

7. Bek, Yu.B., Veres, I.Ya., Gerts, A.A. et al. (2010), *Hospodarskyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyi komentar* [Commercical Code of Ukraine: scientific and practical resume], Alerta; KNT; TsUL, Kyiv, Ukraine.
8. Karlin, A.A. (2004), "Reorgaization of joint-stock company", Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Institute of legislation of comparative jurisprudence at Government of Russian Federation, Moscow, Russia.
9. Vinnyk, O.M. (2010), *Naukovo-praktychnyi komentar Zakonu Ukrainy "Pro aktsionerni tovarystva"* [Scientific and practical resume of Law of Ukraine about "Joint-stock companies"], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
10. "Resolution of the Supreme commercial court of Ukraine in case № 908/1226/14 from 20.10.2015" *Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52625777>.
11. "Letter of National Commission by the Valuablr Papers and stock market № (№12/03/95/HK from 13.01. 2014 upon request (letter) Professional Association of Corporate Governance № 036-08/12 from 08 December 2014", *Sayt Profesiynoyi asotsiatsiyi korporatyvnoho upravlinnya*, available at : <http://cgpa.com.ua/novini/nkczpfr-roz%E2%80%99yasnila-d%D1%96yu-p.10-zakonu-ukra%D1%97ni-%C2%ABpro-depozitarnu-sistemu-ukra%D1%97ni%C2%BB.html>.

УДК 349.444

ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВОГО СТАНОВИЩА НАДАВАЧІВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Браславець Ю.Ю., ст. викладач

*Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця,
просп. Науковий, 9-А, м. Харків, Україна
draslavets92@i.ua*

Дослідження правового становища надавачів житлово-комунальних послуг є актуальним питанням у сфері житлово-комунальних послуг, оскільки законодавство не передбачає це поняття, а лише оперує такими категоріями, як власник, споживач, виконавець, виробник. Як наслідок, виникають проблеми визначення суб'єктів, які є надавачами житлово-комунальних послуг. Проаналізувавши правові дослідження й національне законодавство, можна визначити надавачів житлово-комунальних послуг як суб'єктів господарської діяльності, які на підставі ліцензії надають житлово-комунальні послуги споживачу відповідно до умов договору або виробляють/створюють житлово-комунальні послуги відповідно до умов договору.

Ключові слова: правове становище, надавачі житлово-комунальних послуг, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-комунальна послуга.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ПОСТАВЩИКОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Браславец Ю.Ю.

*Харьковский национальный экономический университет имени Семена Кузнеця,
просп. Научный, 9-А, г. Харьков, Украина
draslavets92@i.ua*

Исследование правового положения поставщиков жилищно-коммунальных услуг является актуальным вопросом в сфере жилищно-коммунальных услуг, поскольку законодательство не предусматривает это понятие, а лишь оперирует такими категориями, как владелец, потребитель, исполнитель, производитель. Как следствие, возникает проблема определения субъектов, которые являются поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Проанализировав правовые исследования и национальное законодательство, можно определить поставщиков жилищно-коммунальных услуг как субъектов хозяйственной деятельности, которые на основании лицензии предоставляют жилищно-коммунальные услуги потребителю в соответствии с условиями договора или производят/создают жилищно-коммунальные услуги в соответствии с условиями договора.

Ключевые слова: правовое положение, поставщики жилищно-коммунальных услуг, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-коммунальная услуга.

DEFINITIONS THE LEGAL STATUS OF THOSE PROVIDING HOUSING SERVICES

Braslavets U.U.

*Kharkiv national economic Simeon Kuznets university, ave. Science, 9-A, Kharkiv, Ukraine
draslavets92@i.ua*

Study the legal status of providers of utility services is a pressing issue in the field of housing and communal services, because the law does not provide for such a thing, but only operates only such categories as the owner, consumer, executor, producer. As a consequence, there is the problem of defining the subjects, it is the supplier of utility services. After analyzing the legal research and national laws can be determined providers of utility services as the business entities on the basis of licenses provide housing services to the consumer in accordance with the terms of the agreement, or produces / creates housing and communal services in accordance with the terms of the contract.

From the conducted research we can make follow conclusions:

Firstly, legislators doesn't attach notion "provider of utility services" but operates only with such categories as owner, consumer, executor, producer. As the result it appears the problems of subjects' identification who are the providers of utility services.

Secondly, in our mind, producer of utility services – is the subject of commercial activity which according to the license provides utility services for consumer in correspondence to contracts conditions.

Basing on the above said, we guess that providers of utility services characteristics open the features of their legal condition are:

- 1) provider of utility services is always a commercial subject is registered in admitted by law order;
- 2) the subject of provider of utility services activity is performance of utility services to the consumer according to the contracts conditions or production/creation utility services;
- 3) provider of utility services activity is in the jurisdiction of licensing according to the art.4, Law of Ukraine "About licensing in types of commercial activity";
- 4) providers of utility services are always commercial subjects those are created for profit;
- 5) the contractual nature of the relationship providers of utility services and consumers

Key words: legal status, providers of utility services, association co-owners of an apartment building, housing and communal services.

Одним із найважливіших здобутків України протягом останнього часу є реформування системи житлово-комунального господарства з метою підвищення рівня соціального захисту населення. З набранням чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон України «Про ОСББ») дослідження питання особливостей правового становища надавачів житлово-комунальних послуг є надзвичайно актуальним. Наша позиція ґрунтується на тому, що законодавство містить колізії щодо визначення поняття «надавач житлово-комунальних послуг», а правова доктрина не містить наукових праць, які повною мірою розкривали б особливості правового становища надавачів житлово-комунальних послуг.

Правове становище надавачів житлово-комунальних послуг визначається Законом України «Про житлово-комунальні послуги», Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Законом України «Про ОСББ».

З метою розкриття питання про особливості правового становища надавачів житлово-комунальних послуг необхідно визначити поняття правового становища надавачів житлово-комунальних послуг. Так, на нашу думку, правове становище надавачів житлово-комунальних послуг – це передбачене нормами законодавства становище суб'єкта в певній системі, яке залежить від прав, обов'язків, завдань і відповідальності.

Аналіз існуючих наукових досліджень та законодавства дає змогу стверджувати, що сучасна правова доктрина не визначає особливості правового становища надавачів житлово-комунальних послуг. У зв'язку із цим виникла необхідність у зверненні до доктринальних підходів як вітчизняних, так і закордонних учених-правників.

Теоретичною основою вивчення правового становища надавачів житлово-комунальних послуг є наукові результати, отримані В.В. Луцем, В.М. Коссаком, Є.О. Мічуріним, Ю.К. Толстим, І.М. Кучеренко, Є.О. Харитоновим та іншими українськими й зарубіжними вченими, які присвятили свої роботи розгляду загальних проблемних питань надання житлово-комунальних послуг, договорів у сфері надання житлово-комунальних послуг. На певну увагу заслуговують праці В.В. Сергієнка,

М.К. Галянтича, А.Б. Гриняка, які вивчали окремі питання відносин у сфері надання житлово-комунальних послуг [3; 4].

Однак у розвідках вказаних фахівців не створено цілісної концепції правового становища надавачів житлово-комунальних послуг, не вирішено нагальні питання, пов'язані з проблемними аспектами правового регулювання й визначенням правового становища надавачів житлово-комунальних послуг, та не визначено коло суб'єктів відповідних відносин у контексті їх цивільно-правового регулювання.

Незважаючи на те, що нормативно-правову базу щодо надання житлово-комунальних послуг сформовано, залишаються проблеми правового регулювання щодо правовідносин, які виникають між співвласниками багатоквартирних будинків та надавачами житлово-комунальних послуг. Серед проблемних аспектів правового регулювання варто виділити такі:

- 1) відсутність визначення на законодавчому рівні поняття «надавач житлово-комунальних послуг»;
- 2) відсутність спеціального правового регулювання щодо управляючих компаній із вичерпним переліком обов'язкових вимог для створення таких організацій, а також умов здійснення їх діяльності, заходів відповідальності;
- 3) визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) як надавача житлово-комунальних послуг;
- 4) визначення ОСББ як споживача житлово-комунальних послуг.

Коло суб'єктів у правовідносинах щодо надання житлово-комунальних послуг визначено в ст.19 Закону України «Про житлово-комунальне господарство», згідно з якою учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є власник, споживач, виконавець, виробник. Як бачимо, законодавець не закріплює поняття «надавач житлово-комунальних послуг», а оперує лише такими категоріями, як власник, споживач, виконавець, виробник. Як наслідок, виникають проблеми визначення суб'єктів, які є надавачами житлово-комунальних послуг [5, с. 296].

На нашу думку, надавач житлово-комунальних послуг – суб'єкт господарської діяльності, який на підставі ліцензії надає житлово-комунальні послуги споживачу відповідно до умов договору або виробляє/створює житлово-комунальні послуги відповідно до умов договору.

Правовідносини між власником квартири й надавачем житлово-комунальних послуг виникають на підставі укладення типових договорів у сфері надання житлово-комунальних послуг. Так, у ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» зазначено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються винятково на договірних засадах.

Отже, головною особливістю правового становища надавача житлово-комунальних послуг є те, що його діяльність підпадає під види господарської діяльності, для здійснення якої необхідно отримати дозвільний документ – ліцензію.

При цьому в п.6 ст.19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» вказано, що особливими учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель; залежно від цивільно-правових угод вони можуть бути споживачами, виконавцями або виробниками. Таким чином, з огляду на положення вказаної норми можемо констатувати, що одна особа – балансоутримувач або управитель – може набувати водночас різне правове становище. Тому із зазначеного постає питання про те, чи може ОСББ бути споживачем, виконавцем (надавачем) або виробником житлово-комунальних послуг.

Оскільки ОСББ – юридична особа, яка має на меті сприяння членам ОСББ в отриманні комунальних послуг належної якості й кількості та не є власником квартир, що перебувають у власності членів ОСББ, то ОСББ в такому разі не належить право володіння, користування й розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку, а отже, на ОСББ не поширюється визначення терміна «власник» у розумінні Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [6, с. 42-45].

У контексті правового становища надавачів житлово-комунальних послуг постає дуже важливе питання щодо визнання юридичної особи ОСББ надавачем житлово-комунальних послуг чи їх виконавцем. Щоб відповісти на нього, необхідно проаналізувати систему договірних відносин за участю ОСББ, яка носить досить складний характер. Складний характер договірних відносин за участю ОСББ підкреслюється в ст. 22 Закону України «Про ОСББ», згідно з якою для забезпечення утримання й експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, у тому числі поточного ремонту, утримання багатоквартирного будинку й прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання й опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має такі права:

- а) задовольняти ці потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- б) визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими всі співвласники укладають відповідні договори;
- в) виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

З аналізу зазначеної норми постає така класифікація договірних конструкцій:

- 1) прямі договори, що укладаються між власниками та підприємством – виконавцем послуг (газо- й електропостачальними організаціями) відповідно до вимог законодавства щодо газо- й електропостачання квартир і нежитлових приміщень;
- 2) договори, які укладаються між ОСББ та залученими фізичними та юридичними особами з метою самостійного забезпечення ОСББ утримання й експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку; у цих договірних відносинах ОСББ виступає як колективний замовник;
- 3) договір, що укладається між ОСББ та управителем про управління багатоквартирним будинком, якщо за рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком передано (усі чи частково) управителю або асоціації.

Таким чином, здійснивши класифікацію договірних відносин, варто констатувати, що ОСББ не може визнаватись надавачем/виконавцем житлово-комунальних послуг, оскільки самостійно жодних послуг не надає. Крім того, під час створення й діяльності ОСББ не має на меті здійснення господарської діяльності з виробництва теплової енергії, транспортування теплової енергії магістральними й місцевими (розподільчими) тепловими мережами та постачання теплової енергії, централізованого водопостачання й водовідведення, транспортування та розподілу природного газу, газу (метану) вугільних родовищ, на які відповідно до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» необхідно отримувати ліцензію. Отже, ОСББ не є надавачем житлово-комунальних послуг. ОСББ лише має статус «посередника» між власником квартири та надавачем житлово-комунальних послуг. Наша позиція ґрунтується на ч.4 ст.4 Закону України «Про ОСББ», згідно з якою основна діяльність об'єднання полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку й прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами, а також виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання [1, ст. 78].

Таким чином, законодавець не закріплює поняття «надавач житлово-комунальних послуг», а лише оперує такими категоріями, як власник, споживач, виконавець, виробник. Як наслідок, виникають проблеми щодо визначення суб'єктів, які є надавачами житлово-комунальних послуг.

На нашу думку, надавач житлово-комунальних послуг – суб'єкт господарської діяльності, який на підставі ліцензії надає житлово-комунальні послуги споживачу відповідно до умов договору або виробляє/створює житлово-комунальні послуги відповідно до умов договору.

З огляду на викладене вважаємо, що ознаки надавачів житлово-комунальних послуг, які розкривають особливості їх правового становища, є такими:

- 1) надавачем житлово-комунальних послуг завжди є суб'єкт господарювання, зареєстрований у встановленому законом порядку;
- 2) предметом діяльності надавача житлово-комунальних послуг є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору або вироблення/створення житлово-комунальних послуг;
- 3) діяльність надавача житлово-комунальних послуг підпадає під ліцензування згідно зі ст.4 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності»;
- 4) надавачі житлово-комунальних послуг завжди є комерційними суб'єктами господарювання, тобто такими, що створюються з метою отримання прибутку;
- 5) договірний характер відносин надавачів житлово-комунальних послуг і споживачів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 року № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
3. Сергієнко В.В. Правове регулювання ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг / В.В. Сергієнко // Форум права. – 2014. – № 4. – С. 297-301.
4. Сергієнко В.В. Актуальні питання правового регулювання надання житлово-комунальних послуг / В.В. Сергієнко // Форум права. – 2011. – № 1. – С. 885-890.
5. Галянтич М.К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / М.К. Галянтич, А.І. Дрішлюк, Л.Г. Лічман ; за ред. В.В. Луця. – К. : Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
6. Гриняк А.Б. До питання про пошук шляхів реформування житлово-комунального господарства України / А.Б. Гриняк // Актуальні проблеми приватного права : матеріали між нар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова (Харків, 27 лютого 2015 р.). – Х. : Право, 2015. – С. 42-45.

REFERENCES

1. Law of Ukraine № 2866-III “About Condominiums” from the 29.11.2001, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2002, no. 10, art. 78.
2. Law of Ukraine № 417-VIII “About peculiarities of ownership right in an apartment house” from 14.05.2015, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2015, no. 29, art. 262.
3. Sergienko, V.V. (2014), “Legal regulation of Condominiums by the utility services provides”, *Forum prava*, no. 4, pp. 297-301.
4. Sergienko, V.V. (2011), “Actual questions of legal regulation of utility services providing”, *Forum prava*, no. 1, pp. 885-890.
5. Halyantych, M.K., Drishlyuk, A.I. and Lichman, L.G. (2009), *Zdiysnennya ta sudoviy zakhyst subektyvnykh zhytlovykh prav : monohrafiya* [Performance and court protection subjective Housing Rights: monograph], Pidruchnyky i posibnyky, Kyiv, Ukraine.
6. Hrynyak, A.B. (2015), “On the search for ways of reforming housing and communal services of Ukraine ”, *Aktualni problemy pryvatnoho prava: materialy mizhnar. nauk.-prakt. konf., prysvyach. 93-y richnytsi z dnya narodzh. d-ra yuryd. nauk, prof., chl.-kor. AN URSR V.P. Maslova* [Current problems of private law : materials of international scientific and practical conference is dedicated to the 93 years birth anniversary of the doctor of law sciences, professor, correspondent member Academy of Sciences Ukrainian Soviet Socialistic Republic], Kharkiv, February 27, 2015, pp. 42-45.