

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

I. ОПИСОВА ЧАСТИНА

Для надання наукового висновку надійшло звернення судді Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду Банасько О.О., у якому поставлені такі питання:

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, статті 109, статті 190 ЦК України?

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 багатоквартирними будинками **іншій особі та/або іншим особам** створеній/им шляхом реорганізації, в т.ч. **через виділ?**

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 багатоквартирними будинками **іншій особі та/або іншим особам** створеній/им шляхом реорганізації, в т.ч. **через виділ в залежності від виду правонаступництва – універсальне або сингулярне?**

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.

Питання поставлені в аспекті обставин господарської справи №925/1091/20, що перебуває на розгляді Судової палати для розгляду справ про банкрутство Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду.

II. АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА

1. Стосовно питання про допустимість віднесення права та обов'язків управителя за договором надання послуг з управління багатоквартирними будинками до майна в розумінні частин першої статті 104, статті 109, статті 190 ЦК України слід зазначити таке.

Відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором. Тобто цим законом договір управління багатоквартирним будинком віднесено до договірної типу договорів про надання послуг.

Аналогічно Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (тут і далі за текстом мається на увазі чинний закон від 09.11.2017 № 2189-VIII) також кваліфікує договір управління багатоквартирним будинком як договір про надання послуг: управління багатоквартирним будинком як таке визначається як послуга (п. 12 ч. 1 ст. 1); систематично вживається усталене словосполучення «*послуги з управління багатоквартирним будинком*» (ч. 1 ст. 2, пункти 1, 2, 8, 9 ч. 1 ст. 4, пункти 6, 9 ч. 3, пункт 1 ч. 4 ст. 8, чч. 2, 3 ст. 10, ст. 15 тощо); саме послуга з управління багатоквартирним будинком визначена як єдина складова категорії «житлова послуга» (п. 1 ч. 1 ст. 5). Крім того, приписи ч. 1 ст. 18 вказаного закону є ідентичними за змістом приписам ч. 1 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2. Звичайно, некритичне ототожнення економічного та юридичного поняття послуг, яке часто є характерним для окремих законодавчих актів, може призвести до помилок.

З позицій економічної науки послуги є споживчими вартостями, які переважно не набувають на ринку уречевленої форми; оскільки послуга – це будь-яка пропонувана на ринку міра праці, то економічне поняття послуги включає в себе явища, які з позицій юриспруденції позначаються як роботи і послуги. Тому коннотація термінів у законодавстві, яке не є цивільним, а має іншу галузеву належність (митне, податкове законодавство тощо) чи оформлює складні міжгалузеві інститути (наприклад, законодавство про публічні закупівлі) не повинна вводити в оману, адже терміни «роботи» та «послуги» в інших, ніж цивільне, галузях права може мати інший зміст.

Зазначене вимагає кожного разу піддавати відповідні відносини сутнісному аналізу, не задовольняючись лише тільки самим найменуванням того чи іншого договору в законі.

Утім, для конкретного випадку кваліфікації договору про управління житловим будинком сутнісний аналіз відповідного правовідношення лише підтверджує його легальне термінологічне позначення як договору про надання послуг.

2.1. В теорії цивільного права визначення критеріїв кваліфікації того чи іншого договору як договору про надання послуг визнається доволі складним завданням.

Насправді в цивілістичній доктрині відсутня єдність не тільки щодо такого роду критеріїв, а й навіть щодо класифікаційного співвідношення понять робіт та послуг.¹

За класичним для вітчизняної цивілістики підходом роботи (результати робіт) та послуги є різновидами об'єктів цивільних прав, постаючи в цій якості як явища принципово однорідні й з позицій класифікації об'єктів прав самостійні та однорівневі.² Разом з тим, існує позиція, згідно якої роботи є різновидом послуг, адже є такими послугами, кінцевим результатом яких виступає виготовлення матеріального предмета чи інший матеріальний результат.³ Відповідно, договір підряду вважають різновидом договору про надання послуг.⁴ Висловлюється й протилежна думка – що послуги є різновидом робіт.⁵

Втім, наведені теоретичні дискусії мають значення переважно *de lege ferenda*, а для поточних потреб правозастосування можуть лише побічно вплинути на кваліфікацію конкретних договорів у складних випадках та на вирішення питання про можливість субсидіарного застосування норм одного інституту до цивільних відносин, врегульованих в цілому нормами іншого. Загалом же закон доволі однозначно визначає роботи (результати робіт) та послуги як самостійні правові конструкції (ст.ст. 177, 837, 901 ЦК).

2.2. Доволі традиційним в науці цивільного права є використання для кваліфікації договору про надання послуг **предметного критерію**: предметом договору про надання послуг є процес надання послуги, що не

¹ Не можна оминати увагою й ту обставину, що не всі вчені взагалі визнають необхідність виокремлення категорій робіт та послуг. Так, В.П. Мозолін пропонує відмовитися від цих конструкцій, замінивши їх категоріями дій та бездіяльності (див.: Мозолін В.П. Комментарий к ст. 128 ГК РФ // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: В 3 т. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). Том 1. 3-е издание, переработанное и дополненное/под ред. Т.Е.Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2007 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»).

² Див., напр.: Резнікова В.В. Співвідношення понять «послуга» та «роботи», «договір про надання послуг» та «договір підряду» // Вісник господарського судочинства. – 2012. – № 3. – С. 88.

³ Борисов В.А. Услуги, правовой режим реализации. Монография. – М.: Филинь, 1997. – С. 11.

⁴ Калмыков Ю.Х. К понятию обязательства по оказанию услуг в гражданском праве // Советское государство и право. – 1976. – № 5. – С. 42.

⁵ Свого часу прибічником такого підходу був І.Л. Брауде (див.: Отдельные виды обязательств. – М.: Госюриздат, 1954. – С. 221). В сучасній літературі аналогічну позицію займає Д.В. Мурзін, який заперечує право на існування конструкції договору про надання послуг, вказуючи на достатність для правового регулювання відповідних відносин конструкції договору підряду (див.: Мурзін Д.В. Моделирование безвозмездного обязательства по оказанию услуг // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 2. – М.: Статут; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2002. – С. 363-364). Ця позиція, втім, не є оригінальною: в радянській цивілістичній доктрині узагальнена конструкція договору про надання послуг хоча й пробивалася (див., напр.: Алексеев С.С. Гражданское право в период развернутого строительства коммунизма. – М.: Госюриздат, 1962. – С. 99, 100), але важко, окремого легального закріплення її не існувало (а необхідність його подекуди заперечувалась – див., зокрема: Кабалкин А.Ю. Сфера обслуживания: гражданско-правовое регулирование. – М., 1972. – С. 38-48); через це на рівні ЦК УРСР 1963 р. до відповідних правовідносин застосовувалися норми про договір підряду (див.: Гражданский кодекс Украинской ССР: Научно-практический комментарий. – К.: Политиздат, 1981. – С. 374).

передбачає досягнення матеріалізованого результату.⁶ При цьому переважно наголошується, що послуга тісно пов'язана з особою виконавця та процесом вчинення ним певних дій (здійснення діяльності) й навіть невіддільна від них, але все ж таки не співпадає з такими діями (діяльністю) й існує як окреме явище – певне нематеріальне благо, що споживається в процесі вчинення відповідних дій (здійснення діяльності) виконавцем.⁷

Саме зазначений підхід втілено в чинному ЦК України 2003 р., відповідно до ч. 1 ст. 901 якого за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності.

2.3. Традиційний доктринальний підхід до кваліфікації послуг дедалі ширше критикується в науковій літературі за неточність та недостатність.⁸

Зокрема, звертається увага на ту обставину, що для послуг результат здебільшого є не менш важливим, ніж для робіт, адже значна частина послуг носить юридичний характер, тобто полягають у вчиненні дій, спрямованих на настання певного юридичного результату (динаміки правовідношення). Існує також група послуг, результат яких існує предметно та віддільно від виконавця й може слугувати певний час (аудиторський висновок, складений проект договору, письмова консультація). Але й навіть такий матеріальний результат окремо від самої послуги відчужений бути не може.⁹

Навіть дослідники, які вважають, що зобов'язання саме щодо здійснення фактичних, а не юридичних дій є родовим для зобов'язань з виконання робіт та надання послуг, наполегливо вказують на можливість конструювання договорів про надання послуг за моделлю «зобов'язання результату», зазначаючи при цьому, що такий результат може включати й уречевлені

⁶ Шешенин Е.Д. Предмет обязательства по оказанию услуг // Свердловский юридический институт. Сборник научных трудов. Вып. 3. – Свердловск: Среднеуральское книжное издательство, 1964. – С. 176-177; Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: дисс. ... канд.юрид.наук. – М., 2008. – С. 12, 13, 50, 51; Цивільне право України. Особлива частина: підручник/За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. – 3-те вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 536; Шерстобитов А.Е. Постатейный комментарий к § 1 "Общие положения о подряде" гл. 37 "Подряд" (ст. 702 - 729) ГК РФ // Вестник гражданского права. – 2011. – № 4. – С. 130-206; Правочини. Загальні положення про зобов'язання. Загальні положення про договір. Договірні зобов'язання. У 2-х т. Т. 2 (практичний коментар до Цивільного кодексу України)/За ред. В.М. Кравчука. – Х.: Фактор, 2011. – С. 47; Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т./За відповід.ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. II. – С. 477.

⁷ Советское гражданское право: Учебник. В 2-х чч. Ч. 2/Под ред. В.Ф. Маслова и А.А. Пушкина. – К.: Вища школа, 1983. – С. 190; Советское гражданское право: Учебник. В 2-х тт. Т. 2/Под ред. О.А. Красавчикова. – М.: Высш.школа, 1985. – С. 171; Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар/За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – С. 530; Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник/За ред. С.С. Бичкової. – К.: КНТ, 2006. – С. 172; Енциклопедія цивільного права України/Відп. ред. Я.М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2009. – С. 280.

⁸ Див., напр.: Никитин А.В. Договор подряда в гражданском праве Российской Федерации: дисс. ... канд.юрид.наук. – Екатеринбург, 2013. – С. 26, 55.

⁹ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 4: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки/За ред. проф. І.В. Спасибо-Фатсевої. – Х.: ФОП Колісник А.А., 2010. – С. 16-18.

елементи, хоча останні при цьому завжди мають другорядний характер, а основний результат є ідеальним (нематеріальним, неуречевленим).¹⁰ З цих причин іноді пропонується говорити не про результат послуг, а скоріше про їх корисний ефект.¹¹ При цьому справедливо зазначається, що конструкція так званих «чистих» послуг (тобто послуг в класичному розумінні – як корисної діяльності, що не передбачає створення окремого уречевленого результату) може бути змінена на конструкцію зобов'язання по досягненню результату в кожному конкретному випадку угодою сторін, адже немає жодних підстав обмежувати в цьому випадку принцип свободи договору; обмеження ж у вказаному аспекті може бути лише об'єктивним і впливати з самої природи певних видів послуг (зокрема, медичних, репетиторських, екскурсійних тощо).¹²

Цікаво, що наведена позиція свого часу отримала беззаперечну підтримку Верховного Суду України.

В постанові по одній із справ ВСУ зазначив, що оскільки Вищий господарський суд України, застосовуючи статті 901, 903 ЦК України, не врахував, що зміст предмета послуги згідно умов укладеного сторонами договору складається як із власне професійних юридичних дій виконавця, невіддільних від його особи, так і з позитивного для замовника ефекту від таких дій, то постанова касаційного суду підлягає скасуванню внаслідок неправильного застосування ним норм матеріального права.¹³

2.4. Подекуди в літературі класична ознака послуги розвивається дещо в іншому аспекті, а саме: в процесі виконання договору про надання послуг не створюється матеріальний результат, який може бути відокремлений від самої послуги і введений в обіг самостійно; послуга не нагромаджується, не транспортується, не існує окремо від виконавця і споживається в основному в момент її надання.¹⁴ Іноді відмежування робіт від послуг розкривається

¹⁰ Белов В.А. Гражданское право: Общая часть. Т. II. Лица, блага, факты: Учебник. – М.: Юрайт, 2011. – С.419-421; Белов В.А. Гражданское право: Особенная часть. Т. IV. Относительные гражданско-правовые формы: Учебник. – М.: Юрайт, 2013. – С. 368-370. Слід зазначити, що вказівка на «результативність» послуг зустрічалась і у радянській цивілістичній літературі (див., напр.: Алексеев С.С. Гражданское право в период развернутого строительства коммунизма. – М.: Госюриздат, 1962. – С. 99).

¹¹ Шешенин Е.Д. Предмет обязательства по оказанию услуг//Свердловский юридический институт. Сборник научных трудов. Вып. 3. – Свердловск: Среднеуральское книжное издательство, 1964. – С. 177; Степанов Д.И. Услуги как объект гражданских прав. – М.: Статут, 2005. – С. 191.

¹² Степанов Д.И. Услуги как объект гражданских прав. – М.: Статут, 2005. – С. 202-203. Принципова можливість конструювання договору з надання послуг за моделлю «зобов'язання результату» не дозволяє погодитись із суб'єктивізацією критерію розмежування розглядуваних договірних конструкцій у концепції, запропонованій Н.Д. Єгоровим: вчений вказує на те, що при виконанні роботи головне значення (інтерес) для замовника становить результат, а при наданні послуги – сам лише процес діяльності виконавця (Єгоров Н.Д. Классификация обязательств по советскому гражданскому праву//Советское государство и право. – 1989. – № 3. – С. 42). Крім того, такий підхід робить можливим кваліфікацію конкретного договору залежно від інтересу замовника, що не додає певності цивільному обороту, додатково ускладнюючи і так непросту проблему співвідношення категорій робіт і послуг, а також договорів, межах яких відбувається їх виконання (надання).

¹³ Постанова ВСУ від 08.04.2014 р. у справі № 3-7гс14 [Електронний ресурс]//База даних «VERDICTUM», версія 2.0.

¹⁴ Резнікова В.В. Співвідношення понять «послуга» та «роботи», «договір про надання послуг» та «договір підряду»//Вісник господарського судочинства. – 2012. – № 3. – С. 91; Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: дисс. ... канд.юрид.наук. – М., 2008. – С. 50, 51.

взагалі дещо спрощено: об'єктом роботи завжди буде річ, і в цьому виявляється особливість роботи як специфічного виду діяльності; саме наведене визначення роботи дозволяє, на думку прибічників такого підходу, досить точно відмежувати роботу від послуги, що не має уречевленої об'єкта впливу.¹⁵

2.5. Таким чином, основні критерії, за якими слід кваліфікувати певний договір саме як договір про надання послуг зводяться до наступного.

Головним є **предметний критерій** – предметом договору про надання послуг є процес надання послуги, що не передбачає досягнення матеріалізованого результату, але не виключає можливість його наявності.

Якщо внаслідок надання послуги й створюється матеріальний результат, то він **не є окремим, віддільним від послуги** як нематеріального блага, об'єктом цивільних прав, через що відповідний результат не є обігоздатним сам по собі.

Як наслідок, **корисний ефект послуги має ідеальний характер** (зокрема, він є неуречевленим, фізично не накопичується, не транспортується тощо), через що є невіддільним від діяльності її виконавця, хоча б ефект послуги й зберігався деякий час після завершення такої діяльності; разом з тим, принципова можливість існування «пролонгованого у часі» корисного ефекту послуги вимагає введення в розглядуваний критерій істотного застереження – послуга споживається **в основному** в момент її надання, тобто синхронність надання послуги та споживання її корисного ефекту не є абсолютною ознакою.

2.6. Положення пункту 1 ч. 1 ст. 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» детально характеризує зміст діяльності управителя, що власне і складає предмет договору з управління багатоквартирним будинком:

«Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку».

¹⁵ Файзулін В.Р. Договір строительного подряда по російському гражданському праву: дисс. ... канд.юрид.наук. – М., 2005. – С. 31.

З викладеного є доволі очевидним, що окремі складові управління багатоквартирним житловим будинком, будучи замовлені поодиночі, можуть опосередковуватися за допомогою різних договірних видів і навіть типів: підряду (ремонт і прибирання), купівлі-продажу (постачання електричної енергії через приєднану мережу), власне послуг тощо.

Однак в аспекті кваліфікації конструкції управління багатоквартирним будинком акцент зроблено саме на комплексній організації виконання усіх цих завдань однією особою (управителем) в інтересах співвласників такого будинку. Причому абсолютно неважливо, чи буде управитель наймати персонал для виконання кожної окремої складової своєї функції з управління або ж здійснюватиме повну чи часткову передачу окремих функцій субвиконавцям.

Саме ця обставина дозволяє однозначно кваліфікувати договір про управління багатоквартирним житловим будинком як договір про надання послуг, адже його предметом є безперервний процес підтримання на належному рівні функціонування багатоквартирного житлового будинку як архітектурної споруди та складної інженерної системи. Окремі результати такої діяльності управителя є матеріалізованими, але в комплексі корисний ефект від виконання функцій управителя має ідеальний характер й невіддільний від діяльності управителя.

Отже, договір про управління багатоквартирним житловим будинком є цивільно-правовим договором про надання послуг. Правовідносини сторін за таким договором регламентовані насамперед приписами статей 901-907 ЦК України з урахуванням особливостей, визначених Законами України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

У разі укладення договору про управління багатоквартирним житловим будинком на конкурсних засадах в порядку ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» сторонами цього договору є управитель та відповідний виконавчий орган місцевої ради, а сам договір постає як договір на користь третіх осіб (ст. 636 ЦК України), якими є співвласники багатоквартирного будинку.

Права та обов'язки управителя за таким договором складають частину майна управителя як сукупності усіх його майнових прав та обов'язків в розумінні статті 190 ЦК України.

3. Згідно приписів статті 109 ЦК України виділом є перехід за розподільчим балансом частини майна, прав та обов'язків юридичної особи до однієї або кількох створюваних нових юридичних осіб.

Примітно, що аналогічно до положень ст. 108 ЦК вказане поняття виділу не акцентує увагу на переході до правонаступника лише майна правопередника. Тому конструкція виділу як форми реорганізації передбачає наступництво не тільки у майнових, а й в особистих немайнових правах, а також у відповідних обов'язках.

Відтак, виділ може бути визначений як форма реорганізації юридичної особи, що передбачає передання її майна (прав та обов'язків) та особистих немайнових прав в частині, визначеній розподільчим актом (балансом), до однієї або більше нових юридичних осіб (правонаступників), які утворюються в результаті виділу.

Характерною особливістю виділу є те, що реорганізована юридична особа (правопопередник) продовжує своє існування як така – відбувається лише зміна складу її майна (майнових прав та обов'язків) та/або особистих немайнових прав. Зазначена особливість спричинила відносно окреме врегулювання процедури виділу у ЦК – йому присвячена окрема стаття (ст.109).

Отже, у результаті виділу відбувається правонаступництво, однак таке правонаступництво не може бути охарактеризоване ані як універсальне, ані як сингулярне.

Якщо звернутися до напрацювань цивілістичної доктрини з питань правонаступництва, то виявиться, що вже досить давно наголошувалося на необхідності розмежування наступництва в окремих правах та обов'язках (сингулярного правонаступництва), наступництва у всій сукупності прав та обов'язків (універсального правонаступництва) та наступництва в окремих стійких сукупностях прав та обов'язків, в тому числі виділених з усієї сукупності прав та обов'язків, належних правонадавачу.¹⁶ Останній різновид правонаступництва, продовжуючи термінологічну аналогію з сингулярним та універсальним правонаступництвом, можна було б визначити як часткове або парцелярне правонаступництво, і саме воно відбувається в результаті виділу однієї юридичної особи з іншої.

4. У результаті парцелярного правонаступництва в порядку виділу до новоствореної юридичної особи переходять усі цивільні права та обов'язки юридичної особи – правопопередника, визначені у розподільчому балансі. При цьому зазначене стосується як майнових, так і особистих немайнових прав, адже приписи ст. 109 ЦК не обмежують коло прав, що переходить до правонаступника в результаті виділу, лише тільки майновими правами та обов'язками.

Слід також зауважити, що договір про управління багатоквартирним житловим будинком як цивільно-правовий договір про надання послуг має один і той самий зміст конститутивних умов (умов, що складають надання за зобов'язанням) як у разі його укладення за результатами переговорів сторін, так і у разі його укладення на конкурсних засадах відповідно до приписів ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

За своєю правовою природою конкурс є конкурентним способом укладення договору, свого роду торгами, аукціоном, який проводить

¹⁶ Див.: Черепакін Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черепакін Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. – С. 322.

покупець (замовник) на право укласти з ним договір. Послідовність дій (процедура) з проведення конкурсу поділяється на переддоговірну стадію і власне стадію укладення договору¹⁷ і не справляє жодного юридичного ефекту на подальшу долю укладеного у результаті такої процедури договору. Якщо тільки інше не визначено законом або умовами самого цього договору.

Іншими словами, якщо законом не передбачено обмежень щодо зміни (у тому числі в частині особи сторін) чи розірвання укладеного за конкурсом договору (як це, наприклад, передбачено щодо договорів у сфері публічних закупівель), або якщо такі обмеження не встановлені самим цим договором, то жодні перешкоди для переходу прав та обов'язків за таким укладеним на конкурсних засадах договором до правонаступника його сторони (у тому числі створеного в результаті виділу) відсутні.

Конкретно в аспекті розглядуваної спірної ситуації ані ЦК України, ані Закони України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги», ані інші акти цивільного законодавства не містять заборон та обмежень щодо можливості переходу прав та обов'язків управителя за договором про управління багатоквартирним житловим будинком, укладеним на конкурсних засадах в порядку ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», до правонаступників такого управителя, у тому числі створених у результаті виділу.

Права та законні інтереси іншої сторони такого договору, а також третіх осіб, в інтересах яких він укладений, гарантуються шляхом встановлення випадків субсидіарної та солідарної відповідальності за правилами чч. 3, 4 ст. 109 ЦК, а також застосуванням за аналогією правил ч. 1 ст. 107 ЦК щодо права кредитора вимагати припинення або дострокового виконання зобов'язання, або забезпечення виконання зобов'язання.¹⁸

5. Правонаступництво у результаті реорганізації юридичної особи (як універсальне, так і парцелярне) настає в момент завершення такої процедури реорганізації.

Заключним етапом будь-якої процедури реорганізації є здійснення державної реєстрації юридичних осіб – правонаступників.

При цьому відповідно до приписів ч. 4 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» 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

¹⁷ Див.: Долгополова Л.М. Укладення договорів на торгах: монографія. – Х.: Право, 2014. – С. 70, 71.

¹⁸ Звичайно, Закон України від 22.09.2011 № 3795-VI усунув пряме посилання на таку аналогію з частини другої статті 109 ЦК, але від цього вона не стала неможливою, адже статтю 8 з ЦК України ще ніхто не виключав.

державної реєстрації змін до відомостей, що містяться у Єдиному державному реєстрі, про юридичну особу, з якої здійснено виділ, щодо юридичної особи - правонаступника.

Таким чином, частина прав та обов'язків реорганізованої шляхом виділу юридичної особи переходять в порядку парцелярного правонаступництва до створеної у результаті такого виділу юридичної особи в момент державної реєстрації такої нової юридичної особи – правонаступника.

Враховуючи викладене, слід дійти таких висновків:

1. 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 є майном такого управителя в розумінні положень частини першої статті 104, статті 109, статті 190 ЦК України.

2. 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 можуть бути передані іншій особі та/або іншим особам створеній/им шляхом реорганізації, в т.ч. через виділ, якщо інше не передбачено умовами таких договорів.

3. Не існує визначених положеннями актів цивільного законодавства обмежень 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 багатоквартирними будинками іншій особі та/або іншим особам створеній/им шляхом реорганізації, в т.ч. через виділ. Такий висновок не залежить від виду правонаступництва – універсальне, сингулярне або парцелярне.

4. Частина прав та обов'язків реорганізованої шляхом виділу юридичної особи переходить в порядку парцелярного правонаступництва до створеної у результаті такого виділу юридичної особи в момент державної реєстрації такої нової юридичної особи – правонаступника.

Член Науково-консультативної
ради при Верховному Суді,
проректор ПВНЗ «Харківський інститут
кадрів управління», кандидат юридичних наук,
адвокат

Ю.В. Мица