

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Проект Цивільного кодексу України (Кодекс права приватного) від 22 січня 2026 року. URL: <blob:https://itd.rada.gov.ua/592e44a5-b402-4b31-a650-9d250af2b26e>
3. Постанова Верховного Суду від 21 березня 2018 року у справі № 761/11589/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72970214>
4. Постанова Верховного Суду від 30 вересня 2020 року у справі № 559/1605/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92065561>
5. Рішення ЄСПЛ у справі «ТОВ «Укркава» проти України» (Заява № 10233/20). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_016-25#Text
6. Постанова Верховного Суду від 26 лютого 2026 року у справі № 904/2953/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133947007>

Кочин Володимир Володимирович

науковий консультант судді Конституційного Суду України, старший науковий співробітник відділу приватного права та процесу НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, кандидат юридичних наук, старший дослідник

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВІРНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ІЗ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

Соціальна взаємодія потребує впорядкування з метою належного функціонування і розвитку суспільства. Стан його розвитку визначає прояви соціального регулювання, яке нині розуміють як здійснюване громадянським суспільством за допомогою усієї сукупності соціальних засобів упорядкування суспільних відносин, подолання конфліктів і забезпечення компромісу між людьми та їх соціальними групами; що зумовлює поділ соціального регулювання на нормативне [має загальний характер норми (правила), адресованого всім членам суспільства (або певній його частині) і не має конкретного адресата] та індивідуальне (упорядкування поведінки людей за допомогою разових рішень, що стосуються окремих випадків, конкретних осіб) [4, с. 36].

Джерела правового регулювання зазнають змін протягом розвитку суспільства. Традиційне застосування у приватних відносинах виключно нормативно-правових актів публічної влади доповнили не лише договором, а й локальними (корпоративними) актами юридичних осіб приватного права, що вже має місце у запропонованій редакції Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) (статті 7, 9). Однак, визнаючи договір джерелом приватного права, виникають міркування щодо його можливості бути не лише

індивідуальним (таким, що містить вказівку до разової дії), а й нормативним актом (таким, що містить норму поведінки).

3. В. Ромовська переконана, що «договір – це нормативно-правовий акт локальної, двосторонньо або багатосторонньо регулятивної, зобов'язальної дії» [3, с. 15]. Цю тезу вчена обґрунтовує тим, що «договір – це право, створене двома особами для самих себе, він є нормою їхньої поведінки і в підсумку нормативно-правовим актом, але не загальною, а локальною дією» [3, с. 16]. Слід погодитися, що пониження саморегуляції та фетишизація регулятивної сили держави формує інерцію наукового мислення щодо заперечення тези про нормативність договору.

Такий підхід є виправданим в умовах приватизації правового регулювання, розширення автономії волі та волевиявлення людини – ключового суб'єкта формування правопорядку сучасного світу: демократичний процес формування публічної влади має забезпечити її легітимність та наступну спрямованість її діяльності на джерело влади (народ та окрему людину, зокрема), що має наслідком існування правопорядку із вільними людьми (утвердження людських прав та добропорядне урядування). Правопорядок складається із різних систем (приватний, соціальний, економічний, політичний, держави та інші порядки), які мають як спільні, так і відмінні елементи.

Єдність регулювання забезпечується через законодавче встановлення, яке розвивається у публічній сфері регуляторними (підзаконними) актами, а у приватній сфері – правочинами, що загалом є формами правомірних дій публічної влади та приватних осіб, відповідно. За загальним правилом регуляторні акти не повинні мати на меті регулювати поведінку приватних осіб (так звана «прихована нормотворчість»), так само й акти приватних осіб мають бути позбавлені владного впливу.

Звертаємо увагу, що відповідно до приписів Закону України «Про основні засади житлової політики» від 13 січня 2026 року № 4751–ІХ договірні конструкції ЖК України (зокрема, договір найму / піднайму житлового приміщення) втратили чинність (підпункт 1 пункту 2 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення») та здійснена відсилка на відповідні норми ЦК України, закони України «Про іпотеку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про публічно-приватне партнерство» тощо. Однак, законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон № 2866) та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) встановлені особливості щодо договірного регулювання житлових відносин.

За статтею 13 Закону № 2866 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 (частина перша); спори щодо змісту *конкретного договору* вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку (частина

четверта). Стаття 11 Закону № 417 встановлює, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з *типовим договором* (частина перша); умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України (частина третя).

Я. Р. Кицик визначає поняття типового договору як підзаконного нормативного акта у формі проекту договору, що затверджує уповноважений орган державної влади або орган місцевого самоврядування, застосування якого сторонами є обов'язковим при укладанні господарських договорів відповідного виду [1, с. 4]. Відповідно, договірні відносини щодо управління багатоквартирним будинком можливо розглядати як господарські, зважаючи на те, що стороною цього договору є суб'єкт господарювання – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (або його квазіформа – збори співвласників), а типовий договір встановлений постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712 зі змінами.

Проте, пункт 5 статті 13 Закону № 417 встановлює, що у разі якщо «протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який *призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради*, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель *призначається на конкурсних засадах таким органом*» (абзац перший); у такому разі «ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а *договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя*. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк» (абзац другий).

В. В. Луць підкреслював, що «свобода договору полягає, насамперед, у вільному вияві волі сторін на вступ у договірні відносини. Волевиявлення учасників договору має складатися вільно, без жодного тиску з боку контрагентів або інших осіб і відповідати їхній внутрішній волі» [2, с. 33]. Однак, наведені законодавчі приписи хоч і містять вказівку на договірну форму

існування відносин, мають ознаки акту публічної влади: призначення управителя органом публічної влади; укладення договору від імені співвласників, які не уповноважували на такі дії; застосування норм примірного договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Розуміння договору у сучасному приватному праві не лише як індивідуального акту, а також як локальне джерело права відображає сутність саморегуляції у суспільстві. Однак, регулятор не повинен «маскувати» акти публічної влади «договірними відносинами». Так, унормування договірних форм управління багатоквартирним будинком із відповідними вказівками на обов'язковість типового договору є виправданим варіантом регулювання відносин, однак видається доцільним унормування вимог до кількісних та якісних показників надання послуг з управління, розгляд питання щодо державного регулювання цієї діяльності.

Безумовно, відсутність дій співвласників багатоквартирних будинків щодо належного здійснення права власності має бути домірно компенсована публічним втручанням, оскільки збереження житлового фонду є однією із основних пріоритетів житлової політики. Разом з тим, існуюча нормативна «гібридизація» правового регулювання «напускних» договірних конструкцій має бути замінена існуючими моделями, наприклад договір на користь третьої особи або вчинення дій в майнових інтересах іншої особи без її доручення. Слід розмежувати акти законодавства, які встановлюють моделі управління житловим фондом, вимоги до управителя; регуляторні акти щодо порядку надання послуг (відповідно до особливостей місцевості, будинків, інфраструктури тощо), а також договірні та статутні моделі саморегулювання відносин із здійснення права власності.

Список використаних джерел:

1. Кицик Я. Р. Примірний та типовий договори в господарському праві України. Автореф. Дис. ... канд. юрид. наук ... 12.00.04. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2025. 16 с.
2. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-е вид. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 567 с.
3. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Договірне право: Академічний курс. Львів: ПАІС, 2020. 464 с.
4. Загальна теорія права. Нормативний курс: підруч. для студ.-юристів. За ред.: Бобровник С. В. Київ: Юрінком Інтер, 2023. 596 с.