

УДК 347.447

О. В. Соболев,

кандидат юридичних наук; доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 (права та масових комунікацій) Харківського національного університету внутрішніх справ;
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5720-7844>

ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ЯК ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ (ПРАВОВІДНОСИН)

Окреслено авторське бачення окремих проблемних питань, що існують у контексті визначення житлово-комунальних послуг як об'єктів цивільних прав. Звернуто увагу, що цивільне законодавство не лише не дає відповіді на ці проблемні питання, але чітко і не визначає коло об'єктів цивільних прав. Зроблено висновок, що житлово-комунальна послуга як об'єкт цивільного права є певним благом, що надається спеціалізованою організацією та є результатом діяльності останньої. Така послуга є предметом багатьох видів договорів, проте має свою специфіку залежно від її виду, що може бути пов'язано з наявністю різних критеріїв якості наданих послуг (водопостачання, газопостачання, електропостачання тощо).

Ключові слова: об'єкт, житлово-комунальні послуги, послуга, цивільні права, предмет договору, нематеріальні блага, матеріальні блага.

Постановка проблеми. Законодавець у ст. 177 Цивільного кодексу України [1] не дав визначення об'єктів цивільних прав, а лише закріпив їх невичерпний перелік. Між тим, поняття об'єктів цивільних прав у цивілістичній науці є одним зі складних. Не оминула зазначена проблематика й положення норм чинного законодавства та наукових концепцій у контексті надання житлово-комунальних послуг. Вона існує у зв'язку з відсутністю у ЦК України окремих норм щодо специфіки відповідного виду послуг як об'єкта цивільних прав та розпорошеністю регулювання порядку їх надання житлово-комунальними службами¹.

Отже, виникає потреба з'ясувати декілька проблемних аспектів. По-перше, це окреслення позиції стосовно об'єкта цивільного права та порівняння його зі спорідненими категоріями. По-друге, це з'ясування правової природи послуги як об'єкта цивільних прав у контексті ст. 177 ЦК України. По-третє, це дослідження житлово-комунальних послуг як предмета договірних конструкцій.

¹ Із цього приводу можна згадати такі нормативні акти, як закони України «Про електроенергетику» від 16.10.1997, «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004, «Про нафту і газ» від 12.07.2001 та «Про теплопостачання» від 02.06.2005, постанову Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 «Про забезпечення споживачів природним газом», проте вони не містять вичерпного переліку правового масиву, що встановлює правила надання житлово-комунальних послуг фізичним та юридичним особам.

Метою статті є з'ясування природи житлово-комунальної послуги як об'єкта цивільних прав та її специфіки як предмета договірних конструкцій.

Виклад основного матеріалу. Якщо суб'єктивні права та кореспондуючі їм обов'язки становлять і визначають зміст цивільних правовідносин, то матеріальні й нематеріальні блага, які становлять правовий інтерес їх учасників, визнаються об'єктом. Звісно, словосполучення «об'єкти цивільних прав» та «об'єкти цивільних правовідносин» не можуть бути повністю ототожені, оскільки вони мають різні сфери понятійного застосування. Однак за їх допомогою у цивільному праві термінологічно визначаються однакові різновиди матеріальних і нематеріальних благ. Сучасна доктрина цивільного права визнає множинність об'єктів цивільних прав і заперечує можливість існування безоб'єктних цивільних правовідносин. Множинність концептуально визначається положеннями розділу III ЦК України й означає різноманітність їх видів, обумовлену різноманіттям правових інтересів суб'єктів цивільного права. Об'єктом цивільних прав є все те, з приводу чого суб'єкти вступають у правовідносини. На думку окремих учених, головне функціональне призначення об'єктів цивільних прав полягає в задоволенні відповідних (побутових, комерційних, державних, суспільних тощо) інтересів та визначення ними суб'єктивних прав учасників цивільних відносин [2, с. 169].

Очевидним є те, що перелічені в ст. 177 ЦК України блага є об'єктами правовідносин, оскільки право регулює лише поведінку людей (їх діяльність), а не речі, результати інтелектуальної творчої діяльності й порядок надання послуг. Тобто предметом правового регулювання можуть бути лише відносини, пов'язані з об'єктами, зазначеними в ст. 177 ЦК України.

Говорячи про об'єкт права, ми маємо уточнити, йдеться про об'єкт права в об'єктивному розумінні (об'єкт правових норм або правового регулювання) чи про права в суб'єктивному розумінні (об'єкт юридичної можливості, забезпеченої мірою необхідної поведінки). Однак чомусь ніхто не намагається зробити аналогічного уточнення стосовно категорії «об'єкт правовідношення». Зазвичай уся дискусія зводиться до протиставлення: або об'єктом є те, на що спрямовано правовідношення (суб'єктивне право), або те, з приводу чого виникає правовідношення (суб'єктивне право); при цьому перше розуміння об'єкта чомусь одностайно вважається загальнофілософським, а друге – спеціальноюридичним.

Проблема об'єкта правовідношення плідно досліджувалася багатьма вітчизняними вченими як у радянський, так і в сучасний період розвитку науки про право (С. С. Алексєєв, О. С. Іоффе, Р. О. Халфіна, Ю. К. Толстой та інші). Однак досі все ж таки не існує переконливої концептуальної оцінки поняття про нього, його місця та функціонального призначення у механізмі правового регулювання. Про

спірність проблеми свідчить та обставина, що під об'єктом правовідношення різні дослідники розуміють суспільні відносини, що підлягають регулюванню [3, с. 64], предмети матеріального й духовного світу [4, с. 301], дії учасників правовідносин і блага [5, с. 142], поведінку суб'єктів правовідносин [6, с. 38], поведінку зобов'язаної особи [7, с. 230]; допускаються і безоб'єктні правовідносини [8, с. 213–217].

Якій би з концепцій не віддати перевагу, ми все одно не усунемо невизначеності, оскільки різні правовідносини (суб'єктивні права) можуть бути спрямовані на різні субстанції та виникати з приводу різних субстанцій. Це – по-перше. По-друге, легко побачити, що жодна зі згаданих концепцій не дозволяє тлумачити об'єкт як елемент (частину) правовідношення або суб'єктивного права – лише як дещо, протиставлене правовідношенню або праву, зовнішнє стосовно них. А, між тим, майже переважну частину вчених ніяк не влаштовує концепція об'єкта-передумови, що «живе» своїм власним «життям» поза правовідносинами, – вони бажають бачити об'єкт неодмінно всередині правовідношення [9, с. 44].

Якщо у правовідношенні є суб'єкт, то це означає, що у ньому обов'язково має бути й об'єкт. Суб'єкт і об'єкт у цьому аспекті розглядаються як категорії, що описують функціональне відношення між діючим (активним) субстратом (суб'єктом) і субстанцією пасивною, що піддається впливу активного субстрату (об'єкта). Часто таке протиставлення вважається філософським, діалектичним: об'єкт сприймається як парна (протиставлена) категорія стосовно суб'єкта.

Прагматичний доказ звучить так: правовідношення без об'єкта не є можливим тому, що безглуздим є правовідношення, ні на що не спрямоване, так само, як позбавлені сенсу відносини фактичні, які не мають мети (предмета). Чітко видно, що цей аргумент стосується лише однієї з багатьох концепцій об'єкта (те, на що впливає, або те, на що спрямоване правовідношення). Надаючи йому більш універсального значення, можна виразити його так: правовідношення без об'єкта є безглуздим, оскільки безглуздими без об'єкта є і фактичні відносини.

Суб'єктивне право – це ще не все правовідношення; у ньому присутній ще й юридичний обов'язок. Як наслідок, об'єкт суб'єктивного права може лише входити як складова до об'єкта правовідношення, а останній неодмінно має бути чимось більшим, ніж об'єктом суб'єктивного права [9, с. 50]. Не існує суб'єктивного права без юридичного обов'язку – ось постулат, що виражає взаємне розташування права й обов'язку, їх взаємовідносини, їх взаємний зв'язок. Від яких би філософських засад не відштовхуватись, неможливо, визнаючи існування суб'єктивного права як міри можливої поведінки, водночас заперечувати необхідність у його забезпеченні, у першу чергу – мірою належної поведінки. Тому є нормальним те, що суб'єктивне право та юридичний обов'язок, що його забезпечує, завжди мають і той самий об'єкт. Як наслідок, об'єкт суб'єктивного права є водночас і об'єктом

юридичного обов'язку, який забезпечує його реалізацію, і об'єктом правовідношення, яке це право у сукупності з обов'язком і утворює.

Якщо відносити до поняття правовідношення його фактичний зміст, то дії його учасників виявляться як раз цим самим фактичним змістом, але не об'єктом. Дію неможливо вважати за об'єкт, і в тих учених, які тлумачать об'єкт як передумову правовідношення, дія, отримує значення, утворюючи, змінюючи або припиняючи право, тобто набуває значення юридичного факту. Здається, об'єкт-дія може фігурувати в міркуваннях тих учених, які називають об'єктом результат правовідношення.

Стосовно суб'єктивного права категорія об'єкта має особливе значення: вона використовується для «прив'язки» певних юридичних можливостей до тих чи інших зовнішніх предметів або явищ. Указуючи на той зовнішній предмет, стосовно якого встановлюються конкретні юридичні можливості особи, та, як наслідок, указуючи на предмет самих суспільних відносин, нормативні акти окреслюють межі суб'єктивних прав, уточнюють їх зміст.

Зміст усіх без винятку прав та обов'язків повною мірою визначається якостями предметів зовнішнього світу, до яких пристосовується вчинення дій, що визнаються юридично можливими й необхідними; так, зміст речових прав загалом визначається якостями речей – субстратів, що є об'єктами фактичного панування управнених осіб і не мають такого значення стосовно активності зобов'язаних осіб. Напевне, можна було б винайти який-небудь особливий термін для позначення таких субстанцій, точніше – їх юридично значущих якостей; але точно так само можна було б перенести у правову сферу термін, що вживався для їх позначення у повсякденній мові. Таким терміном і виявився «об'єкт» [9, с. 59].

Об'єкт правовідносин не може збігатись із його змістом – суб'єктивним правом і юридичним обов'язком. Права й обов'язки взагалі проблематично визнати об'єктами прав і обов'язків, хоча б і тих, які становлять зміст інших правовідносин, оскільки «прикріплення» прав і обов'язків до їх носіїв здійснюється за опосередкування правоздатності, а не інших суб'єктивних прав. Юридичне значення об'єктів полягає, таким чином, у тому, що їх якості визначають зміст суб'єктивних прав і юридичних обов'язків. Об'єкти та їх якості дають змістові межі правовідносин, що розглядаються у статті.

Отже, об'єктом цивільних правовідносин є фактична поведінка їх суб'єктів, пов'язана зі здійсненням ними певних дій, обумовлених суб'єктивними правами та юридичними обов'язками.

Зважаючи на закріплення у ст. 177 ЦК України серед об'єктів цивільних прав такого об'єкта, як послуги, слушно виникло питання з'ясування поняття та юридичної сутності їх різновиду – житлово-комунальних послуг – у контексті реформування житлово-комунального господарства в Україні.

Як було зазначено вище, об'єктами цивільних прав є дії (результати робіт, послуги) суб'єктів цивільного права. Ці дії поділяються на дві групи – ті, внаслідок яких створюється нова річ (об'єктом цивільних прав у цьому разі є результати робіт), та послуги, з приводу яких у правовій літературі не існує одноставного тлумачення.

Так, на думку В. Л. Яроцького, послуги – це дії суб'єктів цивільного права, внаслідок здійснення яких задовольняються відповідні потреби інших осіб [2, с. 189]. Вони також характеризуються, продовжує вчений, наявністю певного кінцевого результату, але останній завжди є немайновим. У свою чергу, І. В. Жилінкова дещо трансформувала тлумачення категорії «послуга» у контексті розвитку вчень про об'єкти цивільних прав. Зокрема, вона обстоює позицію, за якою послуга – це певне нематеріальне благо, яке надається однією особою (виконавцем) і споживається іншою особою (замовником) у процесі вчинення виконавцем певних дій або здійснення певної діяльності [10, с. 399]. Звісно, можна погодитися з цими позиціями, оскільки і перша, і друга характеризують послугу як об'єкт цивільних прав у юридичному контексті, проявляючи її окремі спектри – у В. Л. Яроцького – суто юридичний (через теорію об'єкт-дія), у І. В. Жилінкової – симбіоз, юридико-економічний (через об'єкт-благо).

Стосовно ж житлово-комунальних послуг варто звернути увагу на їх тлумачення у спеціальних актах нормотворчості. Відповідно до ст. 1 закону України «Про житлово-комунальні послуги» житлово-комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Саме з приводу цих благ особи вступають між собою в правовідносини, діючи певним чином. Тому такі блага є об'єктом докладення їхніх зусиль, а отже – поведінки учасників (суб'єктів) правовідносин. Як бачимо, у наведеному визначенні поєднано охарактеризовані підходи з приводу вчень про житлово-комунальні послуги як певне поєднання дій (*«результат господарської діяльності»*), спрямованих на задоволення благ (*«забезпечення умов проживання та перебування осіб ...»*). Тому доцільно було б тлумачити поняття житлово-комунальних послуг через поєднання зазначених категорій (дії та блага).

Отже, *житлово-комунальні послуги* – результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезенні побутових відходів у порядку, встановленому законодавством.

У статті 901 ЦК України міститься лише вислів про послугу, яка споживається у процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності. Зі ст. 177 ЦК України випливає, що послуга не дорівнює таким об'єктам, як речі чи майно, а також результати робіт, які також

названо серед об'єктів цивільних прав. У більшості статей ЦК України послуга розглядається як об'єкт зобов'язання (гл. 63). Із цього випливає необхідність виокремити послугу як об'єкт цивільних прав, яким є дія сторін зобов'язання, і віднайти те, що відрізняє її від інших об'єктів цивільних прав, насамперед результатів робіт [12, с. 16].

Доцільно підтримати точку зору про те, що послугам притаманні своєрідна природа й спільні характерні ознаки [10, с. 397]. Як наслідок, для всіх послуг характерним є те, що вони: 1) мають нематеріальний характер, а їх результат не набуває уречевлюваного вигляду; 2) тісно пов'язані з особою виконавця та процесом учинення ним певних дій (здійснення певної діяльності); 3) не збігаються із самими діями (здійснення діяльності) виконавця, а існують як окреме явище – певне нематеріальне благо.

Можна стверджувати, що послуги, з точки зору права, поділяються на два види: ті, які матеріалізуються, та нематеріальні. Першими є послуги, під час надання яких діяльність одразу ж споживається (або матеріалізується у своєму предметі). При цьому не йдеться про створення нової речі, а передбачаються певні матеріальні зміни, що відбуваються з предметом докладення праці. Нематеріальні послуги – це ті, які не мають і такого результату.

Для того щоб усунути всі неясності, необхідно з'ясувати, що ж є результатом послуги. Результат – це той об'єкт, який з'являється внаслідок надання житлово-комунальної послуги та який є її упредметненим результатом, юридично невіддільним від самої послуги, тому що існує не в товарній формі.

Особливої уваги заслуговує те, що послуга є об'єктом цивільних прав сама по собі, незалежно від наявності або відсутності результату її надання. Якщо такий результат послуги має значення для сутності відносин, то незалежно від того, чи існує він у матеріальній або нематеріальній формі, він не є товаром, відокремленим від послуги (придатним для продажу окремо від послуги). У цьому сенсі дійсно є невіддільним від самої послуги й окремо від неї не існує. Це і є головною кваліфікуючою ознакою послуги, оскільки, як зазначено в юридичній літературі [12, с. 18], на відміну від послуги результат робіт є окремою цінністю, що існує незалежно від робіт та є наслідком їх виконання.

У частині 1 ст. 901 ЦК України закріплено, що послуга споживається у процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності. Отже, відповідно до закону послуга не зводиться до самої дії або діяльності, а розглядається як окреме явище. Хоча послуга та процес її надання за ЦК України – це різні речі, вони між собою невід'ємно пов'язані. Послуга споживається саме у процесі виконання відповідних дій зобов'язаною особою.

Останнім часом спостерігається розширення кола договорів, предметом яких є нематеріальні об'єкти – послуги. Спільними ознаками,

які об'єднують усі договірні зобов'язання про надання послуг в єдину групу, є особливості об'єкта: це послуги нематеріального характеру, до того ж послуги нероздільно пов'язані з особливістю послугонадавача [13, с. 473]. У зобов'язаннях про надання послуг результат діяльності виконавця не має оречевленого змісту, на відміну від зобов'язань підрядного типу, результат яких завжди є оречевленим.

Предметом договору про надання житлово-комунальних послуг є сама нематеріальна послуга, тобто те нематеріальне благо, яке отримує замовник у процесі вчинення виконавцем певних дій або здійснення певної діяльності. Особливістю договірних конструкцій про надання житлово-комунальних послуг є якість послуг, що надаються. Наше бачення підтверджується нормами чинного законодавства. Так, у ч. 1 статті 16 закону України «Про житлово-комунальні послуги» закріплено, що порядок надання житлово-комунальних послуг, їх якісні та кількісні показники мають відповідати умовам договору та вимогам законодавства. Крім того, у разі порушення виконавцем умов договору споживач має право викликати його представника для складення та підписання акта-претензії споживача, в якому зазначаються строки, види, показники порушень тощо (ч. 1 ст. 18). У разі встановлення за результатами аналізу факту погіршення нормованих показників якості води, витрати споживача, які він здійснив, оплативши вартість проведення аналізу води, підлягають компенсації за рахунок виконавця/виробника (п. 6 ст. 18).

Для замовника за договором житлово-комунальна послуга, незважаючи на її нематеріальну сутність, виступає як певне благо, заради якого він вступає у договірні відносини. Якби відповідного виду послуга не мала такої якості, то вона не виступала б предметом багатьох видів договорів у житлово-комунальній сфері. Саме для отримання нематеріального корисного ефекту дій (діяльності) виконавця до нього і звертається замовник.

Слушним є зауваження про те, що загальні положення статей глави 63 ЦК України можуть застосовуватися до всіх договорів про надання послуг, якщо це не суперечить суті зобов'язання. Це означає, що в разі відсутності спеціального законодавства відносини сторін із зобов'язань про надання послуг регулюються нормами глави 63 ЦК України [13, с. 476]. Зокрема положення зазначеної глави поширюються і на такі види договорів, які взагалі не передбачені законодавством, але своїм предметом мають надання житлово-комунальної послуги, що полягає у вчиненні певної дії або здійсненні певної діяльності.

Підсумовуючи викладене, варто зважити на таке:

1) об'єктом цивільних правовідносин є фактична поведінка їх суб'єктів, пов'язана зі здійсненням ними певних дій, обумовлених суб'єктивними правами та юридичними обов'язками;

2) житлово-комунальна послуга як об'єкт цивільного права є певним благом, що надається спеціалізованою організацією та є результатом діяльності останньої;

3) житлово-комунальна послуга є предметом багатьох видів договорів, проте має свою специфіку залежно від її виду, що може бути пов'язано з наявністю різних критеріїв якості наданих послуг (водопостачання, газопостачання, електропостачання тощо).

Список бібліографічних посилань: 1. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461. 2. Цивільне право України: підручник: у 2 т./Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Київ: Юрінком Інтер, 2004. Т. 1. 480 с. 3. Толстой Ю. К. К теории правоотношения. Л.: Изд-во ЛГУ, 1959. 88 с. 4. Алексеев С. С. Об объекте права и правоотношения // Вопросы общей теории советского права: сб. ст./под ред. проф. С. Н. Братуся. М., 1960. С. 284–308. 5. Кечекьян С. Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М.: Изд-во АН СССР, 1958. 187 с. 6. Александров Н. Г. Правовые отношения в социалистическом обществе. М.: Изд-во МГУ, 1959. 44 с. 7. Иоффе О. С., Шаргородский М. Д. Вопросы теории права. М.: Госюриздат, 1961. 380 с. 8. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении. М.: Юрид. лит., 1974. 348 с. 9. Белов В. А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий // Объекты гражданского оборота: сб. статей/отв. ред. М. А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 6–77. 10. Цивільне право: підручник: у 2 т./В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків: Право, 2011. Т. 2. 816 с. 11. Про житлово-комунальні послуги: закон України від 24.06.2004 № 1875-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 47. Ст. 514. 12. 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. І. В. Спасиво-Фатєєвої. Харків: ФО-П Колісник А. А., 2010. 768 с. (Серія: «Коментарі та аналітика»). 13. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб./Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.

Надійшла до редколегії 22.11.2016



Соболев А. В. Жилищно-коммунальные услуги как объект гражданских прав (правоотношений)

Высказано авторское видение отдельных проблемных вопросов, имеющих место в контексте определения жилищно-коммунальных услуг как объектов гражданских прав. Обращено внимание, что гражданское законодательство не только не даёт ответа на эти проблемные вопросы, но и чётко не определяет круг объектов гражданских прав. Сделан вывод, что жилищно-коммунальная услуга как объект гражданского права является определённым благом, предоставляемым

специализированной организацией, и является результатом деятельности последней. Такая услуга является предметом многих видов договоров, однако имеет свою специфику в зависимости от её вида, что может быть связано с наличием разных критериев качества предоставленных услуг (поставка воды, газа, электроэнергии и т. д.).

Ключевые слова: объект, жилищно-коммунальные услуги, услуга, гражданские права, предмет договора, нематериальные блага, материальные блага.

Soboliev O. V. Housing services as an object of civil rights (legal relations)

The concept of objects of civil rights is one of the complex in civil law science. The mentioned issue has not got round the provisions of the norms of legislation and scientific concepts in the context of providing housing services. This problem occurs because the Civil Code of Ukraine does not contain certain norms regarding the specifics of the relevant type of services as an object of civil rights and the presence of dispersion regulating the procedure of their provision by housing services.

The modern doctrine of civil law admits the plurality of objects of civil rights and denies the possibility of non-object civil legal relations' existence. Plurality is conceptually defined in the Section III of the Civil Code of Ukraine and means a variety of their species, due to the diversity of legal interests of civil law subjects. The object of civil rights is everything, in respect of which the subjects come into legal relations.

The concept of housing services would be appropriate to interpret due to a combination of these categories (actions and benefits). Consequently, housing services – are the result of economic activities aimed at meeting the needs of an individual or legal entity to provide hot and cold water, water discharge, gas- and electric power supply, heating, as well as removal of waste in the manner prescribed by the law.

The subject matter of the contract on providing housing services is a non-material service, i.e. the intangible benefit obtained by the customer in the process of committing certain actions by the executor or exercising certain activities. The feature of contractual structures on providing housing services is the quality of provided services. Our vision is confirmed by the norms of the current legislation.

The results of the conducted research are the following conclusions:

1) the object of civil legal relations is the actual behavior of their subjects related to the performance of certain actions due to subjective rights and legal responsibilities;

2) a housing service as an object of civil law is a definite benefit provided by a specialized organization and is the result of the activities of the latter;

3) a housing service is a subject matter of many types of contracts, but has its own specificity depending on its type, which may be associated with the presence of various criteria of quality of provided services (water discharge, gas supply, electric power supply, etc.).

Keywords: object, housing services, a service, civil rights, subject matter of the contract, intangible benefits, material benefits.