлінням розуміють керівництво створенням, функціонуванням та розвитком об'єкта нерухомості, а з іншого – діяльність суб'єктів щодо раціонального розподілу ресурсів: грошових коштів, робочої сили, сировини, матеріалів [4, с. 227]. Зазначимо, що під об'єктом управління слід розуміти окремий житловий будинок, споруду або групу будинків, які становлять цілісний житловий комплекс та надаються в управління. Як було зазначено нами вище, для нас представляє інтерес багатоквартирний будинок, як єдиний житловий комплекс, що є об'єктом управління.

Для успішної експлуатації комплексу нерухомого майна необхідно підібрати оптимальну форму управління. З метою найбільш

ефективного використання житлового фонду, необхідно використовувати нові методи управління цим майном або заохочувати до управління зацікавлених у збереженні житлового фонду осіб. Такими особами, перш за все, є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Управління приватним сектором житлового фонду здійснюється власниками, об'єднаннями власників житлових приміщень або організацією, статут якої передбачає житлово-комунальне обслуговування, за дорученням власника. Власник житлового комплексу на свій розсуд вирішує, яка форма управління майном є найбільш ефективною для нього. Згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», передбачено три форми зазначеного управління: 1) управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання; 2) передача всіх або частини функцій з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі на договірних засадах; 3) делегування визначених статутом повноважень з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації [5].

Причому вказана форма управління неподільним та загальним майном житлового комплексу може бути змінена в будь-який час у встановленому зазначеним Законом порядку. Тобто власник житлового приміщення, який спочатку здійснював функції з управління неподільним та загальним майном самостійно, має право змінити форму управління і передати всі або частину зазначених функцій певній юридичній особі на підставі договору.

Однак, незалежно від форми управління неподільним та загальним майном житлового комплексу житлово-комунальна послуга з управління багатоквартирним будинком має свій зміст, який є незмінним. До змісту житлово-комунальної послуги з управління будинком входить сукупність чітко визначених фактичних та юридичних дій, таких як, наприклад, балансотримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору, ведення бухгалтерського обліку та статистичної звітності, представництво інтересів в суді та в інших органах.

До юридичних дій, що входять до змісту житлово-комунальної послуги з управління багатоквартирним будинком, відносяться: звернення до суду та до органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування в межах своїх повноважень для забезпечення належного виконання умов договору виробниками, виконавцями та споживачами, а також укладення договорів за дорученням власника.

У свою чергу, до фактичних дій відносяться: контроль за виконанням умов договорів про надання житлово-комунальних послуг, надання інформації про зазначені послуги, ведення бухгалтерсько-

го обліку та статистичної звітності, визначення порядку утримання майна, утримання на балансі майна, забезпечення управління майном власників будинку. Всі фактичні та юридичні дії складають обов'язки управителя загальним та неподільним майном.

Чинне законодавство України передбачає випадки, коли правового значення набувають дії зобов'язаної особи як юридичного та фактичного характеру (змішані послуги) [6, с. 189]. Отже, наявність дій фактичного та юридичного характеру є підставою для визнання послуги з управління будинком змішаною послугою.

Поряд із поняттям житлово-комунальна послуга з управління багатоквартирним будинком має свої ознаки, які допомагають віднести цю правову категорію саме до послуг і відрізнити від таких видів діяльності як, наприклад, виконання робіт, торгівля.

По-перше, це невідчутність зазначеної послуги з управління будинком. Її неможливо торкнутися, побачити, почути до моменту отримання. Подібні об'єкти права юристи іменують нематеріальними або *intangible assets*. Споживач житлово-комунальної послуги з управління будинком змушений вірити особі, яка її надає. Ми погоджуємося із думкою В. І. Жукова і Б. І. Юровського, які рекомендують підприємцям підвищити відчутність послуги, яка надається або загострити увагу клієнта на пов'язаних з послугою вигодах [7, с. 20].

По-друге, житлово-комунальна послуга з управління будинком є невіддільною від джерела її надання. Це можна пояснити тим, що послуга з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу, яку надає управитель, потребує його обов'язкової присутності, тобто послуга надається, поки є її виконавець.

По-третє, послуга з управління майном власників житлового комплексу є непостійною, ця ознака притаманна всьому спектру послуг: адвокатських, аудиторських, інформаційних, медичних. Із зазначеного випливає, що замовник послуги, він же власник неподільного та загального майна будинку, в певній мірі відповідає за зроблений ним вибір при визначенні контрагента.

По-четверте, послуга з управління багатоквартирним будинком використовується у процесі її надання, тобто у цьому випадку мова йде про синхронність надання та отримання послуги.

По-п'яте, – це відсутність матеріального результату при наданні послуги з управління багатоквартирним будинком. Але слід зазначити, що, залежно від особливостей кожної окремої послуги, може бути різним за своєю характеристикою не тільки ступінь якості, очікуваний замовником, а навіть і сам результат. Мова йде в цьому випадку про матеріальне вираження результату.

Отже, на підставі викладеного можна зробити висновок, що дії або діяльність з управління загальним та неподільним майном

житлового комплексу (багатоквартирного будинку) можна віднести до послуг.

Як було зазначено нами вище, ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» відносить до житлово-комунальних послуг дії, що входять до складу послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків [1]. Із наведеного можна зробити висновок, що, згідно з чинним законодавством, послуга з управління багатоквартирним будинком є різновидом житлово-комунальної послуги.

Окрім попередньої класифікації за критерієм функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються за порядком затвердження цін або тарифів. Відповідно до цього критерію житлово-комунальні послуги класифікуються за трьома групами: 1) житлово-комунальні послуги, ціни, тарифи на які затверджують спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади; 2) житлово-комунальні послуги, ціни, тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території; 3) житлово-комунальні послуги, ціни, тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін) [1].

Для нашої роботи представляє інтерес саме третя група, оскільки умови договору, який досліджується нами, встановлюються за домовленістю сторін. Тобто власник будинку і юридична особа, яка є управителем, на власний розсуд указують в договорі вартість кожної послуги. Слід зазначити, що послуги, ціни і тарифи на які визначаються за договором, не можуть включатися до переліку мінімально необхідних житлово-комунальних послуг. Даний перелік визначає мінімальні вимоги до їх кількості та якості, що затверджується Кабінетом Міністрів України [1].

За часом дії житлово-комунальна послуга з управління багатоквартирним будинком може носити постійний та тимчасовий характер. Цей момент фіксується в договорі і відображає, насамперед, режим надання зазначеної послуги. Наприклад, договором про надання житлово-комунальних послуг з управління багатоквартирним будинком може бути передбачено те, що частину функцій з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу управитель виконує постійно, а іншу частину тимчасово.

Таким чином, під послугою з управління багатоквартирним будинком слід розуміти різновид житлово-комунальних послуг, що полягає у господарській діяльності, 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 утри-

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

**Список літератури:** 1. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 21 червня 2004 року // Голос України. 2004. № 140. 2. Слипченко С.А. Право доверительной собственности. Х., 2000. 3. Экономика и управление недвижимостью / Под ред. П. Г. Грабового. М., 1999. 4. Долгушина О. В. Управление имуществом, входящим в состав кондоминиума. Московский опыт // Жилищное право. 2001. № 3. 5. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст.78. 6. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / Борисова В. І., Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін. / За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. К., 2004. Т. 1. 7. В. И Жуков, Б. И. Юрковский. Юридическая природа услуги // Юридическая практика. 1999. № 15.

*Надійшла до редакції 12.09.06*

*В. В. Сніжков*

### **СТРАХУВАННЯ ДЕПОЗИТНИХ ВКЛАДІВ НАСЕЛЕННЯ**

Позитивне регулювання гарантій банківських вкладів – одне з ключових питань у розвитку української економіки і, зокрема банківського обслуговування. Давно відомо, що населення втратило довіру до банківської системи, побоюючись не отримати грошей назад. Указом Президента України «Про заходи щодо захисту прав фізичних осіб – вкладників комерційних банків України» та Законом України «Про Фонд гарантування вкладів фізичних осіб» зроблено перші кроки для гарантування вкладів населення. Проте не всі.

Актуальність дослідження у цій сфері зумовлена недостатньою ефективністю чинних нормативно-правових актів, що спрямовані на гарантування збереженості депозитних вкладів, через страхування, наявність в них прогалин та лазівок для зловживання та потребою подальшого посилення охоронної та превентивної функції приватного права.

В Україні останнім часом з'явилися окремі публікації з дослідження проблеми, що здебільшого торкаються окремих напрямків забезпечення гарантування вкладів і страхування депозитів. Певні їхні прояви та аспекти висвітлено в працях і публікаціях таких авторів, як Ш. Абдуллаєв, М. Алексеєнко, А. Братко, А. Тимченко, В. Петров, та інших українських і російських юристів та економістів. Однак в опублікованих працях недостатньо уваги приділено комплексному узагальненню досвіду системи страхування у країнах Європи. До того ж у силу економіко-банківського спрямування не всі вони узгоджуються з доктринаю договірної права, зокрема українського, яке має певні відмінності від договірної права РФ.

Отже, метою нашої статті є дослідження зарубіжного досвіду побудови системи захисту депозитних вкладів населення та вироблення пропозицій щодо системи страхування депозитів населення