



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83

E-mail: [themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua)

<http://www.minjust.gov.ua>

Код ЄДРПОУ 00015622

Анна

foi+request-32931-

4593c3ca@dostup.pravda.com.ua

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_

*Щодо деяких питань, пов'язаних із укладенням договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком*

Міністерством юстиції розглянуто Ваше звернення від 29 березня 2018 року (zareestrovane у Міністерстві юстиції України 30 березня 2018 року за № А-7786) щодо деяких питань, пов'язаних із укладенням договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та в межах компетенції повідомляється.

Порядок здійснення та забезпечення права кожного на доступ до інформації, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, визначає Закон України «Про доступ до публічної інформації», відповідно до статті 1 якого публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Враховуючи наведене, у розумінні зазначеного Закону Ваш лист за своїм змістом є не запитом на отримання публічної інформації, а зверненням щодо надання відповідного роз'яснення законодавства.

Разом з цим зазначаємо, що при вирішенні порушених питань слід зважати, насамперед, на правову природу договору, його предмет, істотні умови, суб'єктний склад, а також характер правовідносин сторін та особливості правового регулювання.

Так, варто зауважити на особливості правового регулювання та правову природу передбаченого главою 70 Цивільного кодексу України договору управління майном, що відмежовує його від інших договорів.

Відповідно до статті 1029 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) за договором управління майном одна сторона (установник управління) *передає другій стороні* (управителеві) *на певний строк майно в управління*, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно.

427049



Тобто, статтею 1029 ЦК передбачено можливість виникнення на підставі зазначеного договору двох видів прав управителя на отримане в управління майно: права управителя на чуже майно (власником майна, що перебуває в управлінні, залишається установник); або права довірчої власності (право власності на довірене майно переходить від установника до управителя).

Варто додати коментар до вказаної статті, згідно з яким управління майном є специфічним способом здійснення права власності у чужому інтересі, що полягає в зобов'язанні управителя діяти в інтересах вигодонабувача та (або) установника. Під діями в інтересах вигодонабувача або установника необхідно розуміти вчинені з належною дбайливістю дії, що не суперечать закону і мають своєю метою зберігання та примноження вартості переданого в управління майна, вчинені без невиправданого ризику можливих втрат так, як вчинив би на місці управителя сам установник за аналогічних обставин.<sup>1</sup>

При цьому варто враховувати, що предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно.

Не можуть бути предметом договору управління майном грошові кошти, крім випадків, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом.

Майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя (стаття 1030 ЦК).

Статтею 1035 ЦК визначено істотні умови договору управління майном, якими є перелік майна, що передається в управління; розмір і форма плати за управління майном.

По відношенню до форми договору управління нерухомим майном положеннями цивільного законодавства передбачена вимога нотаріального посвідчення. Так, згідно з частиною другою статті 1031 ЦК *договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню*.

У свою чергу правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління, визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон).

Положеннями статті 1 вказаного Закону розкрито поняття *«управління багатоквартирним будинком»*, згідно з якою 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*.

При цьому *спільним майном багатоквартирного будинку* є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції 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 (стаття 1 Закону).

Відповідно до статті 9 Закону управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

При цьому згідно зі статтею 11 вказаного Закону управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі *договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.*

Типовий договір про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року № 484.

Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

*Управитель* протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом *кожному співвласнику* примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя.

Тобто положеннями вказаного Закону визначено вимогу щодо письмової форми договору та закріплено обов'язок управителя надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику завірений підписом примірник такого договору (змін до нього).

В частині питань, пов'язаних з укладенням з управителем окремих договорів кожним із співвласників за наявності договору між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та управителем слід зазначити, що згідно зі статтею 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

При цьому об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане, зокрема, *виконувати свої договірні зобов'язання; забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників* при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між

співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна; у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, *представляти інтереси співвласників* відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами (стаття 18 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Принагідно зазначаємо, що листи Мін'юсту не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

**Перший заступник Міністра**



**Наталія БЕРНАЦЬКА**

Яцечко 271-15-31

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар, ЛІГА:ЗАКОН, 15.11.2007 р.: коментар до статті 1029 д. ю. н., професор, завідувач кафедри цивільного права КНУ ім. Т. Шевченка МАЙДАНИК Р.А.