

ДОГОВОРИ У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ: ОКРЕМІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ

РУДЕНКО Андрій Іванович - здобувач кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ

В статті досліджуються окремі правові аспекти договорів в сфері управління та розпорядження спільним майном в багатоквартирному будинку з метою надання таким договорам більш точної юридичної характеристики та пошуку напрямків удосконалення законодавства в відповідній сфері.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, об'єднання співвласників, договірне право, право загальної власності.

Постановка проблеми

Сьогодні наша держава переживає стрімкий розвиток господарських відносин. Зокрема, певні види відносин стають більш складними та потребують більш детального регулювання. Однак, враховуючи диспозитивний характер приватно-правових відносин, значну динаміку розвитку показує саме договірне право.

Саме тому доцільним є модернізація вітчизняного законодавства, що регулює відносини у сфері укладання договорів. Це стосується й договорів у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Крім того, внесенню змін у чинні нормативно-правові акти чи прийняттю нових нормативно-правових актів має передувати наукове обговорення та прийняття єдиної правової доктрини з зазначеної проблеми.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Проблематиці договірного права у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку присвячено цілу низку наукових праць таких дослідників, як М.І. Брагинський, С.І. Вільнянський, М.О. Герасимчук, О.А. Красавчиков, Т.Г. Молодченко, А. Науменко А.М. Нікончук, Ю. Чеберяк та інші.

Мета статті

Надати юридичну характеристику договорам у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Обґрунтувати та сформулювати пропозиції по вдосконаленню вітчизняного законодавства у відповідній сфері.

Виклад основного матеріалу

Враховуючи стрімкий розвиток ринкової економіки та господарських відносин, слід констатувати необхідність розвитку нормативно-правового забезпечення договірного права. Для цього необхідним вбачається подальший розвиток наукової бази у цій сфері і, зокрема, у сфері договорів управління спільним майном багатоквартирного будинку.

Важливим питанням є визначення договорів у сфері управління спільним майном багатоквартирного будинку. На жаль, існуюче законодавство не містить чіткого визначення таких договорів. Од-

нак існують посилання на окремі їх види. Так, ч. 1 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [11]. Стаття 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII також підтверджує, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором [9]. Посилання на цей вид договорів містяться і в інших нормативно-правових актах. Також неможливо обійти увагою Постанову Кабінету міністрів України «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд», де міститься Типовий договір про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд [10].

Предметом договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком пропонується визначити послугу з управління спільним майном багатоквартирного будинку. Для надання визначення такої послуги необхідно визначити склад спільного майна багатоквартирного будинку, дії спрямовані на утримання зазначеного майна, для чого першочергово необхідно сформулювати основні характерні ознаки послуги з управління багатоквартирним будинком.

Так, А. Науменко зазначає, що характерними ознаками послуги з управління багатоквартирним будинком є:

- а) ця послуга є результатом господарської діяльності;
- б) така діяльність спрямована на забезпечення ефективного управління майном співвласників будинку, підтримання будинку в належному технічному стані, забезпечення потреб співвласників будинку в житлово-комунальних послугах;

в) така діяльність здійснюється суб'єктами господарювання професійно;

г) така діяльність здійснюється виключно на договірних засадах [7, 419].

Досліджуючи таку характерну рису, як спрямованість господарської діяльності на забезпечення ефективного управління спільним майном співвласників будинку, підтримання будинку в належному технічному стані, забезпечення потреб співвласників будинку в житлово-комунальних послугах, неможливо обійти увагою таку характерну рису послуг з управління багатоквартирним будинком, як пооб'єктність. Т.Г. Молодченко зазначає, що «принцип пооб'єктності полягає у тому, що управління здійснюється стосовно кожного окремого багатоквартирного будинку, як самостійного об'єкту управління з урахуванням його технічного стану, ступеня його благоустрою, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення на основі цілей, що було визначено власниками приміщень конкретного будинку» [6, с. 223].

Тому пропонується визначити ще одну характерну рису послуги з управління багатоквартирним будинком. Така діяльність здійснюється, враховуючи специфіку кожного окремого багатоквартирного будинку, як самостійного об'єкта управління з урахуванням його технічного стану, ступеня його благоустрою, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення та інших факторів на основі цілей, що було визначено співвласників конкретного багатоквартирного будинку.

Тобто фактично така характерна риса, як пооб'єктність, вимагає:

- визначення складу спільного майна багатоквартирного будинку, яке підлягає управлінню, та до якого, згідно зі ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», можуть належати (при наявності) приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні кон-

струкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;

- визначення переліку послуг з утримання будинку та прибудинкової території, виходячи з Примірного переліку складових послуг з управління багатоквартирним будинком, який є додатком № 1 до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150;

- визначення переліку послуг безпосередньо управителя, як представника співвласників під час управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку (надання допоміжних приміщень в оренду, укладення договорів сервітуту, ведення обліку співвласників багатоквартирного будинку, контроль за наданням комунальних послуг та інше).

Враховуючи розподіл послуг, пов'язаних з управлінням багатоквартирним будинком, пропонується виокремити таку характерну рису послуги з управління багатоквартирним будинком, як самостійність, оскільки, враховуючи критичність для держави та її населення відносин, вбачається доцільним наголосити на необхідності управителю самостійно здійснювати свої обов'язки щодо управління, а не передавати їх іншим особам. При цьому слід зазначити, що таке твердження стосується виключно діяльності суб'єкта підприємницької діяльності як управителя і не поширюється на послуги, які поряд з послугою з управління є складовими послуги з управління спільним майном багатоквартирного будинку,

поряд з послугами з утримання будинку, поточного та капітального ремонтів, які можуть надаватися підрядними організаціями на підставі договорів, укладених, за рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, з управителем.

Виходячи з названих характерних рис, пропонується надати наступне визначення послуги з управління багатоквартирним будинком – це господарська діяльність, що спрямована на забезпечення ефективного управління спільним майном співвласників багатоквартирного будинку, утримання будинку в належному технічному стані, забезпечення потреб співвласників будинку в житлово-комунальних послугах, яка здійснюється управителем самостійно та професійно на договірних засадах, з урахуванням специфіки кожного окремого багатоквартирного будинку, як самостійного об'єкта управління з урахуванням його технічного стану, ступеня його благоустрою, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення та інших факторів на основі цілей, що було визначено співвласниками конкретного багатоквартирного будинку.

Тобто основним видом договорів у сфері договорів управління спільним майном багатоквартирного будинку, без якого відповідні відносини взагалі неможливі, можна назвати договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Однак яке визначення цього договору? У законодавстві воно відсутнє.

Пропонується надати наступне визначення цього договору. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком – договір, за яким співвласники багатоквартирного будинку зобов'язуються передати на певний строк в управління, а управитель зобов'язується за плату прийняти в управління та здійснювати від свого імені та в інтересах співвласників багатоквартирного будинку управління спільним майном багатоквартирного будинку та його утримання.

Для всебічного дослідження проблематики договірних відносин у сфері управління спільним майном багатоквартирного будинку необхідно також надати юридичну характеристику такому договору.

Цей договір є двостороннім. Неможливим є укладання такого договору без волевиявлення при найманні двох сторін – співвласників багатоквартирного будинку та управителя. Крім того, права і обов'язки щодо цього договору виникають як з одного, так і з іншого боку зобов'язання. У договорі відсутній єдиний боржник і єдиний кредитор. Кожна із сторін виступає як кредитор і як боржник. Основною особливістю договору управління багатоквартирним будинком є той факт, що договір укладається між управителем та уповноваженою особою, якою може бути один із співвласників багатоквартирного будинку (обраний на загальних зборах співвласників) або органом місцевого самоврядування (у випадку проведення конкурсу про визначення управителя). Зазначена норма міститься у ст. 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII [9]. При цьому, слід зауважити, що уповноважена особа зобов'язана діяти виключно в інтересах співвласників при укладенні договору, проте не наділяється власними правами чи обов'язками, а також не може нести відповідальність у випадку невиконання умов договору співвласниками багатоквартирного будинку, в інтересах яких було укладено договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Договір управління спільним майном багатоквартирного будинку може бути як реальним, так і консенсуальним, оскільки обмежень щодо цього питання не встановлено у законодавстві, посилання на реальність чи консенсуальність може міститись у самому договорі.

Цей договір є строковим, оскільки строк договору є істотною його умовою.

Також даний вид договорів є оплатним, оскільки ціна за послуги з управління спільним майном багатоквартирного будинку також є його істотною умовою.

Важливим є питання щодо форми цього договору. Відповідно до ст. 1031 Цивільного кодексу України, договір управління майном укладається в письмовій формі. Договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню [12]. Проте, керуючись вимогами ст. ст. 1, 15 та 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» №2189-VIII та ст. ст. 11, 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», які встановлюють приналежність договору з управління багатоквартирним будинком до договорів про надання послуг, можливо зробити висновок про наступне: договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є договором про надання послуг, який повинен бути укладений у письмовій формі, але без нотаріального посвідчення такого договору. Доцільним вбачається розглянути питання щодо укладення договору у формі публічного договору або договору приєднання, за результатами загальних зборів або конкурсу.

Важливим є положення, що містить ч. 3 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», де зазначено, що умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України [11]. Цією нормою встановлюється пряме посилання на Постанову Кабінету міністрів «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд», де міститься перелік умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [10].

Досліджуючи умови договору, О.О. Красавчиков зазначає, що коли йдеться про умови договору, то вони мають бути виражені через волевиявлення, а не предмет, ціну, строк тощо. Однак предмет, ціна, строк, тара, упаковка, форми розрахунків та юридичні підстави відповідальності

сторін, не входять до складу волевиявлення сторін [5, с. 173].

Однак пропонується розглянути можливість включити предмет, ціну, строк, перелік послуг, порядок та строки їх надання, форми розрахунків та юридичні підстави відповідальності сторін до волевиявлення сторін. Хоча самого визначення умов у законодавстві не існує, однак відповідно до ст. 628 Цивільного кодексу України, зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства [12]. З цього визначення можна дійти висновку, що умовами є:

а) істотні умови (умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства). У випадку договору управління багатоквартирним будинком сюди можна віднести предмет, перелік послуг, ціну, строк, права та обов'язки сторін.

б) інші умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними. Зокрема, це може бути форма розрахунків, юридичні підстави відповідальності сторін, підстави припинення договору тощо. Дійсно, якщо сторони погодили ці умови та підписали відповідний договір, можна вести мову, що ці умови є формою їх волевиявлення.

При цьому істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, відповідно до ч.4 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», є: перелік послуг; права і обов'язки сторін; ціна на послуги; строк дії договору [11].

Однак істотна умова щодо строку договору вважається сумнівною, оскільки вступає в конфлікт зі ч. 6 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», де зазначено, що договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається

продовженим на наступний однорічний строк. До договорів, предметом яких не є управління багатоквартирним будинком, передбачене частиною шостою цієї статті, обмеження щодо строку договору не застосовується.

Тобто строк дії договору є істотною умовою не всіх договорів у сфері управління спільним майно багатоквартирного будинку (зокрема, не є істотною умовою договору з управителем про управління багатоквартирним будинком, оскільки його строк дії прямо встановлений законодавством та фактично не може бути змінений у договорі). Тому необхідно внести відповідні зміни у ч.4 ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та виключити строк дії договору з істотних вимог договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Цікавим є й питання щодо того, що ж визначати істотними умовами договору. За загальною практикою відповідно до ч. 2 ст. 180 Господарського кодексу України, істотними визнаються умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів даного виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін повинна бути досягнута згода [4]. С.І. Вільнянський зазначає, що за відсутності хоча б однієї з істотних умов договір вважається неукладеним [2, с. 301]. При цьому, відповідно до ст. 180 Господарського кодексу України при укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Тобто предмет, ціна та строк дії є обов'язково істотними умовами. Однак, якщо проаналізувати ст. 632 Цивільного кодексу України, якщо ціна у договорі не встановлена і не може бути визначена виходячи з його умов, вона визначається, виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору. Тобто можлива ситуація, коли у договорі не міститься принаймні одна з істотних умов і це не призводить до недійсності договору. Тому ми не погоджуємось з думкою С.І. Вільнянського та формулюванням,

що міститься у Господарському кодексі України. Більш доречною вважається позиція М.І. Брагинського, котрий зазначає, що істотні умови договору є необхідними й достатніми для того, щоб породжувати права й обов'язки його сторін [1, с. 296].

Для всебічного дослідження відносин з управління майном багатоквартирного будинку необхідним є надання відповіді на питання щодо можливості застосування положень договірної права до всіх відносин з управління майном багатоквартирного будинку? Ю. Чеберян вважає, що договори про управління майном неможливо застосовувати у випадку, коли здійснюється виконання зобов'язань з управління житловим будинком, як цілісним (єдиним) житловим комплексом [13]. Аналізуючи цю позицію, аналогічної думки дійшов А.М. Нікончук [8, с. 51].

Ми не підтримуємо цю позицію. Житловий будинок як цілісний (єдиний) житловий комплекс все одно знаходиться у власності певного суб'єкта чи суб'єктів. А вони можуть передати право управління таким комплексом. При цьому вони можуть використовувати конструкцію договору для передання цього права. Звісно, це може бути специфічний вид договорів, однак сама конструкція договорів може широко використовуватись у цій сфері.

При цьому важливим є питання щодо можливості зазначення у договорі про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд різної частки оплати для окремих співвласників за цим договором. У Постанові Кабінету міністрів України «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» не міститься такої можливості. Водночас, М.О. Герасимчук зазначає, що «власники квартир і особи, які користуються комунальним майном (не приватизованим), не мають платити однакову плату за обслуговування будинку» [3, с. 7]. Виникає питання щодо доцільності цієї думки. Вважається, що все ж таки законодавець йде правильним шляхом. За до-

говором про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд оплата здійснюється фактично від однієї сукупності суб'єктів – співвласників багатоквартирного будинку. Окремі ж співвласники можуть вже розподіляти оплату між собою окремими угодами (договорами, усними домовленостями тощо). Для договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд важливим та істотним є лише визначення оплати, що буде отримувати управитель за утримання будинку та прибудинкової території та за виконання власних функцій.

Звідси пропонується дійти висновку щодо того, що стороною договору є все ж таки не особисто співвласники багатоквартирного будинку, а їх уповноважена особа, що представляє всю їх сукупність, хоча ця проблема все ж таки потребує подальшого обговорення.

Висновки

У порядку узагальнення наведеного слід зробити такі висновки:

1. Послугою з управління багатоквартирним будинком є господарська діяльність, що спрямована на забезпечення ефективного управління спільним майном співвласників багатоквартирного будинку, підтримання будинку в належному технічному стані, забезпечення потреб співвласників будинку в житлово-комунальних послугах, яка здійснюється управителем самостійно та професійно на договірних засадах, з урахуванням специфіки кожного окремого багатоквартирного будинку, як самостійного об'єкту управління з урахуванням його технічного стану, ступеня його благоустрою, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення та інших факторів на основі цілей, що було визначено співвласників конкретного багатоквартирного будинку.

2. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком – до-

говір, за яким співвласники багатоквартирного будинку зобов'язуються передати на певний строк в управління, а управитель зобов'язується за плату прийняти в управління та здійснювати від свого імені та в інтересах співвласників багатоквартирного будинку управління та утримання спільного майна багатоквартирного будинку. Такий договір є двостороннім, оплатним, строковим. Може бути як консенсуальним, так і реальним. Вимагає письмової форми. Доцільним є розглянути питання щодо укладення договору у формі публічного договору або договору приєднання, за результатами загальних зборів або конкурсу.

3. Необхідно внести в зміни у ч.4 ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та виключити строк дії договору з істотних вимог договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, оскільки ця умова є істотною не для всіх договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

4. В якості сторони договорів у сфері управління спільним майном багатоквартирного будинку є не окремі співвласники, а уповноважена ними особа. Доцільним вбачається визначити уповноважену особу як суб'єкт цього виду договорів.

Література

1. Брагинский М.И. Договорное право: книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Изд. второе. – М.: Статут, 1999. – 1055 с.
2. 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
3. Герасимчук М.О. Договори надання послуг, пов'язаних з користуванням житлом: автореф. дис ... канд. юрид. наук / М. О. Герасимчук. – Одеса : Б. в., 2012. – 20 с.
4. Господарський кодекс України : від 16.01.2003 № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 18,- № 19-20, № 21-22. – ст. 144.

5. Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции / О.А. Красавчиков // Антология уральской цивилистики, 1925 – 1989: сб. ст. – М., 2001. – С. 166–182.

6. Молодченко Т. Г. Формування пропозицій щодо нормативно-правового врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків / Т. Г. Молодченко, Н. Ю. Мушинська // Економічний простір. - 2013. -- № 80. - С. 219-229.

7. Науменко А. Правове регулювання управління майном багатоквартирних будинків: сучасний стан і перспективи розвитку / А. Науменко // Форум права. – 2013. – № 3. – С. 417–422.

8. Нікончук А.М. Правове регулювання діяльності управителів багатоквартирними будинками / А.М. Нікончук // Прикарпатський юридичний вісник. Національний університет «Одеська юридична академія» – 2016. – № 2/2016. -- С. 48-53.

9. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2018. – № 1. – ст.1.

10. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Постанова Кабінету міністрів України від 20.05.2009 № 484 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 37. – Ст. 1255.

11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – ст.262.

12. Цивільний кодекс України : від 16 січ. 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №№ 40-44. – ст. 356.

13. Чеберяк Ю. Нормативно-правове регулювання системи управління житловим фондом України / Ю. Чеберяк. – [Електронний ресурс]. – 2015. – Режим доступу : www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=857.

АНОТАЦІЯ

У статті досліджуються окремі правові аспекти договорів у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку з метою надання таким договорам найбільш точної юридичної характеристики та пошуку напрямків вдосконалення законодавства у відповідній сфері.

Постановка проблеми. Наразі в українській науці відсутній єдиний підхід щодо визначення юридичної характеристики договорів у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Також слід констатувати недостатню ефективність чинної системи правових норм, що регулюють договірні відносини у сфері управління багатоквартирним будинком. Тому необхідним є надання чіткої юридичної характеристики договорів у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку та внесення відповідних змін до українського законодавства.

Мета статті. Визначити юридичну характеристику договорів у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Обґрунтувати та сформулювати пропозиції по вдосконаленню вітчизняного законодавства у відповідній сфері.

Виклад основного матеріалу. Надано визначення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та послуги з управління багатоквартирним будинком. Проведено аналіз договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та надано його юридичну характеристику. Запропоновано виокремлення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як окремої сторони договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Висновки. Наразі не існує чіткої наукової концепції щодо юридичної характеристики договорів у сфері управління спільним майном багатоквартирного будинку. Водночас існування такої концепції є необхідним для створення ефективно діючого нормативно-правового забезпечення.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, об'єднання співвласників, договірне право, право спільної власності.

ABSTRACT

The residential building co-property management and maintenance contracts: particular legal aspects

The article considers particular legal aspects of maintenance contracts referring to the residential building co-property management and maintenance in order to provide the most accurate legal characteristics and the way of legislation improvement in the relevant field.

Problem formulation. Due to inadequate efficiency of the existing law system regulating contractual relations in the field of residential building maintenance and management, it is reasonable to provide certain modernization of domestic law regulating contractual relations in the field of residential building co-property management and maintenance.

Besides, amendments to the existing law regulations or adoption of new ones should be preceded by the scientific discussion and adoption of the unified legal doctrine on the above mentioned problem.

The aim of the article. To provide a legal description to the residential building co-property management and maintenance contracts. To rationalize and formulate proposals for the improvement of domestic legislation in the corresponding field.

The main material. The definition of the service contract for residential building co-property management and maintenance is introduced. The analysis of the service contract for residential building co-property management and maintenance is carried out and its legal description is provided. Marking out the Housing Cooperative as a separate point of the residential building co-property management and maintenance contract is proposed.

Conclusion. At the same time, such a concept is necessary to create an effective legal support in the field of contract law in the corresponding field.

Key words: residential building, housing cooperative, contract law, common property interest.