

УДК 346.14:347.65:64-057.212:347.238.3
DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v4.2022.9>

Г. М. Будурова
orcid.org/0000-0003-4526-5339
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарського права і процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»

О. П. Подцерковний
orcid.org/0000-0003-1095-3481
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри господарського права і процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРАВОНАСТУПНИЦТВО ПРАВ ТА ОБОВ'ЯЗКІВ УПРАВИТЕЛЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ПРИ СТВОРЕННІ ПІДПРИЄМСТВА ШЛЯХОМ ВИДІЛУ

Постановка проблеми. Господарське законодавство України регламентує організаційно-правові засади здійснення господарської діяльності. Для окремих її видів встановлюються підвищені публічні вимоги, обумовлені складністю надаваних послуг/робіт, підвищеними фінансовими ризиками, небезпекою для населення та навколишнього середовища, значенням для держави і суспільства тощо. Для суб'єктів господарювання, які бажають займатись такою діяльністю, це обертається необхідністю отримання дозвільних документів, дотримання кваліфікаційних, репутаційних, організаційно-корпоративних та інших вимог, набуття певного майна та ексклюзивних прав, проходження складних процедурних правил укладання договорів тощо.

Неспроможність окремих суб'єктів господарювання досягти відповідного рівня вимог стає для них серйозним викликом та спонукає вишукувати лазівки у законах та інші незаконні способи набуття права займатись бажаною діяльністю. У свою чергу, суб'єкти господарювання, що набули таке право, також можуть бути зацікавлені у подальшому прихованому продажі вигідного «бізнесу» особам, які б за жодних умов не могли б ним займатися через невідповідність критеріям, що пред'являються нормативними актами до учасників подібних конкурсів та інших кваліфікаційних процедур.

Подібна ситуація має місце і на ринку житлово-комунальних послуг та управління багатоквартирними житловими будинками. Так, останніми роками, із запровадженням суворих вимог щодо порядку укладання договору з надання послуг з управління багатоквартирними будинками та кваліфікаційних, організаційних та інших вимог до особи-управителя, почастишали випадки передачі прав переможця цього конкурсу особам, які у ньому участі не приймали. Однією з таких «схем» є заснування нових юридичних

осіб суб'єктом господарювання-переможцем конкурсу з визначення управителя шляхом виділу, яким права та обов'язки управителя передаються нібито в порядку правонаступництва.

Положення профільних законів щодо окремих загальних питань у сфері здійснення управління багатоквартирними житловими будинками роз'яснюються актами Міністерства розвитку громад та територій України (наприклад, щодо форм управління, правил надання відповідних послуг, ціни на послуги з управління тощо). Наукові праці у цій сфері також здебільшого зосереджені на дослідженні ефективності управління багатоквартирним будинком [1], аналізі переваг та недоліків окремих форм управління [2], [3], тому такі вузькоспеціалізовані питання щодо передачі прав та обов'язків управителя іншій особі, в тому числі, шляхом правонаступництва, вимагають дослідження.

З огляду на відсутність чітких законодавчих вказівок та усталеної судової практики з цього питання, **метою цієї статті** є визначення правомірності переходу прав та обов'язків управителя, призначеного за конкурсом в порядку ч. 5 ст. 13 Закону України «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 виділу.

Виклад основного матеріалу. Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком регламентований ч. 1 ст. 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»: «Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповно-

важеним (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками. У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування» (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [4]).

Останній випадок, зокрема, передбачений ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон): «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» [5].

Вирішення питання про правомірність переходу прав та обов'язків управителя, призначеного за конкурсом в порядку ч. 5 ст. 13 Закону за договорами надання послуг з управління багатоквартирними будинками іншій особі та/або іншим особам створеній/им шляхом реорганізації, в т.ч. через виділ, вимагає з'ясування того, чи допускають спірні правовідносини правонаступництво і на яких підставах воно відбувається.

При універсальному правонаступництві до новоутвореної юридичної особи переходить уся сукупність прав та обов'язків юридичної особи, що припиняється. У разі правонаступництва однієї особи – а саме це виникає у разі реорганізації шляхом перетворення – правосуб'єктність новоствореної особи тотожна правосуб'єктності нової особи (навіть ЄДРПОУ не змінюється). У разі правонаступництва при злитті та приєднанні правонаступники набувають усіх без винятку прав та обов'язків юридичної особи. Натомість, при сингулярному правонаступництві обсяг правосуб'єктності новоутвореної особи є відмінним від правосуб'єктності юридичної особи-засновника (яка, до слова, продовжує функціонувати), що викликано власне лише частковим переданням майна та

чітко обмеженого кола прав і обов'язків, що охоплюються правонаступництвом.

Іншими словами, універсальне правонаступництво, що виникає при перетворенні, злитті та приєднанні, презюмує автоматичний, безумовний і всеохоплюючий (повний) перехід усього майна, прав та обов'язків від суб'єкта, що припиняється, до нового суб'єкта. Подібне правило не поширюється на сингулярне правонаступництво в силу різноманітних звичаєвих, договірних та законодавчих процедур щодо належного оформлення та переходу майна, прав та обов'язків. Власне існування розподільчого балансу, за яким передається майно при поділі та виділі, коли цей баланс має на меті конкретизацію обсягу майна та відповідних майнових прав і обов'язків, що передаються новій юридичній особі, підтверджує «сингулярність» (від латинського «singulus» — «одиничний»), тобто вибірковість відповідної передачі.

Адже, як правильно зазначає О.А. Беляневич, внаслідок злиття, приєднання або перетворення правонаступником завжди буде одна особа, будь-який розподіл прав та обов'язків при таких видах реорганізації неможливий [6].

Оскільки як науковою спільнотою, так і судовою практикою неодноразово наголошувалось на принципових відмінностях між універсальним та сингулярним правонаступництвом, а виділ не визнається різновидом припинення або реорганізації юридичної особи, а є одним зі способів створення нової юридичної особи (див., наприклад, постанову Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 р. у справі № 264/5957/17 [7]) є підстави вважати, що перехід прав та обов'язків у такому випадку є формою договірного правонаступництва, яке має місце при заміні сторони у зобов'язанні, і не є безумовним та автоматичним.

До такого висновку можна дійти аналізуючи, серед іншого, і згадану Постанову ВП ВС у справі № 264/5957/17: «36. ... не є підставою для закриття провадження у справі повністю або частково інформація про припинення шляхом ліквідації юридичної особи-сторони у справі (інформація про відсутність універсального правонаступництва юридичної особи), якщо спірні правовідносини допускають сингулярне правонаступництво прав та обов'язків цієї особи, і до такого припинення відбулася заміна відповідної юридичної особи як сторони у зобов'язанні, якого стосується спір» [7]. Тут слід зазначити, що суд розмежує питання матеріального і процесуального правонаступництва, але процесуальне правонаступництво у будь-якому разі не може виникнути за відсутності матеріального правонаступництва у спірних правовідносинах, яке є первісним, вихідним. Іншими словами, суд допускає можливість процесуального правонаступництва у випадку належного

оформлення матеріального сингулярного правонаступництва, яке має відбутися не інакше, як шляхом «заміни відповідної юридичної особи як сторони у зобов'язанні, якого стосується спір» [7].

Оскільки потенційний/бажаний перехід прав та обов'язків, що виникли з договорів, стороною яких є юридична особа, з якої здійснюється виділ, передбачає заміну сторони у зобов'язанні, та за умови відсутності законодавчих норм щодо такого переходу, вважаємо обґрунтованим вчинення такої заміни із обов'язковим дотриманням законодавчих засад договірного права.

Слід підкреслити, що у випадку відсутності чіткого правового регулювання певного питання, для його вирішення мають бути, у першу чергу, використані принципи спеціального галузевого законодавства, у даному випадку – цивільного і господарського. Це дозволяє зробити процес правозастосування ефективним, гнучким і одночасно максимально адекватним стану існуючих економіко-правових відносин, а саме право набуватиме в такий спосіб ознак формальної врегульованості та захищеності.

У зв'язку із цим, цілком обґрунтованою видається вимога щодо необхідності належного оформлення переходу частини майна, окремих прав та обов'язків від існуючої юридичної особи утвореній у результаті виділу новій юридичній особі не лише шляхом перелічення у розподільчому балансі, а й шляхом укладення відповідних договорів щодо заміни сторони у зобов'язанні. Зауважимо, що виділ є окремим випадком створення нової юридичної особи і насамперед пов'язується не з об'єктивною необхідністю заміни однієї особи правонаступником (універсальне правонаступництво, що тягне за собою припинення «старої» юридичної особи), а з особистим, вільним бажанням існуючої юридичної особи передати конкретні права та обов'язки, майно іншій і замінити себе у зобов'язанні.

Відтак, за відсутності прямої вказівки закону на такий автоматичний перехід при сингулярному правонаступництві і автоматичне продовження чи збереження дії укладеного договору, новоутворений суб'єкт може стати новою стороною договору лише за умови акцептування/схвалення такої заміни іншою стороною такого договору, оскільки первісна сторона договору не припиняється як юридична особа і продовжує існувати.

Прямим підтвердженням цього висновку слугують і положення ч. 3 та ч. 4 ст. 109 ЦК України про взаємну субсидіарну і солідарну відповідальність юридичної особи, з якої був здійснений виділ, та юридичної особи, що утворилася внаслідок виділу, за зобов'язаннями, які були передані новій особі, і зобов'язаннями, що залишилися [8]. Цим встановлюється триваюча взаємопов'язаність двох суб'єктів та навіть стає підґрунтям

для визнання окремими науковцями юридичної особи, створеної в результаті виділу, залежним господарським товариством (ст. 118 ЦК України) або залежним (дочірнім) підприємством (ст. 126 ГК України) [9, 166]. Однак це не означає, що відповідна залежність уможливорює довільну передачу певного комплексу прав та обов'язків в результаті виділу.

Оскільки договір про надання послуг з управління багатоквартирним житловим будинком є двосторонньо зобов'язуючим, заміна управителя має відбуватися з урахуванням положень ЦК України щодо заміни кредитора і боржника в договорі (ст.ст. 512–521).

Одразу зазначимо про неможливість застосування до досліджуваних питань положень п. 2 ч. 1 ст. 512 ЦК України, які передбачають підставою заміни кредитора у зобов'язанні правонаступництво. Системне тлумачення положень ЦК України дозволяє стверджувати, що у даному випадку маються на увазі випадки універсального правонаступництва, тоді як при сингулярному правонаступництві до правонаступника переходить тільки певне право кредитора, як, наприклад, при договірній передачі прав вимоги (цесії). Підставою ж для заміни кредитора внаслідок правонаступництва (так само, як і внаслідок виконання зобов'язання за боржника поручителем, майновим поручителем або іншою особою) буде пряма вказівка акта цивільного законодавства (ч. 3 ст. 11 ЦК України), а також настання певних обставин, які мають юридичне значення (наприклад, перетворення юридичної особи при реорганізації).

Відповідно до положень ч. 3 ст. 512 ЦК України кредитор у зобов'язанні не може бути замінений, якщо це прямо заборонено договором або законом. Такий випадок, зокрема, передбачено у ст. 515 ЦК України: «Заміна кредитора не допускається у зобов'язаннях, нерозривно пов'язаних з особою кредитора, зокрема у зобов'язаннях про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю». Не обмежуючи переліку таких зобов'язань, законодавець визначив їх узагальнюючу ознаку – пов'язаність з особою кредитора, тим самим орієнтуючи на можливість існування широкого переліку зобов'язань, які в силу пов'язаності із особою кредитора, не можуть виконуватися на користь іншої особи.

Звертає на себе увагу та обставина, що в аналізованому випадку йдеться про передання від існуючої юридичної особи до новоствореної юридичної особи прав та обов'язків, тісно пов'язаних з конкретною організацією або підприємством. Цей «особистий» зв'язок обумовлений спеціальним порядком набуття цих прав та обов'язків існуючою юридичною особою (за конкурсом) та кваліфікаційною оцінкою спроможності існуючої юридичної особи здійснювати ці права та

обов'язки (прим. – надавати послуги управителя), що передбачає наявність в такій особі досвіду надання послуг у цій сфері, необхідного майна/обладнання, підготовлених кадрів тощо. І якщо навіть припустити, що новоутворена особа формально буде наділена майном, необхідним для надання відповідних послуг, компетенційним вимогам (наявності досвіду) вона об'єктивно не зможе відповідати. Як і не відповідатиме законодавчо закріпленому правилу набуття комплексу прав та обов'язків управителя за договором, бо не приймала участі у конкурсі щодо визначення переможця і навіть не існувала на момент його оголошення та проведення.

Тобто, законодавча заборона заміни кредитора у зобов'язаннях, нерозривно пов'язаних з особою кредитора, обумовлена передусім тією обставиною, що такі зобов'язання за своєю природою не пристосовані до такої передачі і (крім випадків, наприклад, перетворення) не можуть гарантувати повної/універсальної тотожності правосуб'єктності первісного суб'єкта новозамінену.

Якщо оцінювати правомірність заміни старої юридичної особи на новоутворену в частині прав та обов'язків її як боржника (переведення боргу) за договором управління багатоквартирним житловим будинком, то така заміна може відбутися в силу приписів ст. 520 ЦК України лише за згодою кредитора, якщо інше не передбачено законом. Крім того, ст.ст. 521, 513 ЦК вимагають вчинення правочину щодо заміни боржника у зобов'язанні у такій самій формі, що і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання [8].

Разом із тим, у відносинах між управителем та споживачами комунальних послуг, а також органом місцевого самоврядування, який проводить відповідний конкурс, важко чітко кваліфікувати відносини – кредитор-боржник.

Особливо чітко така неможливість спостерігається при укладанні організаційно-господарських договорів та договорів із обмеженням принципу свободи договору через численні формальні вимоги, серед яких проведення конкурсу, процедур публічних закупівель, укладання господарських договорів на організованих ринках капіталу, організованих товарних ринках, ярмарках та публічних торгах тощо, під час яких до учасників пред'являються численні кваліфікаційні вимоги та вимоги дотримання процедурних правил.

Не випадково, в одній зі своїх постанов Велика Палата Верховного Суду (від 10 листопада 2020 року у справі № 638/22396/14-ц), розглядаючи питання можливості відступлення прав вимоги за договором за участю спеціального суб'єкта, дійшла висновку, що така можливість є допустимою лише за умови, що правонаступником також є спеціальний суб'єкт:

«49. Як вбачається з встановлених судами обставин, з укладенням оспорюваного договору про відступлення права вимоги, відбулася заміна кредитодавця, який є фінансовою установою, що має право на здійснення операцій з надання фінансових послуг, на фізичну особу, яка не може надавати фінансові послуги згідно з наведеними нормами права.

50. Фактично сторони спірних договорів уклали ряд угод, завдяки яким здійснили перехід права на вимогу іпотечного майна від банку до фізичної особи. При цьому, оскільки договір факторингу не може бути укладений між банком та фізичною особою, задіяли спосіб переходу формально начебто правильний, проте за змістом такий, що лише приховав дійсні наміри сторін.

51. Крім того, відступлення прав за іпотечним договором ТОВ «Арма Факторинг» могло вчинити лише за умови одночасного здійснення відступлення права вимоги за основним зобов'язанням (кредитним договором) шляхом укладення договору факторингу, стороною якого ОСОБА_1 бути не міг» [10].

Як видається, подібний підхід до оцінювання правомірності переходу прав та обов'язків за договором від однієї особи до третіх осіб має бути застосований у кожному випадку, коли законодавець висуває чіткі умови укладення певного договору – і щодо наявності спеціального суб'єктного складу договірних відносин, і щодо процедури.

Зокрема, відповідно до положень п. 7 ч. 1 ст. Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Як вже зазначалось, порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком передбачено Законом «Про житлово-комунальні послуги», а укладення договору від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування – ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [5]. Таким чином, управителем за договором управління багатоквартирним житловим будинком може бути особа – суб'єкт підприємництва, яка перемогла у конкурсі, що проводиться виконавчим органом місцевої ради. При цьому необхідною складовою відповідного конкурсу є пошук суб'єкта, який здатен запропонувати найкращі організаційно-технічні, кадрові та інші

умови «здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг» (ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») [5].

Відповідні критерії встановлені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 р. № 150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку». Абз. 1 п. 5 Порядку встановлює, що переможцем конкурсу визначається його учасник, що набрав максимальну кількість балів щодо об'єкта конкурсу. Відповідна кількість балів визначається: «ціною послуги» – до 35 балів; «рівнем забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою» – до 15 балів; «наявністю персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців)», – до 15 балів; «фінансовою спроможністю учасника конкурсу» – до 15 балів; «наявністю досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства – до 20 балів (п. 6 розділу IV) [11].

Крім того, згідно з п. 2 розділу III Порядку учасники конкурсу мають право, крім передбачених конкурсною документацією, подавати у складі конкурсної пропозиції також інші документи, що підтверджують досвід роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства, рівень кваліфікації, знання та досвід персоналу (нагороди, дипломи, свідоцтва, сертифікати, рекомендації тощо).

Права переможця конкурсу обтяжені у цьому випадку публічним елементом, що робить їх необігоздатними. Як відомо, виключенням з загальної презумпції вільної оборотоздатності (вільного відчуження або переходу від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином) зобов'язальних майнових прав, є приписи ч. 1 ст. 178 ЦК України, які передбачають їх невіддільність від фізичної або юридичної особи [8]. Саме наявність публічних конкурсних процедур набуття прав та обов'язків управителя багатоквартирного будинку прив'язує відповідний комплекс прав та обов'язків до особи – переможця конкурсу та перешкоджає його вільній обігоздатності.

У результаті будь-якої договірної форми передачі прав та обов'язків від однієї особи до іншої, а також при поділі чи виділі, правонаступник не може вважатися таким, що повною мірою відповідає тим умовам та конкурсним критеріям, які існували на момент проведення конкурсу та, відповідно, стали підставою для перемоги у конкурсі.

Більш того, навіть злиття та приєднання як форма реорганізації, не призводить до правонаступництва, яке означає повну відповідність новоутвореної особи публічним конкурсним критеріям. Позаяк в результаті злиття чи приєднання може погіршитися стан активів новоутвореного суб'єкта, збільшене боргове навантаження та погіршена репутація новоутвореного суб'єкта всупереч критеріям конкурсу.

По суті, лише перетворення як форма реорганізації юридичної особи за загальним правилом може означати перехід усіх прав та обов'язків, навіть обтяжених публічним елементом, від особи, що припиняється, до нової особи без шкоди публічним інтересам. Адже саме перетворення має характер такої трансформації правосуб'єктності особи, яка повною мірою – якщо не порушує законодавчих вимог щодо організаційно-правової форми особи, яка виграла публічний конкурс – цілісно зберігає усі організаційно-технічні, майнові, репутаційні та реєстраційні елементи правосуб'єктності при реорганізації юридичної особи.

Сингулярне правонаступництво в силу свого обмеженого характеру почасти не дозволяє встановити факт переходу прав та обов'язків за договорами до нової юридичної особи за розподільчим балансом. Особливо, коли відсутня інформація щодо предмета й істотних умов договору, за яким відбулося відступлення прав та передання обов'язків, неможливо встановити точний зміст і обсяг правонаступництва прав та обов'язків за зобов'язаннями, визначеними окремими договорами, вид та форму договору про заміну сторони в зобов'язанні, відповідність таких правочинів ознакам, які мають бути притаманні відповідним договорам тощо (див., наприклад, п. 106 постанови ВП ВС від 11.09.2018 р. у справі № 909/968/16 [12]).

Висновки. Передача прав та обов'язків управителя за договором про надання послуг з управління багатоквартирним житловим будинком на суб'єкта, утвореного в результаті виділу (сингулярне правонаступництво), який не приймав участь у конкурсі і не був визнаний переможцем, є прямим порушенням законодавчих приписів ЦК України, Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та суперечить основним засадам цивільного законодавства – свободі договору, справедливості, добросовісності, розумності.

Використання непередбачених публічними процедурами засобів для довільного передання прав та обов'язків управителя, визначеного на основі публічного конкурсу, на користь третій особі, яка не брала участі у такому конкурсі, з урахуванням відсутності публічної перевірки відповідності такої особи законодавчим приписам щодо здатності здійснювати відповідну діяльність,

ризиків обходу вимог закону та публічного конкурсу в інтересах окремих осіб, має ознаки зловживання правом, коли за зовнішньою правомірністю дій особи можуть приховуватися наміри суб'єкта господарювання обійти умови конкурсу та надати право здійснення відповідної діяльності особам, які у конкурсі не приймали участь, що всупереч справжньому призначенню права на виділ.

Отже, передача в результаті виділу прав та обов'язків управителя багатоквартирного будинку суперечить публічним інтересам, порушує правовий господарський порядок, спотворює результати конкурсних процедур та засади економічної конкуренції, загрожуючи отриманням певними особами економічних переваг в неконкурентний спосіб. Така діяльність створює серйозні ризики і для потенційних споживачів послуг у вигляді їх ненадання чи неналежного надання через передання прав та обов'язків управителя новоутвореним організаціям, які не мають технологій, репутації, технічного та кадрового забезпечення діяльності у цій сфері.

Література

1. Кіріс С.П. Ефективність управління багатоквартирним будинком. *Вісник ХДУ. Серія Економічні науки*. 2021. № 41. URL : <http://ejournal.kspu.edu/index.php/ej/article/view/702>
2. Мирза С.С. Порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України. *Актуальні проблеми удосконалення чинного законодавства України*. 2017. № 40. С. 117–120.
3. Мороз Н.В., Малетич Т.І. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками. *Механізм регулювання економіки*. 2013. № 4. С. 164–172.
4. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2018, № 1, С. 1.
5. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (Дата звернення 11.11.2022).
6. Беяневич О.А. Питання правонаступництва при реорганізації суб'єкта господарювання шляхом злиття. URL : <https://coordynata.com.ua/pitanna-pravonastupnictva-pri-reorganizacii-subekta-gospodaruvanna-slahom-zlitta>
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 р. у справі № 264/5957/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458888> (Дата звернення 20.11.2022).
8. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2003, №№ 40–44, С. 356.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. За ред. О.В. Дзери (кер.авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2005. Т. I. 752 с.
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10 листопада 2020 року у справі № 638/22396/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93217995> (Дата звернення 20.11.2022).
11. Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 р. № 150. *Офіційний вісник України*. (2016). № 52, стор. 69, стаття 1844, код акта 82323/2016.
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 909/968/16. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76860058>. (Дата звернення 10.11.2022).

Анотація

Будурова Г. М., Подцерковний О. П. **Правонаступництво прав та обов'язків управителя багатоквартирним будинком при створенні підприємства шляхом виділу.** – Стаття.

У статті досліджується питання правомірності переходу прав та обов'язків управителя, призначеного за конкурсом в порядку ч. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», за договорами надання послуг з управління багатоквартирними будинками іншої особи та/або іншим особам, створеній/им шляхом виділу.

Доведено, що сингулярне правонаступництво в силу свого обмеженого характеру не дозволяє встановити факт переходу прав та обов'язків за договорами до нової юридичної особи за розподільчим балансом.

Підкреслено, що у результаті будь-якої договірної форми передачі прав та обов'язків від однієї особи до іншої, а також при поділі чи виділі, правонаступник не може вважатися таким, що повною мірою відповідає тим умовам та конкурсним критеріям, які існували на момент проведення конкурсу та, відповідно, стали підставою для перемоги у конкурсі.

Обґрунтовано, що передача прав та обов'язків управителя за договором про надання послуг з управління багатоквартирним житловим будинком на суб'єкта, утвореного в результаті виділу (сингулярне правонаступництво), який не приймав участь у конкурсі і не був визнаний переможцем, є прямим порушенням законодавчих приписів ЦК України, Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та суперечить основним засадам цивільного законодавства – свободі договору, справедливості, добросовісності, розумності.

Використання непередбачених публічними процедурами засобів для довільного передання прав та обов'язків управителя, визначеного на основі публічного конкурсу, на користь третій особі, яка не брала участі у такому конкурсі, має ознаки зловживання правом. Такий спосіб передання прав (без публічної перевірки відповідності такої особи законодавчим приписам щодо здатності здійснювати таку діяльність) створює ризики обходу вимог закону в інтересах окремих осіб, коли за зовнішньою правомірністю дій особи можуть приховуватися наміри суб'єкта господарювання обійти умови конкурсу та надати право здійснення відповідної діяльності особам, які у конкурсі не приймали участь. Відповідні дії суперечать справжньому призначенню права на виділ.

Ключові слова: правонаступництво, сингулярне правонаступництво, створення юридичної особи, реорганізація, управитель багатоквартирним будинком, конкурс.

Summary

Budurova H. M., Podtserkovnyi O. P. Succession of the rights and obligations of the manager of an apartment building upon creation of an enterprise by separation. – Article.

The article studies the question of the legality of the transfer of rights and duties of the manager appointed by tender in accordance with Part 5 of Art. 13 of the Law of Ukraine «On Peculiarities of Exercising the Right of Ownership in an Apartment Building», according to contracts for the provision of services for the management of apartment buildings to another entity and/or other entities created by separation.

It has been proven that singular legal succession, due to its limited nature, does not allow establishing the fact of the transfer of rights and obligations under contracts to a new legal entity according to the distribution balance.

It is emphasized that as a result of any contractual form of transfer of rights and obligations from one person to another, as well as in the case of division or separation, the successor cannot be considered as fully meeting the conditions and tender criteria that existed at the time of the tender and, accordingly, became the basis for winning the tender.

It is substantiated that the transfer of the rights and responsibilities of the manager under the contract for the provision of services for the management of an apartment

residential building to an entity formed as a result of a separation (singular legal succession), which did not participate in the tender and was not recognized as the winner, is a direct violation of the legislative prescriptions of the Central Committee of Ukraine, the Laws of Ukraine « On Peculiarities of Exercising the Right of Ownership in an Apartment Building», «On housing and communal services» and contradicts the basic principles of civil legislation – freedom of contract, justice, good faith, reasonableness.

The use of means not provided for by public procedures to arbitrarily transfer the rights and duties of the manager, determined on the basis of a public tender, to the benefit of a third person who did not participate in such a tender, has signs of abuse of rights. This method of transfer of rights (without public verification of the compliance of such entity with the legal prescriptions regarding the ability to carry out such activities) creates risks of circumventing the legal requirements in the interests of some entities, when the intentions of the business entity to circumvent the conditions of the tender and grant the right to carry out the relevant activity to entities which did not participate in the tender. The corresponding actions are contrary to the true purpose of the right to secede.

Key words: legal succession, singular legal succession, creation of a legal entity, reorganization, manager of an apartment building, tender.