**Яковлєва Людмила Володимирівна, адвокат. Назва дисертації: &laquo;Договір управління багатоквартирним будинком у цивільному праві України&raquo;. Шифр та назва спеціальності 12.00.03 цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Спецрада Д 26.500.01 Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України**

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ**

**ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА**

**ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА**

**НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

**Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису**

**ЯКОВЛЄВА ЛЮДМИЛА ВОЛОДИМИРІВНА**

**Прим. №**

**УДК 347.44: 347.254**

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ**

**У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ**

**Спеціальність 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес;**

**сімейне право; міжнародне приватне право**

**Подається на здобуття наукового ступеня**

**кандидата юридичних наук**

**Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело /Л. В. Яковлєва/**

**Науковий керівник Пленюк Мар’яна Дмитрівна**

**доктор юридичних наук, професор**

**Київ - 2021**

**ЗМІСТ**

**ВСТУП 15**

**РОЗДІЛ 1 ЗАКОНОДАВСТВО ПРО УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ: ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ 24**

**1.1 Зародження та розвиток законодавства про управління**

**багатоквартирним будинком 24**

**1.2 Правове регулювання відносин з управління багатоквартирним**

**будинком 38**

**Висновки до першого розділу 50**

**РОЗДІЛ 2 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ**

**УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ 55**

**2.1 Поняття договору управління багатоквартирним будинком та його**

**місце в системі цивільно-правових договорів 55**

**2.2 Юридична характеристика договору управління**

**багатоквартирним будинком 83**

**2.3 Сторони договору управління багатоквартирним будинком 105**

**2.4 Зміст договору управління багатоквартирним будинком 129**

**Висновки до другого розділу 151**

**РОЗДІЛ 3 ДИНАМІКА ЗОБОВ’ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИНИМ БУДИНКОМ ТА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЙОГО ПОРУШЕННЯ 158**

**3.1 Укладення та виконання договору управління багатоквартирним**

**будинком 158**

**3.2 Цивільно-правова відповідальність сторін за договором**

**управління багатоквартирним будинком 182**

**Висновки до третього розділу 198**

**ВИСНОВКИ 201**

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 205**

**ДОДАТОК А СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ: 227**

**ВСТУП**

**Обґрунтування вибору теми дослідження ґрунтується на необхідності подальшого удосконалення механізму договірного регулювання відносин щодо належного утримання та управління багатоквартирним будинком, їх адаптації до сучасних економічних умов та інтеграційних процесів, що пов’язані з підписанням Україною Угоди про асоціацію з Європейським Союзом. Серед низки нормативно-правових актів, що передбачають ефективне управління майном, доцільно виділити Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», концептуальна ідея якого спрямована на врегулювання відносин з управління об’єктами житлової нерухомості, що опосередковується договором про надання послуг з управління**

**багатоквартирними будинками. Закріплений законодавчий підхід відображає специфіку сучасного праворозуміння договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком, ядром якого є багатоквартирний будинок. Його правовий режим у свою чергу охоплює комплекс спеціальних правових засобів, спрямованих на впорядкування відносин з експлуатації багатоквартирного будинку та реалізацію права власності та інших речових прав на його елементи (квартири, горища, підвали тощо).**

**Обрана тема є актуальною ще й тому, що радянське законодавство не передбачало можливості договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком . Водночас економічне, соціальне оновлення суспільства зумовлює потребу у впровадженні європейської методології зобов’язального права, що відображається в необхідності поєднання нових та уже відомих ефективно діючих договірних конструкцій, зменшення кількості та видів імперативних приписів, а також розширення сфери вільної ініціативи самих учасників цивільних відносин.**

**Дослідження договору управління багатоквартирним будинком як**

**регулятора відносин з управління житловою нерухомістю в Україні викликає значний науковий інтерес. Свідченням цього є останні наукові розвідки феномену договору як регулятора відносин з управління багатоквартирними будинками Т. Д. Суярко «Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект» (2008 р.), С. С. Мирзи «Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком» (2011 р.), О. В. Демченко «Правовий режим майна в**

**багатоквартирному житловому будинку» (2011 р.), М. О. Герасимчук «Договори надання послуг, пов’язаних з користуванням житлом» (2012 р.), І. І. Плукар «Договір управління майном у сфері будівництва житла» (2016 р.) тощо.**

**Теоретичним підґрунтям положень та висновків, сформульованих у дослідженні, стали наукові праці вчених-правознавців, які досліджують питання договірного регулювання приватноправових відносин загалом та відносин з управління житловою нерухомістю, зокрема, а саме: О. В. Безуха,**

**О. А. Беляневич, С. М. Бервено, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, М. І. Брагінського,**

**B. А. Васильєвої, І. В. Венедіктової, О. М. Вінник, М. К. Галянтича, Р. М. Гейнц, Т. М. Гнатюк, А. Б. Гриняка, В. В. Джуня, О. В. Дзери, І. О. Дзери,**

**C. Ф. Демченка, А. С. Довгерта, Ю. О. Заіки, Ю. М. Жорнокуя, І. Р. Калаура, В. М. Коссака, О. О. Кота, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучеренко, О. Д. Крупчана, В. В. Луця, Р. А. Майданика, В. П. Маслова, В. М. Махінчука, Н. В. Міловської, Є. О. Мічуріна, М. Д. Пленюк, С. О. Погрібного, В. І. Полюховича, В. Д. Примака, З. В. Ромовської, В. Л. Скрипника, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо- Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, Н. В. Федорченко, В. В. Цюри, Р. Б. Шишки, Я. М. Шевченко, В. Л. Яроцького та інших.**

**Разом з тим, зважаючи на теоретичні напрацювання попередників із цієї проблематики, дискусійними й сьогодні залишаються питання правової природи договору управління багатоквартирним будинком; місця цього договору в системі договірного права; співвідношення договору управління багатоквартирним будинком з суміжними договірними конструкціями; визначення правового режиму багатоквартирного будинку; правового статусу сторін договору; особливостей укладення та виконання його умов. Більше того, підходи до правового регулювання відносин за договором управління багатоквартирним будинком часто ускладнені множинністю зв’язків між управлінцем та співвласниками, між управлінцем та контролюючими органами тощо. Проведення ґрунтовного дослідження зумовлене також необхідністю розробки нових концептуальних підходів до правового регулювання захисту прав співвласників як слабшої сторони за досліджуваним договором. Такі обставини зумовлюють доцільність проведення цього дисертаційного дослідження.**

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Тему дисертаційного дослідження затверджено Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України 27 квітня 2016 року (протокол № 5). Дисертаційне дослідження виконано в межах тем науково-дослідної роботи Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України: «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України» (номер держаної реєстрації 0116U000174) та «Цивільно-правовий механізм регулювання майнових та особистих немайнових відносин» (номер держаної реєстрації 0118U003067).**

**Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у формуванні нових теоретичних положень щодо договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком, виявленні проблем у застосуванні правових норм та формулюванні на цій основі практичних пропозицій, що спрямовані на удосконалення законодавства України.**

**Мета дисертаційного дослідження обумовила необхідність постановки і вирішення таких завдань:**

**- визначити особливості становлення та розвитку інституту управління багатоквартирним будинком;**

**- розкрити особливості правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком та запропонувати підходи щодо удосконалення механізму їх договірного регулювання;**

**- запропонувати визначення поняття договору управління**

**багатоквартирним будинком;**

**- з’ясувати місце договору управління багатоквартирним будинком у системі цивільно-правових договорів;**

**- виокремити характерні ознаки договору управління багатоквартирним будинком;**

**- з’ясувати особливості правового статусу сторін договору управління багатоквартирним будинком;**

**- виявити проблеми формування змісту договору управління багатоквартирним будинком та оцінки його належного виконання;**

**- охарактеризувати порядок укладення договору управління**

**багатоквартирним будинком;**

**- встановити особливості цивільно-правової відповідальності сторін за договором управління багатоквартирним будинком;**

**- сформулювати науково-теоретичні пропозиції, спрямовані на вдосконалення чинного цивільного законодавства.**

**Об’єктом дисертаційного дослідження є відносини, що пов’язані з управлінням багатоквартирним будинком.**

**Предметом дисертаційного дослідження є договір управління багатоквартирним будинком, відповідне національне законодавство України та нормативно-правові акти інших держав, теоретико-методологічні положення та концептуальні підходи щодо управління багатоквартирним будинком, а також судова практика у справах про порушення сторонами договірних умов.**

**Методи дослідження. Для досягнення визначеної мети і поставлених завдань у процесі дослідження використано філософські, загальнонаукові та спеціальні методи. Зокрема, діалектичний метод використано на всіх етапах дисертаційного дослідження, що дало змогу з’ясувати сутність таких понять, як договір управління багатоквартирним будинком, правовий режим багатоквартирного будинку, правовий статус управителя як сторони договору управління багатоквартирним будинком, правовий статус співвласників як сторони договору управління багатоквартирним будинком, укладення договору управління багатоквартирним будинком, цивільно-правова відповідальність сторін тощо. Історичний та порівняльно-правовий методи використано при висвітленні питання про еволюцію інституту управління багатоквартирним будинком у вітчизняному законодавстві та законодавстві зарубіжних країн (підрозділи 1.1, 1.2). За допомогою системно-структурного методу визначено місце договору управління багатоквартирним будинком у системі цивільно- правових договорів (підрозділ 2.1). Використання герменевтичного методу дослідження дозволило застосувати різні способи тлумачення нормативних актів та здійснити аналіз наукових вітчизняних та іноземних джерел, що висвітлюють питання правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком (підрозділ 1.2). Застосування формально-логічних методів дозволило охарактеризувати договір управління багатоквартирним будинком та виявити коло його учасників (підрозділи 2.2, 2.3). Метод аналізу та синтезу використано при дослідженні умов договору управління багатоквартирним будинком та процедур його укладання і виконання (підрозділи 2.4, 3.1). Функціональний метод дозволив окреслити об’єктивні передумови для удосконалення механізму цивільно-правової відповідальності сторін за порушення умов договору управління багатоквартирним будинком (підрозділ 3.2). Метод моделювання використовувався для формулювання відповідних пропозицій і рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства України та практики його застосування.**

**Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є одним з перших комплексних досліджень договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується в таких основних наукових положеннях, що виносяться на захист:**

**Вперше:**

**1) розроблено дефініцію договору управління багатоквартирним будинком як домовленості, за якою одна сторона (управитель) зобов’язується здійснювати діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком з метою забезпечення управителем належних умов проживання і задоволення побутових потреб співвласників будинку, а друга сторона (співвласники) зобов’язується передати будинок в управління та оплатити надані послуги;**

**2) запропоновано в межах групи договорів про надання послуг виділення їх різновиду - договору управління майном; в межах договору управління виділення його підвиду - договору управління багатоквартирним будинком, специфіка якого відображається у: а) спорідненості предметів, якими є юридичні та фактичні дії з управління майновим благом; б) наявності в управителів спеціального правового статусу суб’єкта підприємницької діяльності; в) об’єкті управління; в) строковому характері управління;**

**3) доведено доцільність закріплення на законодавчому рівні положення про обов’язковість страхування відповідальності управителя за договором управління багатоквартирним будинком, що сприятиме: а) підвищенню рівня якості послуг управителя, який для отримання страхової виплати повинен відповідати низці суворих вимог; б) страхуванню ризиків управителя; в) отриманню управителем в разі настання страхового випадку страхової виплати; г) підвищенню рівня конкурентоспроможності управителя;**

**4) встановлено дуалістичну юридико-матеріальну природу об’єкта зобов’язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком, яка полягає у тому, що юридичним об’єктом досліджуваних правовідносин є послуги з управління багатоквартирним будинком, а матеріальним об’єктом - багатоквартирний будинок та грошові кошти, які сплачуються за надання відповідних послуг.**

**Удосконалено:**

**5) визначення управління багатоквартирним будинком як способу реалізації співвласниками багатоквартирного будинку прав та виконання обов’язків, пов’язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку, шляхом наділення управителя повноваженнями щодо надання послуг з утримання, обслуговування, ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку, надання житлово- комунальних послуг особам, які користуються приміщеннями багатоквартирного будинку, розпорядженням майном, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку;**

**6) обґрунтування наявності в договорі управління багатоквартирним будинком активної множинності суб’єктів договірного зобов’язання на боці замовника послуги з управління. Водночас суб’єктний склад договору характеризується наявністю двох сторін - управителя та співвласників багатоквартирного будинку, які з огляду на двосторонній характер договору виконують один щодо одного функції як боржника, так і кредитора. При цьому відносини між самими співвласниками не входять до предмету договору.**

**Набуло подальшого розвитку:**

**7) виокремлення особливостей правового режиму багатоквартирного будинку як об’єкта нерухомого майна, що відображається у тому, що: а) його необхідно сприймати як складну річ, яка включає в себе квартири та інші приміщення, а також майно загального користування, правовий режим яких визначається з урахуванням права власності на них; б) здійснення права власності в межах багатоквартирного будинку зумовлює виникнення складних двоступеневих відносин щодо реалізації як права приватної, так і права спільної сумісної власності, які знаходяться між собою у тісному структурному взаємозв’язку;**

**8) висновок про те, що розуміння багатоквартирного будинку як об’єкта договору управління багатоквартирним будинком є вужчим у порівнянні з розумінням його як об’єкта нерухомості з огляду на спрямованість дій управителя з надання послуги щодо управління виключно на спільне майно багатоквартирного будинку;**

**9) характеристика договору управління багатоквартирним будинком як двостороннього, поіменованого, консенсуального, майнового, оплатного, строкового договору. Такі властивості цього договору презюмуються як конститутивні і відображають наступне: мету договору - утримання багатоквартирного будинку; модус виконання, що встановлений методиками надання такого характеру послуги (утримання спільного майна багатоквартирного будинку, купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо); економічну сутність - обмін вищенаведеної діяльності на її еквівалент;**

**10) висновок про те, що основною юридичною підставою (каузою) виникнення права спільної сумісної власності на майно багатоквартирного будинку є набуття права власності на квартиру. При цьому важливе значення має одночасне (одномоментне) набуття вказаних речових прав, що зумовлено поєднанням правового режиму квартири як об’єкта приватної власності та як невід’ємної складової частини багатоквартирного будинку, який містить у собі майно спільного користування його співвласників;**

**11) аргументація висновку, що для припинення договірного зобов’язання з надання послуг з управління багатоквартирним будинком необхідна наявність юридичного складу, що включає такі юридичні факти, як закінчення строку дії договору і заява сторони (сторін) про припинення договору, подана не пізніше, ніж за один місяць до закінчення зазначеного строку.**

**Практичне значення отриманих результатів полягає у тому, що сформульовані висновки та пропозиції можуть бути використані для подальших досліджень проблем договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком. Обґрунтовані у дисертаційному дослідженні висновки та пропозиції можуть бути використані у:**

**- нормотворчій діяльності - у процесі вдосконалення норм Цивільного та Житлового кодексів України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» щодо договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком;**

**- науково-дослідній сфері - як методологічне підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень зобов’язань, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком;**

**- правозастосовчій діяльності судових та інших юрисдикційних органів при вирішенні спорів, що випливають із відносин, які виникли внаслідок укладення договору управління багатоквартирним будинком;**

**- навчальному процесі при викладанні курсів «Цивільне право України», «Житлове право України», спецкурсів з проблематики договірного права, а також при підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій.**

**Апробація результатів дисертації. Результати дослідження обговорювались на засіданнях відділів проблем приватного права Науково- дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України та були апробовані у виступах таких на міжнародних наукових і науково-практичних конференціях: Проблемно-наукова міжгалузева конференція «Юриспруденція та проблеми інформаційного суспільства» (м. Івано-Франківськ, 25-27 квітня 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України» (м. Львів, 29-30 січня 2021 р.).**

**Публікації. Основні положення та висновки дисертаційного дослідження викладені у 6 публікаціях, зокрема 1 статті у науковому періодичному виданні іншої держави яка входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського Союзу, 3 наукових статтях у виданнях, які включено до переліку фахових для юридичних наук, а також у тезах 2 доповідей на наукових заходах.**

**Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, які охоплюють 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатку. Загальний обсяг роботи - 228 сторінок. Список використаних джерел міститься на 22 сторінках (219 найменувань).**

ВИСНОВКИ

УдисертаціїзробленотеоретичнеузагальненняізапропонованоновевирішеннянауковогозавданнящополягаєурозробцітеоретичногопідґрунтядлявдосконаленнярегулюваннявідносинзуправліннябагатоквартирнимбудинкомЗарезультатамипроведеногодослідженнясформульованонизкувисновківпропозиційірекомендаційнауковоготапрактичногохарактеруспрямованихнадосягненняметидослідження

 Значеннядоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомякправочинуполягаєутомущойогоукладенняшляхомєдиноговолевиявленнясторінзасвідчуєнастанняюридичнихнаслідківувиглядіодномоментноговиникненняправовогозв’язкуміжйогосторонамиатакожвиражаєспрямованістьспільнихдійсторіндоговорунадосягненнябажанихдлянихрезультатівіякнаслідокнаділеннясторіндоговорувзаємнимиправамитаобов’язкамиусферіздійсненняуправліннябагатоквартирнимбудинком

 Характернимирисамидоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомєцивільноправоваприродавідносинщоопосередковуютьсядоговоромпронаданняпослугзуправліннябагатоквартирнимбудинкомспецифічністьсуб’єктногоскладудоговоруоднієюстороноюдоговоруєсуб’єктпідприємницькоїдіяльностіаіншоюстороноюєспіввласникибагатоквартирногобудинкущовказуєнамножинністьсуб’єктівдуальнаюридичноматеріальнаприродаоб’єктазобов’язальнихправовідносинщовиникаютьіздоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомюридичнимоб’єктомдосліджуванихправовідносинєпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомаматеріальнимоб’єктомцихправовідносинєгрошовікоштиякіотримуєуправительзаналежненаданнявідповіднихпослугспецифікапредметудоговоруполягаєвдіяльностіщодонаданняпослугзуправліннябагатоквартирнимбудинком

 Договіруправліннябагатоквартирнимбудинкомєрізновидомдоговорууправліннямайномзоглядунанаявністьцілоїнизкиспільнихрисцихдоговірнихконструкційасамеспорідненістьпредметівдоговорівякимиєюридичнітафактичнідіїзуправліннямайновимблагомвимогащодонаявностівуправителяспеціальногоправовогостатусусуб’єктапідприємницькоїдіяльностіоб’єктомуправлінняєбагатоквартирнийбудинокщотакожможебутиоб’єктомуправлінняйзадоговоромуправліннямайномстроковийхарактердоговорів

 УправителемякюридичноюособоюстороноюдоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомможебутитількипідприємницькетовариствоякевідповіднодостЦКУкраїниможебутистворенелишеякгосподарськетовариствоабокооперативУправительпідприємницькетовариствоможефункціонуватинаосновіприватноїдержавноїтакомунальноївласності

 Правовийстатусуправителябагатоквартирнимбудинкомвключаєвсебесукупністьгарантованихдержавоюправтаобов’язківуправителяпов’язанихізнаданнямпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомвиникненняякихзумовлененабуттямнимстатусусуб’єктапідприємницькоїдіяльностітавиконаннямнормативнозакріпленихпрофесійнокваліфікаційнихвимогзастосовуванихдоосібяківиявилибажанняздійснюватитакудіяльністьВиділеносукупністьосновнихпередумовдлянабуттяюридичноючифізичноюособоюстатусууправителябагатоквартирнимбудинком

 державнареєстраціяособияксуб’єктапідприємницькоїдіяльності

 наявністьуштатіщонайменшеодногонайманогопрацівникаякийпройшовпрофесійнуатестаціюнавідповідністькваліфікаційнимвимогампрофесіїменеджеруправительжитловогобудинкугрупибудинківабосамостійногопроходженняфізичноюособоюпідприємцемтакоїатестації

 обранняособиуправителембагатоквартирнимбудинкомзарішеннямспіввласниківабопризначеназарезультатамиконкурсу

 Можливістьавтоматичноїпролонгаціїдосліджуваногодоговорумаєвагомезначеннятаобумовленаякнеобхідністюпостійногообслуговуванняспільногомайнабагатоквартирногобудинкутазадоволенняпотребпов’язанихзцимпотребспіввласниківтаківідсутністюуспіввласниківубільшостівипадківініціативищодоорганізаціїсамостійногоуправлінняспільниммайномбагатоквартирногобудинку

 ОсновнепризначенняпримірногодоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомєйогорекомендаційнийхарактертаметаатакожрегулятивнафункціязавдякиякійнадаєтьсяможливістьсформуватизмістдоговорудиспозитивноФункціяпримірногодоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомвідображаєтьсявтомущозізмістомтакогопримірногодоговоруможутьознайомитисьусіособиякібажаютьукластидоговіруправліннябагатоквартирнимбудинкомієрегулятивноюПримірнийдоговіруправліннябагатоквартирнимбудинкомвважаєтьсясвоєріднимкритеріємправомірностітаміриломсправедливостідлясторінприйогоукладенні

 Виконаннядоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомівиконаннязобов’язаньзанимєвзаємопов’язанимиаджепороджуєзобов’язаннявиконанняякихєневід’ємноюумовоюцьогодоговоруПринципналежноговиконанняєголовниміспільнимпринципомвиконаннядоговорууправліннябагатоквартирнимбудинкомякийнасампередполягаєудотриманніумовщодопредметасуб’єктівтазмістудоговірнихзобов’язань

 Цивільноправовавідповідальністьсторінзаневиконаннячиабоненалежневиконаннядоговорууправліннябагатоквартирногобудинкувиникатимезаумовпротиправноїповедінкиякавиникатимезпорушеннямдоговірнихтаабозаконнихумовпривиконаннідоговорунаявностізаподіяноїстороніматеріальноїабонематеріальноїшкодипричинногозв’язкуміжпротиправноюповедінкоюсторонидоговоруінастаннямнаслідківувиглядіспричиненняшкодинезалежновідвини

 НеобхіднодоповнитистВизначеннятермінівЗаконуУкраїниПроособливостіздійсненняправавласностіубагатоквартирномубудинкувизначеннямпоняттядоговорупронаданняпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомтакогозмістуДоговірпронаданняпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомцедомовленістьзаякоюоднасторонауправительзобов’язуєтьсяздійснюватидіяльністьщодонаданняпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомзметоюзабезпеченняуправителемналежнихумовпроживанняізадоволенняпобутовихпотребспіввласниківбудинкуадругасторонаспіввласникизобов’язуєтьсяпередатибудиноквуправліннятаоплатитинаданупослугу

 ДоцільнозмінитинормичстЗаконуУкраїниПрожитловокомунальніпослугитапПравилнаданняпослугизуправліннябагатоквартирнимбудинкомшляхомзакріпленняобов’язкустрахуваннявідповідальностіуправителявиклавшиїхутакійредакції

Управительзобов’язанийукластидоговірстрахуваннясвоєївідповідальностізашкодузаподіянуспільномумайнуправамтазаконнимінтересамспіввласниківбагатоквартирногобудинкувнаслідокневиконанняабоненалежноговиконанняуправителемсвоїхобов’язківпротягомодногомісяцяпісляукладеннядоговорупронаданняпослугзуправліннябагатоквартирнимбудинкомабовнесеннязміндоньогострокомнеменшякнастрокдіїдоговорупронаданняпослугзуправліннябагатоквартирнимбудинкомтасвоєчаснойогопродовжуватипролонгаціядоговору

 Зметоюохопленняінтересівусіхсуб’єктівкористуваннябагатоквартирнимбудинкомяквласниківжитловихтакінежитловихприміщеньнеобхідновнестизміниупчстЗаконуУкраїниПроособливостіздійсненняправавласностіубагатоквартирномубудинкувиклавшийоговнаступнійредакції

Послугазуправліннябагатоквартирнимбудинкомцерезультатдіяльностісуб’єктівгосподарюванняспрямованоїназабезпеченняналежнихумовпроживанняізадоволенняпобутовихпотребмешканцівбудинкуатакожзабезпеченняналежнихумовексплуатаціїізадоволенняпобутовихпотребкористувачівнежитловихприміщеньбудинкушляхомутриманняіремонтуспільногомайнабагатоквартирногобудинкутайогоприбудинковоїтериторіївідповіднодоумовдоговору