

Вченому секретарю  
Науково-консультативної ради  
при Верховному суді  
Л. М. Лобойку

**На Ваш запит від 11.01.2022 № / повідомляємо наступне:**

**1. Чи відносяться права та обов'язки управителя призначеного за конкурсом в порядку частини п'ятої статті 13 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» за договорами надання послуг з управління багатоквартирними будинками до майна в розумінні частин першої статті 104, 109, 190 ЦК України?**

Правове положення управителя за договором надання послуг з управління багатоквартирними будинками регулюється Законом України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законом України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги», Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі Правила), затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 5.03.2018 № 712, Типовим договором надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

За правовою природою договір надання послуг з управління багатоквартирним будинком є цивільно-правовим договором, оскільки предмет, істотні умови, відповідальність сторін виписані в типовому договорі. Згідно з ч. 2 ст. 628 ЦК: сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства України про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору. Аналізуючи нормативні акти щодо даного виду договору, можна констатувати що вказаний договір має елементи договору як на виконання робіт так і договору про надання послуг. Так, згідно з п. 43 Правил «...управитель зобов'язаний забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору управління, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг; надавати співвласникам без додаткової оплати інформацію про ціну послуги з управління, інформувати співвласників про фактичні витрати та виконані роботи (послуги) з утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території». До істотних умов вказаного договору можна віднести: перелік послуг, які можуть надаватися управителем; права і обов'язки сторін; ціна на послуги; строк дії договору. За правовою характеристикою договір надання послуги з управління багатоквартирним будинком можна віднести до консенсуальних, двосторонніх, оплатних. Мета договору управління багатоквартирним будинком полягає у здійсненні управителем комплексу юридичних і фактичних дій, які спрямовані на забезпечення належного утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньо-будинкових систем, утримання ліфтів. При цьому договір управління багатоквартирним будинком на відміну від договору управління майном (ст. 1029 ЦК), не передбачає передачі майна управителю і повноважень по володінню, користуванню і розпорядженню спільним майном. Відповідно не передбачається передавання будинку на баланс управителю, складання актів прийому-передавання. До договору управління багатоквартирним будинком повинен додаватися лише

перелік об'єктів, які складають спільне майно<sup>1</sup>, а також технічна документація. Щодо правової природи прав і обов'язків які виникають із договору надання послуги з управління багатоквартирним будинком, то в доктрині права останні відносять не до майнових а до організаційних. Під майном як особливим об'єктом розуміють окрему річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки (ст. 190 ЦК), тобто майно визначається ширше ніж поняття річ. В ст. ст. 717, 759 ЦК поняття річ і майно порівнюються. В доктрині права майно визначається як особливе юридичне поняття, яким ми користуємося, щоб скорочено виразити сукупність юридичних відносин, але воно не є самостійним об'єктом права<sup>2</sup>. Поняття «майно» в цивільному праві є багатозначним. В одних випадках під майном розуміють певну сукупність речей які належать особі, а також майнових прав і обов'язків у вигляді речей і майнових прав. Майно особи не являє собою єдиного, особливого об'єкту цивільних правовідносин. Це поняття частіше використовується для позначення сукупності різних за своїм правовим режимом об'єктів цивільних прав. Так, при переході майна реорганізованої юридичної особи до його правонаступника, останній отримує конкретні права і обов'язки, які входили до складу набутого майна<sup>3</sup>. Згідно зі ст. 177 ЦК України, об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної діяльності, інформація, інші матеріальні та нематеріальні блага. **Організаційні права та обов'язки управителя за договором надання послуг з управління багатоквартирним будинком не є об'єктом цивільних прав і не відносяться до майна в розумінні частин першої статті 104, 109, 190 ЦК.**

**2. Чи може бути передано права та обов'язки управителя призначеного за конкурсом в порядку частини п'ятої статті 13 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» за договорами надання послуг з управління багатоквартирним будинком іншій особі або іншим особам створеним шляхом реорганізації, в тому числі через виділ? ЦК України відмовився від терміну «реорганізація», замінивши останній на його характеристику, бо правонаступництво є способом передавання всього свого майна, прав та обов'язків однією юридичною особою іншим юридичним особам – правонаступникам, що може відбуватися у таких формах зміни статусу юридичної особи як злиття, приєднання або поділ.<sup>4</sup> Щодо виділу, то виділом є перехід за розподільчим балансом частини майна, прав та обов'язків юридичної особи до однієї або кількох створюваних нових юридичних осіб. В доктрині правова природа виділу є дискусійним питанням. Так, одна група вчених вважає що виділ одна з форм припинення юридичної особи, інші – окрема форма, в якій не відбувається припинення юридичної особи. Так, згідно зі ст. 47 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 06.02.2018 № 2275-VIII виділом є створення одного або більше товариств із переданням йому згідно з розподільним балансом частини майна, прав та обов'язків товариства, з якого здійснюється виділ, без припинення останнього. Відповідно до ст. 86 Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI виділом**

<sup>1</sup> Свит Ю.П. Договір управління многоквартирним домом: заключення, зміст /Електронний ресурс: режим доступу:

<sup>2</sup> Хвостов В.М. Система римського права: Учебник – М., 1995 – с. 124

<sup>3</sup> Суханов Е.А. Гражданское право в 2-х т. – М - Общая часть – с. 155

<sup>4</sup> Цивільне право України : підручник : у 2-х т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова,

І. В. Жилінкова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – 2-ге вид.,

переробл. і доповн. – Х. : Право. – 2010 – с. 223

акціонерного товариства визнається створення одного або кількох акціонерних товариств із передачею йому згідно з розподільним балансом частини майна, прав та обов'язків акціонерного товариства, з якого здійснюється виділ, без припинення такого акціонерного товариства. Отже, виділ не є способом припинення юридичних осіб, а навпаки є способом їх створення. В доктрині права вказується про те, що існують чотири форми реорганізації: злиття, приєднання, поділ, перетворення (ст. 104 ЦК України). Виділ такою формою не є, а врегульований окремо у ст. 109 ЦК України, оскільки його проведення схоже з поділом юридичної особи і навіть ідентичне процедурі припинення юридичної особи з правонаступництвом й саме правонаступництво має місце при виділі однієї юридичної особи з іншої. Але внаслідок виділу жодна юридична особа не припиняється. Навпаки – виділ приводить до створення нової юридичної особи. Характерною особливістю виділу є те, що реорганізована юридична особа (правопередник) продовжує своє існування як така – відбувається лише зміна її майна (майнових прав та обов'язків) та особистих немайнових прав<sup>5</sup>. Вказана позиція підтверджується і в законодавстві. Так, згідно з ч. 3 ст. 109 ЦК України «... юридична особа, що утворилася внаслідок виділу, несе субсидіарну відповідальність за зобов'язаннями юридичної особи, з якої був здійснений виділ, які згідно з розподільчим балансом не перейшли до юридичної особи, що утворилася внаслідок виділу. Юридична особа, з якої був здійснений виділ, несе субсидіарну відповідальність за зобов'язаннями, які згідно з розподільчим балансом перейшли до юридичної особи, що утворилася внаслідок виділу. Якщо юридичних осіб, що утворилися внаслідок виділу, дві або більше, субсидіарну відповідальність вони несуть спільно з юридичною особою, з якої був здійснений виділ, солідарно. Щодо передання прав і обов'язків за договором надання послуг з управління багатоквартирним будинком іншій особі або особам, створеним шляхом реорганізації, в тому числі через виділ, то слід вказати що згідно зі ст. 629 ЦК України договір є обов'язковим для виконання сторонами. Строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснювати свої права і виконувати свої обов'язки відповідно до договору. Як відомо, договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком укладається на один рік згідно з п. 30 Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Згідно з ч. 1 ст. 512 ЦК України кредитор у зобов'язанні може бути замінений іншою особою внаслідок правонаступництва. В нашому випадку договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком не припиняє свою дію і внаслідок правонаступництва до нової юридичної особи (управителя) перейдуть права і обов'язки за цим договором. **Отже права і обов'язки управителя призначеного за конкурсом в порядку частини п'ятої статті 13 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку за договорами надання послуг з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані шляхом заміни кредитора в зобов'язанні (ч. 1 ст. 512 ЦК) внаслідок правонаступництва іншій особі або іншим особам створеним шляхом реорганізації в т. ч. через виділ.** Вказаний висновок підтверджується і судовою практикою, зокрема Постановою ВС від 09.10.2021 № 925/1643/20.

3. Чи існують обмеження щодо правонаступництва управителя призначеного за конкурсом в порядку частини п'ятої статті 13 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» за договорами надання послуг з управління багатоквартирним будинком іншій особі або іншим особам

<sup>5</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи/За ред. І. В. Сласиби-Фатеевої – Харків: ЕКУС, 2020 – 928 с.



створеним шляхом реорганізації, в т. ч. через виділ в залежності від виду правонаступництва – універсальне або сингулярне?

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках» управителем багатоквартирного будинку може бути фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласником забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. В законодавстві встановлені професійні вимоги до управителя – фізичної особи, щодо юридичних осіб таких обмежень в законодавстві не встановлено. Вважаємо що у разі потреби юридична особа- правонаступник яка буде здійснювати надання послуг з управління багатоквартирним будинком може залучати до виконання певних робіт підрядні організації які мають відповідні ліцензії. Так, згідно з Порядком здійснення професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку» визначається процедура здійснення професійної атестації фізичних осіб на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку. Кваліфікаційні вимоги професії «менеджер (управитель) житлового будинку включають сукупність знань, вмінь і практичних навичок, необхідних для провадження професійної діяльності за професією «менеджер (управитель) житлового будинку» відповідно до переліку основних робіт і кваліфікаційних вимог, встановлених до професії «менеджер (управитель) житлового будинку у розділі 5 випуску 87 Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників (наказ Мінрегіону від 14 лютого 2012 № 56. Згідно з Порядком, особа яка бажає здійснювати управління житловим будинком повинна отримати кваліфікаційний сертифікат який би підтверджував відповідність компетенції останнього кваліфікаційним вимогам професії. Щодо виду правонаступництва, то при виділі юридичним особам – правонаступникам передається частина майна, прав та обов'язків юридичної особи до однієї або кількох створюваних нових юридичних осіб. В доктрині права вказується про те, що виділу притаманні риси сингулярного (часткового) правонаступництва, при якому, на відміну від універсального (загального) правонаступництва, правонаступник займає місце правопередника не у всіх, а тільки в деяких правовідносинах. Виділ є єдиною формою реорганізації, коли після завершення реорганізації не тільки виникають нові юридичні особи, але і продовжує своє існування юридична особа яка реорганізується; це означає, що переходу всієї сукупності прав і обов'язків нові юридичні особи не отримують, так як частина прав і обов'язків залишиться за юридичною особою яка реорганізується. Таким чином, універсального правонаступництва виникнути ніяк не може<sup>6</sup>.

**4. З яким юридичним фактом або сукупністю юридичних фактів пов'язується момент набуття прав та обов'язків новоутвореною юридичною особою у випадку її створення шляхом реорганізації через виділ з іншої юридичної особи:**

1) дата внесення до єдиного державного реєстру запису про припинення юридичної особи;

2) дата внесення до єдиного державного реєстру запису про реєстрацію новоутвореної юридичної особи;

3) дата прийняття рішення про утворення іншої юридичної особи шляхом виділу учасниками юридичної особи або органом, що прийняв рішення про виділ;

4) дата складення розподільчого балансу;

5) дата затвердження розподільчого балансу;

6) інший варіант

<sup>6</sup> Данилова Ж.В. Формы реорганизации и права кредиторов/Ж.В.Данилова /Право и политика - № 11 – 2013 с. 1579-1590

Згідно з ч. 4 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 № 755-IV «... у разі виділу юридичних осіб здійснюється державна реєстрація юридичних осіб, утворених у результаті виділу, та державна реєстрація змін до відомостей, що містяться в Єдиному державному реєстрі, про юридичну особу, з якої здійснено виділ, щодо юридичної особи – правонаступника. Виділ вважається завершеним з дати державної реєстрації змін до відомостей, що містяться у Єдиному державному реєстрі, про юридичну особу, з якої здійснено виділ, щодо юридичної особи – правонаступника». Вказана норма знаходить підтвердження і в доктрині права. Так, юридична особа з якої здійснюється виділ, хоча і визнається реорганізованою, але не проходить державної реєстрації. Після проведення такої реорганізації проводиться лише внесення змін до установчих документів реорганізованої юридичної особи<sup>7</sup>. На думку, Спасибо-Фатеевої І.В. у разі виділу юридичних осіб здійснюється державна реєстрація юридичних осіб, утворених у результаті виділу, та державна реєстрація змін до відомостей, що містяться в ЕДР, про юридичну особу, з якої здійснено виділ, щодо юридичної особи - правонаступника<sup>8</sup>.

**член науково-консультативної ради  
при Верховному Суді України,  
завідувач кафедри цивільного права №2  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого,  
член-кореспондент НАПрН України,  
доктор юридичних наук, професор**

**Віталій ЯРОЦЬКИЙ**

<sup>7</sup> Степанов Д.И. Правопреемство при реорганизации в форме выделения/Д.И.Степанов/Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ – 2002 - № 7 – с. 119

<sup>8</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи/За ред. І. В. Спасибо-Фатеевої – Харків: ЕКУС, 2020 – 928 с.