Summary

Dmytro Yakovlev. The civil-juridical specificity of confidentiality relationships.

The article is devoted to consideration of the civil-juridical specificity of confidentiality relationships in context of differentiation the law on branches and specialties of their influence over social connections.

The author states that the value of information legal relationships for a long time was underestimated. But in modern circumstances the issue of civil-juridical specificity of confidentiality relationships in context of separation the branches of law have become urgent, especially in the light of the Concept of modernization the Civil Code of Ukraine.

Despite the episodically regulation of abovementioned relationships by provisions of current civil legislation, including Civil Code of Ukraine, and that special laws regulates private relationships as well as public relationships of confidentiality in information field, the private-juridical signs of appropriate relationships are clear enough. Such relationships can be established with participation of legally equal persons and be material or non-material. At the same time inclusion of information to legal scheme of market circulation and conferring on it the legal regime of relationship's object completely solve the problem of juridical character of such relationships.

The break of confidentiality that leads to material harm can establish private-juridical relationships even if such a break was committed within public relationships. The material character of appropriate harm determines the necessity of its compensation within protective juridical civil mechanisms.

The civil-legal relationships of confidentiality inherit the specificity of information relationships that can be characterized generally as integrability. Such relationships can be material as well as non-material and at the same time they can be established in different spheres of social connections: in sphere of civil circulation of things, in sphere of services, during succession, in legal intellectual sphere etc., and at the same time save their private-juridical character.

Key words: confidentiality, information, information relationships, integrability, recodification.

DOI: 10.36695/2219-5521.4.2020.53

УДК 347.44: 347.254

Л.В. ЯКОВЛЄВА

*Людмила Володимирівна Яковлєва, аспірантка
Науково-дослідного інституту приватного права і
підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН
України**

ORCID: 0000-0002-7636-8341

**ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ
ЯК ЮРИДИЧНИЙ ФАКТ ТА ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНЕ ПРАВОВІДНОШЕННЯ**

Постановка проблеми. Необхідність проведення аналізу договору управління багатоквартирним будинком як юридичного факту зумовлена насамперед законодавчим підходом до визначення поняття договору як домовленості двох або більше сторін, спрямованої на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків (ч. 1 ст. 626 ЦК). При цьому згідно з ч. 2 ст. 202 ЦК України договір визначено через поняття дво- чи багатосторонніх правочинів. Отже, цивільно-правовий договір з погляду законодавця є правочиною як дією, спрямованою на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, з урахуванням чого робимо висновок про правочинну природу договору управління багатоквартирним будинком, що у свою чергу зумовлює наділення його характерними ознаками правочинів.

З огляду на вказане договір управління багатоквартирним будинком повинен відповідати загальним вимогам, що передбачені ст. 203 ЦК України та є необхідними для визнання його чинним. Це, зокрема, вимога щодо відповідності змісту правочину ЦК України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; наявність в особи необхідного обсягу цивільної дієздатності; вільне волевиявлення учасника правочину; вчинення правочину у формі, встановленій законом; спрямованість правочину на реальне настання правових наслідків, що зумовлені ним та ін.

Слушною з цього приводу є висловлена М.Д. Пленюк позиція щодо значення договору саме як юридичного факту. Так, на думку дослідниці, юридичний факт може означати: 1) породження юридичних наслідків в результаті настання відповідних обставин. Наприклад, для настання договірних зобов'язань достатньо факту укладення договору, оскільки згідно зі ст. 626 ЦК України договір набирає законної сили з моменту його укладення. Відповідно, юридичний факт в цьому аспекті відіграє одномоментну роль, не маючи в основі змісту прав та обов'язків сторін, адже акцент робиться на момент укладення, тому увага щодо прав та суб'єктивних обов'язків абстрагується; 2) появу у конкретних осіб в силу здійснення юридичного факту прав і обов'язків. У цьому випадку юридичний факт виражає перенесення на визначених осіб, внаслідок здійснення договірного зобов'язання, лише тих прав і обов'язків, які, за загальним правилом, передбачені законом або іншими нормативно-правовими актами¹.

© Л.В. Яковлєва, 2020

* *Liudmyla Yakovlieva, Postgraduate student of Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the NALS of Ukraine*

Виклад основного матеріалу. Отже, значення договору управління багатоквартирним будинком як правочину полягає у тому, що його укладення шляхом єдиного волевиявлення сторін, по-перше, засвідчує настання юридичних наслідків у вигляді одномоментного виникнення правового зв'язку між його сторонами, а, по-друге, 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.

При цьому доцільно навести думку М.Ф. Казанцева, який свого часу наголошував, що погляд на договір як на юридичний факт не надає можливості побачити регулятивні властивості договору². Загалом підтримуємо вказану позицію, адже у цьому значенні досить складно прослідкувати динаміку породжуваного договором правового зв'язку, яка розкриває сутність договору як регулятора тих чи інших правовідносин. Тому розглянемо договір управління багатоквартирним будинком у значенні правовідношення.

Насамперед варто зазначити, що в юридичній літературі договір розглядають як правовідношення, яке виникає в результаті укладення правочину, оскільки саме в правовідношенні існують і реалізуються суб'єктивні права та обов'язки сторін договору³. Так, на думку Б.В. Покровського, договір як юридичний факт формує й оформляє на основі загальної вільної волі сторін умови договору. У договорі як правовідношенні відбувається трансформація зазначених умов у суб'єктивні права й обов'язки сторін, а також реалізація цих прав та обов'язків за допомогою дій сторін. У договорі реалізуються також правові гарантії належного виконання договору й відповідальність за його порушення. Договір як юридичний факт зазвичай негайно з набрання ним чинності породжує договір як правовідношення, в якому й реалізується мета договору шляхом його виконання⁴.

Щодо можливості сприйняття договору як правовідношення висловлює свою позицію В.В. Луць, який хоча й погоджується з розумінням договору як дво- або багатосторонньої угоди, але водночас вважає припустимим розглядати договір як цивільні правовідносини (зобов'язання), що виникли з договору як юридичного факту, або як правовий документ, яким зафіксовано виникнення договірних зобов'язань з волі його учасників⁵.

Отже, екстраполюючи вказане на досліджувану договірну конструкцію, можемо зробити висновок про те, що при розгляді поняття договору управління багатоквартирним будинком слід не лише виходити з його правочинної природи, яка розкриває сутність договору як юридичного факту, що породжує певні правові наслідки, а й враховувати його сутність як зобов'язання, зумовленого фактом укладення цього договору. Тому в найбільш загальному значенні договір управління майном є домовленістю сторін, що зумовлює виникнення між ними правового зв'язку, змістом якого є їх взаємні права та обов'язки.

Водночас необхідно більш детально проаналізувати склад зобов'язальних правовідносин, які опосередковуються договором управління багатоквартирним будинком. З цього приводу варто наголосити, що в науці цивільного права до них традиційно відносять такі складові його елементи, як суб'єкти правовідносин, об'єкт правовідносин та зміст.

З огляду на те, що в чинному законодавстві України відсутнє визначення поняття договору управління багатоквартирним будинком, уявлення про досліджувану договірну конструкцію в загальному може бути сформоване на основі аналізу положень Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Так, за договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком управитель зобов'язується надавати співвласникам послугу з управління багатоквартирним будинком, що розташований за певною адресою, а співвласники зобов'язуються оплачувати управителю послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

Відповідно й розпочнемо аналіз правовідносин, що виникають на підставі укладення договору управління багатоквартирним будинком, із дослідження специфіки їх суб'єктного складу. Загалом під суб'єктом правовідносин розуміють володільця конкретного права, що знаходиться у правовому зв'язку з іншим учасником (учасниками) суспільних відносин, на яких покладаються обов'язки, що відповідають праву уповноваженої особи⁶. Отже, не вдаючись до детального аналізу цивільно-правової категорії «суб'єкт правовідносин» та беручи до уваги положення ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», а також характеристику досліджуваного договору, відображену в Типовому договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, доходимо висновку про специфічний суб'єктний склад зобов'язальних правовідносин, що опосередковуються цим договором, до якого належать управитель та співвласники багатоквартирного будинку.

Специфіка суб'єктного складу правовідносин із договору управління багатоквартирним будинком полягає насамперед у тому, що однією зі сторін договору є спеціалізований суб'єкт цивільний правовідносин – 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 (ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»). Тобто можливість фізичної чи юридичної особи бути управителем багатоквартирного будинку опосередковується наявністю в неї спеціального правового статусу – суб'єкта підприємницької діяльності, який відповідає спеціальним вимогам, визначеним законодавством. Щодо іншої сторони договору – контрагента управителя, то ним відповідно до положень чинного законодавства можуть бути співвласники багатоквартирного будинку, з огляду на що основною умовою вступу в зобов'язальні правовідносини із досліджуваного договору є наявність у

них права власності на квартиру в багатоквартирному будинку. Крім того, як вбачається, особливістю співвласників багатоквартирного будинку як суб'єктів зобов'язального правовідношення є їх множинність. Отже, на підставі вказаного можемо виділити одну із особливостей договору управління багатоквартирного будинку – специфічний суб'єктний склад правовідносин, що з нього виникають.

Наступним складовим елементом досліджуваних правовідносин слід вказати об'єкт, питання про правову природу та сутність якого можуть бути визнані одними із найбільш дискусійних у теорії цивілістики. На переконання В.А. Лапача, в науці не існує єдиної концепції об'єкта (предмета) права і правовідношення, в силу чого під об'єктом розуміють досить різноманітні явища і утворення – від фактів об'єктивної дійсності до явищ психічного порядку⁷. Оскільки дослідження природи об'єкта цивільного правовідношення не є предметом цієї наукової праці, не вбачається доцільним здійснювати аналіз існуючих наукових концепцій з цього приводу. Водночас, будучи солідарними з вітчизняним законодавцем, який у ст. 177 ЦК України визначає, що об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні та нематеріальні блага, вважаємо за доцільне підтримати позицію тих науковців, які під об'єктом цивільних правовідносин розуміють певне матеріальне та нематеріальне благо як засіб задоволення інтересів суб'єктів цих правовідносин.

При цьому важливо зауважити, що у науці цивільного права традиційним є поділ об'єктів цивільного зобов'язання на юридичний та матеріальний. Юридичним об'єктом визнається певна поведінка (утримання від певної поведінки щодо матеріальних і нематеріальних благ, наприклад, у договорі купівлі-продажу таким юридичним об'єктом є передача продавцем покупцеві проданого майна і сплата покупцем ціни за придбане майно), а матеріальним об'єктом зобов'язального правовідношення є саме майно або інше благо⁸.

У контексті дослідження договору управління багатоквартирного будинку щодо об'єкта зобов'язальних правовідносин, що ним опосередковуються, слід вказати наступне. З огляду на законодавче найменування договору робимо висновок про те, що його об'єктом є послуги з управління багатоквартирним будинком.

Традиційно в цивілістиці об'єктом договірних зобов'язань з надання послуг визнають тільки послуги нематеріального характеру⁹, тобто тільки юридичний об'єкт. Разом з тим особливий інтерес викликає позиція, висловлена С.І. Шимон, яка зауважує, що в абсолютній більшості зобов'язання є взаємними, це помножує об'єкт, наприклад, у зобов'язанні купівлі-продажу такими є річ – гроші. Тоді постає питання, чому в науковців не викликає сумнівів існування «безпредметних» зобов'язань, у яких, вважається, матеріальний об'єкт відсутній – надання послуг? Адже, зважаючи на те, що зобов'язання з надання послуг зазвичай є оплатним, слід дійти висновку, що в ньому матеріальний об'єкт все-таки є – це гроші, які сплачуються за послугу. А оскільки взаємними є більшість зобов'язань, то слід вважати, що більшість зобов'язальних правовідносин мають два (а то й більше) об'єктів, у тому числі гроші¹⁰.

Як зазначалось раніше, під об'єктом цивільних правовідносин розуміють певне матеріальне та нематеріальне благо як засіб задоволення інтересів суб'єктів цих правовідносин, що є, на нашу думку, ключовим у розумінні сутності категорії об'єктів цивільних правовідносин. Адже, якщо розглядати договір як одну із підстав виникнення зобов'язань, то в юридичній літературі цілком слушно зазначається, що він укладається сторонами для досягнення певної правової мети, яка визначає загальну спрямованість угоди¹¹. Природно, що ці наслідки задовольняють інтереси й потреби учасників договору, є корисними для них; у свою чергу основою інтересу чи користі є мотив, яким керуються сторони, вступаючи в договірні правовідносини, узгоджуючи умови договору тощо¹².

З огляду на те, що у правовідносинах, які виникають із договору управління багатоквартирним будинком, присутні взаємні кореспондуючі зобов'язання із надання управителем послуг з управління та оплати співвласниками будинку цих послуг, робимо висновок, що отримання послуг з управління багатоквартирним будинком є засобом задоволення інтересів його співвласників, а отримання оплати наданих послуг у вигляді грошової суми – інтересів управителя. Отже, погоджуючись із вищевказаною позицією С.І. Шимон, вбачаємо за доцільне стверджувати про дуальну юридично-матеріальну природу об'єкта зобов'язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком, яка полягає у тому, що юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин як засобом задоволення інтересів співвласників багатоквартирного будинку є послуги з управління багатоквартирним будинком, а матеріальним об'єктом цих правовідносин як засобом задоволення інтересів управителя є грошові кошти, які він отримує в результаті надання відповідних послуг.

При цьому важливо встановити й специфіку предмета договору управління багатоквартирним будинком, що у свою чергу допоможе визначити поняття останнього та встановити його місце у системі цивільно-правових договорів. Адже, на думку С.І. Шимон, виокремлення предмета договору повинно мати теоретичний сенс, що полягає у здатності предмета договору слугувати критерієм (одним із критеріїв) класифікації договорів, відмежування одного договору від іншого¹³.

У контексті нашого дослідження доцільно навести позицію Н.В. Федорченко, яка вказує, що предметом договору про надання послуг є надання за завданням замовника різного роду послуг, тобто безпосередньо діяльність, що полягає у вчиненні виконавцем певних дій (наприклад, надання готельних номерів для проживання, організація та проведення культурних заходів тощо) або діяльності (надання правових консультацій, інжинірингових послуг тощо), а також корисний ефект від вчинення дії або діяльності виконавця, який (мається на увазі ефект) ніколи не набуває форми нової речі. А саму послугу з огляду на наведене можна роз-

глядати як дію або сукупність дій (діяльність), об'єднаних однією метою – створення корисного ефекту¹⁴. Отже, як вбачається, дослідниця під предметом договору про надання послуг розуміє дію (сукупність дій) виконавця із надання послуг, а також корисний ефект від її здійснення.

Водночас, на думку Р.А. Майданика, предметом договору управління майном, який належить до договорів про надання послуг та за своєю конструкцією схожий із досліджуваним нами договором управління багатоквартирним будинком, є і майно, передане в управління, і вчинення управителем від свого імені будь-яких припустимих юридичних та фактичних дій, необхідних для управління майном в інтересах установника або визначеної ним третьою особою, з урахуванням обмежень, що містяться у договорі та законі¹⁵.

З урахуванням вищевказаного робимо висновок про відсутність у доктрині єдності щодо сутності як предмета цивільно-правового договору загалом, так і предметів окремих договірних конструкцій зокрема, що вказує на складність питання встановлення істинного предмета досліджуваної нами договірної конструкції. На нашу думку, якщо взяти до уваги нормотворчий підхід до визначення його предмета, закріплений у Типовому договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (утримання спільного майна багатоквартирного будинку, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем тощо), то видається, що під предметом договору управління багатоквартирним будинком слід розуміти сукупність юридичних і фактичних дій, які слід вчинити для досягнення мети договору. З цього слідує, що предметом досліджуваного договору є власне діяльність управителя щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або в загальному – управління багатоквартирним будинком); при цьому багатоквартирний будинок, у тому числі внутрішньобудинкові приміщення та прибудинкову територію, слід сприймати саме як матеріальний об'єкт досліджуваного договору та об'єкт управління, адже багатоквартирний будинок є тією категорією, яка вказує, на що слід спрямувати дії з управління, однак не характеризує те, з приводу чого сторони договору встановлюють взаємний правовий зв'язок. Разом із тим, на нашу думку, формулювання предмета досліджуваного договору як діяльності щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком є доцільним, адже, по-перше, дає відповідь на запитання про місце договору в системі цивільно-правових договорів, по-друге, дозволяє максимально конкретизувати мету встановлення правового зв'язку між сторонами договірної зобов'язання, по-третє, вказує на основну дію, яку потрібно вчинити для досягнення правової мети договору, а, по-четверте, містить безпосередню вказівку на об'єкт, на який і спрямована діяльність з управління.

Висновки. Отже, на підставі викладеного можна назвати основні характерні риси договору управління багатоквартирним будинком, серед яких:

- 1) цивільно-правова природа відносин, що опосередковуються договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;
- 2) специфічність суб'єктного складу договору, яка полягає у тому, що однією стороною договору є суб'єкт зі спеціальним правовим статусом – суб'єкт підприємницької діяльності, а іншою стороною – співвласники багатоквартирного будинку, що вказує на множинність суб'єктів;
- 3) дуальна юридично-матеріальна природа об'єкта зобов'язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком, яка полягає у тому, що юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин як засобом задоволення інтересів співвласників багатоквартирного будинку є послуги з управління багатоквартирним будинком, а матеріальним об'єктом цих правовідносин як засобом задоволення інтересів управителя є грошові кошти, які він отримує в результаті надання відповідних послуг;
- 4) особливим предметом досліджуваного договору є діяльність щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

¹⁴ Пленюк М.Д. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення зобов'язань: нотатки до наукової дискусії. *Приватне право і підприємництво*. 2016. № 15. С. 103–104.

¹⁵ Казанцев М.Ф. Договорное регулирование: цивилистическая концепция. Екатеринбург, 2005. С. 81.

³ Пленюк М.Д. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення зобов'язань: нотатки до наукової дискусії. *Приватне право і підприємництво*. 2016. № 15. С. 105.

⁴ Амангельды А.А. Договоры в сфере интеллектуальной собственности по законодательству Республики Казахстан. Алматы: ИЦ ОФ Интеграл, 2010. С. 117.

⁵ Зобов'язальне право: теорія і практика: навч. посіб. для студ. юрид. вузів і ф-тів ун-тів / ред.: О.В. Дзера; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ: Юрінком Інтер, 2000. С. 18–19.

⁶ Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Цивільні правовідносини : навчальний посібник. Київ : Істина, 2008. С. 21–22.

⁷ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2002. С. 70.

⁸ Блашук А.М. Поняття та правова природа припинення цивільно-правового зобов'язання. URL: <http://www.univer.km.ua/visnyk/707.pdf> (дата звернення 11.10.2020).

⁹ Гражданское право: в 4 / под ред. Суханова Е.А. 3-е изд., перераб. и доп. Москва, 2008. Т. 4. 720 с. URL: <http://yport.inf.ua/ponyatie-obyazatelstv-okazaniyu.html> (дата звернення: 18.10.2020).

¹⁰ Шимон С. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 59.

¹¹ Бекленищева И.В. Гражданско-правовой договор: классическая традиция и современные тенденции. Москва : Статут, 2006. С. 58.

¹² Парфенова Т.А. Нормативный договор как источник российского права: история и современность: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Челябинск, 2006. С. 12.

¹³ Шимон С. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 62.

¹⁴ Федорченко Н.В. До питання про предмет договору про надання послуг. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2014. Вип. 66. С. 172.

¹⁵ Майданік Р.А. Поняття договору управління майном у цивільному праві України. URL: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/14227/%D0> (дата звернення: 20.20.2020).

Резюме

Яковлева Л.В. Договір управління багатоквартирним будинком як юридичний факт та зобов'язальне правовідношення.

У статті акцентовано увагу на важливій ролі договору як регулятора відносин з управління багатоквартирним будинком. Встановлено, що значення договору управління багатоквартирним будинком як правочину полягає у тому, що його укладення шляхом єдиного волевиявлення сторін, по-перше, засвідчує настання юридичних наслідків у вигляді одномоментного виникнення правового зв'язку між його сторонами, а, по-друге, 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.

Окремо в межах статті виокремлено основні характерні риси договору управління багатоквартирним будинком, серед яких: 1) цивільно-правова природа відносин з управління багатоквартирним будинком; 2) специфічність суб'єктного складу договору; 3) дуальна юридично-матеріальна природа об'єкта зобов'язальних правовідносин; 4) особливий предмет досліджуваного договору.

Ключові слова: договір управління багатоквартирним будинком, юридичний факт, зобов'язання, суб'єктний склад зобов'язання, об'єкт зобов'язання, предмет договору, суб'єктний склад, послуга, об'єкт управління.

Резюме

Яковлева Л.В. Договор управления многоквартирным домом как юридический факт и обязательственное правоотношение.

В статье акцентировано внимание на важной роли договора как регулятора отношений по управлению многоквартирным домом. Установлено, что значение договора управления многоквартирным домом как сделки состоит в том, что его заключение путем единого волеизъявления сторон, во-первых, свидетельствует о наступлении юридических последствий в виде одномоментного возникновения правовой связи между его сторонами, а, во-вторых, выражает направленность совместных действий сторон договора на достижение желаемых для них результатов и, как следствие, наделение сторон договора взаимными правами и обязанностями в сфере осуществления управления многоквартирным домом.

Отдельно в рамках статьи выделены основные характерные черты договора управления многоквартирным домом, среди которых: 1) гражданско-правовая природа отношений по управлению многоквартирным домом; 2) специфичность субъектного состава договора; 3) дуальная юридически-материальная природа объекта обязательственных правоотношений; 4) особый предмет исследуемого договора.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, юридический факт, обязательства, субъектный состав обязательства, объект обязательства, предмет договора, субъектный состав, услуга, объект управления.

Summary

Liudmyla Yakovlieva. The contract of the management of apartment building as a legal fact and a binding legal relationship.

The article focuses on the important role of the contract as a regulator of relations for the management of an apartment building. It is established that the value of the contract of the management of apartment building as a transaction is that its conclusion by a single will of the parties, first, indicates the onset of legal consequences in the form of a simultaneous legal relationship between its parties, and secondly, expresses the focus of joint action of the parties to achieve the desired results and, as a consequence, giving the parties to the contract mutual rights and obligations in the field of apartment building management.

During considering the concept of the contract of the management of apartment building, we should not only proceed from its legal nature, which reveals the essence of the contract as a legal fact that generates certain legal consequences, but also take into account its essence as an obligation due to the conclusion of this contract. Accordingly, the specifics of the subject of legal relations from the contract of management of an apartment building is primarily that one of the parties to the contract is a specialized subject of civil law – an individual-entrepreneur or legal entity-entrepreneur, which under the agreement with co-owners provides proper maintenance and repair of common property of an apartment building and adjacent territory and proper living conditions and household needs.

In the context of the study of the contract of the management of apartment building regarding the object of obligatory legal relations mediated by it, it is established in view of its legal name that its object is apartment building management services. The subject of the contract of the management of apartment building is proposed to be understood as a set of legal and factual actions that should be taken to achieve the purpose of the contract. It follows that the subject of the contract under study is the activities of the manager to provide services for the management of an apartment building (or in general – the management of an apartment building); in this case, the apartment building, including indoor premises and adjacent territory, should be perceived as a material object of the contract under study and the subject composition.

Separately within the limits of the article the basic characteristic features of the contract of management of the apartment house are allocated, among which: 1) civil-law nature of relations on management of the apartment building; 2) the specificity of the subject composition of the contract; 3) the dual legal and material nature of the object of binding legal relations; 4) a special subject of the studied contract.

Key words: the contract of the management of apartment building, legal fact, obligations, subjective composition of obligations, object of obligations, subject of the contract, service, object of management.