

Література

1. Алексеев С. С. Восхождение к праву. Поиск и решения / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 2001.
2. Алексеев С. С. Право на пороге нового тысячелетия. Некоторые тенденции правового развития и драма современной эпохи / С. С. Алексеев. — М. : Статут, 2000.
3. Гредескул П. А. Общая теория права / П. А. Гредескул. — С.Пб. : Типо-лит. И. Трофимова, 1909.
4. Черданцев А. Ф. Толкование советского права / А. Ф. Черданцев. — М. : Юрид. лит., 1979.
5. Черданцев А. Ф. Теория государства и права / А. Ф. Черданцев. — М. : Юрайт, 1999.
6. Лазарев В. В. Эффективность правоприменительных актов. Вопросы теории / В. В. Лазарев. — Казань : Изд-во Казан. ун-та, 1975.
7. Погрібняк С. П. Судова практика: поняття та функції / С. П. Погрібняк, О. О. Уваров // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 9.
8. Алексеев С. С. Государство и право : начальный курс / С. С. Алексеев. — Свердловск : Свердл. юрид. ин-т, 1973.

Анотація

Клім С. І. Значення судової практики як додаткового джерела цивільного права. — Стаття.
У статті досліджуються питання функцій судової практики та її значення для регулювання цивільно-правових відносин. Зокрема, за формами здійснення судами своєї діяльності виділяється правозастосовна, інтерпретуюча та правотворча функції.

Внаслідок реалізації вищезазначених функцій суд у ситуаціях, коли законодавець з об'єктивних чи суб'єктивних причин прийняв норму, яка не в повній мірі регламентує цивільно-правові відносини, фактично постає творцем правової норми, що потребує встановлення для суддів певних меж їх розсуду.

Ключові слова: джерела цивільного права, судова практика, функції судової практики.

Summary

Klim S. I. Importance of Judicial Practice as a Source of Civil Law. — Article.

The questions of functions of judicial practice and its value for regulation of civil legal relations are researched in this article. We select such functions of judicial practice as applying, interpretation and creating law.

There are blanks in the civil legislation of our state. That's why sometimes court have to create legal norms, and, as a result, legislator must set scopes for judges discretion.

Keywords: sources of civil law, judicial practice, functions of judicial practice.

УДК 347.254:332.81

В. В. Литовченко

ЩОДО ОБОВ'ЯЗКУ УТРИМАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ЗАКОНОДАВСТВО ТА СУДОВА ПРАКТИКА

Питання забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатація та ремонт належать до пріоритетних напрямків державної житлової політики. Ефективне та дбайливе використання житлового фонду здатне забезпечити його схоронність та максимальне задоволення належних умов проживання протягом встановленого строку його експлуатації. Важливе значення в цьому має своєчасне здійснення власником відповідних заходів по благоустрою приміщень шляхом проведення його ремонту або виконання реконструкції, модернізації

та інших дій, спрямованих не тільки на підтримання належного технічного стану приміщення, забезпечення належних умов проживання, а й на покращення умов проживання.

Обов'язок по збереженню житлового фонду та підвищенню його благоустрою покладається на відповідні державні, громадські органи, підприємства, організації та службових осіб. З урахуванням розбудови ринкової економіки виникло заміщення передової форми власності в тому числі й в сфері житлових правовідносин, у зв'язку з чим обов'язок щодо схоронності та обслуговування житлового фонду, який за радянських часів переважно покладался на державу в особі відповідних органів, на даний час поширюється й на відповідні територіальні громади, громадян, які є власниками відповідного житлового приміщення.

Різноманітність видів власності, з одного боку, є закономірною в умовах ринкових відносин та відповідає сучасним реаліям розвитку житлових правовідносин. З іншого, в умовах застарілості багатьох положень житлового законодавства багато проблем виникає не тільки при проведенні класифікації житлового фонду, а й при встановленні відповідальності власника кожного з них за його утримання.

Аналіз наукової літератури дозволяє зробити висновок, що існуючі окремі дослідження житлового фонду [1, 67; 2] та його видів [3, 4; 4] не торкаються проблеми утримання житлового фонду, незважаючи на її практичну вагомість.

Відповідно до ст. 4 ЖК УРСР [5] житловий фонд включає в себе жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України. До таких приміщень можуть належати як житлові комплекси або їх частини, житлові будинки або їх частини, квартири у багатоквартирному будинку тощо, які призначені та використовуються для проживання фізичних осіб.

Аналіз зазначеної норми ЖК УРСР дає підстави класифікувати житловий фонд на такі види: 1) державний житловий фонд, до якого належать жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, які належать державі та можуть перебувати на балансі як місцевих рад, так і знаходитись у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій; 2) громадський житловий фонд, до якого належать жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям; 3) фонд житлово-будівельних кооперативів, до якого належать жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам і призначаються для проживання його членів; 4) приватний житловий фонд, до якого належать жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві власності; 5) житловий фонд соціального призначення, до якого належать квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту.

Особливості правового режиму житлового приміщення, можливість його використання та покладення тягара утримання визначається з урахуванням приналежності його до того чи іншого житлового фонду.

Щодо нежилых приміщень у жилих будинках, призначених для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, то відповідно до норм ст. 4 ЖК УРСР нежилі приміщення в жилих будинках до житлового фонду не належать.

Нежилі приміщення житлового комплексу, які не належать житловому фонду, виступають самостійним об'єктом цивільно-правових, а не житлових, відносин.

Відповідно до основ житлового законодавства державний контроль за використанням і збереженням житлового та нежитлового фондів здійснюється радами народних депутатів, їх виконавчими і розпорядчими органами, а також спеціально уповноваженими на те державними органами в порядку, встановленому законодавством.

Спеціально уповноваженим органом, що здійснює державне управління у сфері використання і забезпечення збереження житлового та нежитлового фондів України, є Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства.

Для експлуатації державного і громадського житлового та нежитлового фондів створюються комунальні підприємства, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку.

До компетенції комунальних підприємств належить забезпечення збереження житлового та нежитлового фондів і належне їх використання, високий рівень обслуговування громадян, а також контроль за додержанням громадянами правил користування жилими і нежилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території.

Формами організації обслуговування багатоквартирних житлових будинків та придомової території можуть виступати не тільки комунальні підприємства, а й житлово-будівельні кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку тощо.

Існуюча законодавча класифікація житлових фондів внаслідок відсутності чітких підстав віднесення того чи іншого житла до певного житлового фонду на практиці може привести до того, що окремі її види здатні перетинатися та накладатися одна на одну, що в подальшому може привести до заміщення одного суб'єкта-утримувача іншим, а отже й фактичного перенесення тягара утримання на мнимого власника. Ситуація загострюється, коли йдеться про необхідність покладення відповідальності на особу-власника за неналежне утримання, зокрема внаслідок нецільового використання особою житлового приміщення [6, 21], завдання шкоди внаслідок руйнування будинку, пошкодження його конструктивних елементів, технічного обладнання тощо.

Так, наприклад, рішенням Малиновського районного суду м. Одеси було відмовлено у задоволенні позову громадянки Н. про відшкодування матеріальної та моральної шкоди, завданої залиттям квартири. Фабула справи така. Громадянка Н. звернулась до суду з вищевказаним позовом до громадянки П., в обґрунтування якого зазначила, що остання з моменту придбання квартири, яка розташована над квартирою позивачки, систематично заливає її. В результаті чого позивачці була завдана матеріальна шкода в сумі вартості ремонтно-

відновних робіт її квартири та моральна шкода. Відповідачка у судовому засіданні позов Н. не визнала, звернулась із зустрічним позовом про усунення перешкод у праві власності та відшкодування моральної шкоди. В обґрунтування заявлених вимог посилялась на те, що вона є власником квартири, яка розташована поверхом вище над квартирою громадянки Н., і ніколи не заливала квартиру сусідки. По суті справи пояснила, що громадянка Н. перекрила постачання гарячої та холодної води до її квартири, а також до інших квартир багатоповерхового будинку, які розташовані поверхом вище, шляхом самовільного встановлення вентилів на внутрішньодомових стояках холодного та гарячого водопостачання, які розташовані в шахті будинку та примикають до санвузлу її квартири. Свої дії мотивувала тим, що експлуатація несправних хрестовин каналізаційного стояку у міжповерховому перекритті призводить до залиття її квартири, тому після проведення громадянкою П. та мешканцями інших квартир під'їзду відповідного ремонту стояку за свій рахунок, водопостачання до зазначених квартир буде відновлено. Громадянка П. вважає, що самовільні дії громадянки Н. порушують її права як власника, у зв'язку з чим підлягають усуненню шляхом проведення демонтажу незаконно встановленої арматури на внутрішньодомових стояках холодного та гарячого водопостачання. Також громадянка П. просила суд стягнути з громадянки Н. на її користь компенсацію завданої їй моральної шкоди, яка виразилась у душевних стражданнях, пов'язаних з протиправними діями останньої. В процесі слухання справи, на підставі та в порядку ст. ст. 45–46 ЦПК України, до участі у справі була допущена прокуратура Малиновського району м.Одеси. У судовому засіданні помічник прокурора Малиновського району м.Одеси подала висновок, в якому вважала необхідним зобов'язати громадянку Н. усунути громадянці П. перешкоди у користуванні квартирою та зобов'язати демонтувати запірну арматуру на внутрішньодомових стояках. Розглянувши матеріали справи, вислухавши пояснення сторін, показання свідків, суд дійшов висновку про необхідність відмовити у задоволенні первісного позову громадянки Н. із задоволенням зустрічного позову громадянки П. У своєму рішенні послався на таке. Судом було встановлено, що будинок, де розташовані квартири сторін, належить до громадського житлового фонду, управління яким здійснюється ЖБК. Громадянка П. мешкає в квартирі, яка розташована поверхом вище над квартирою первісної позивачки. Як вбачається з матеріалів справи, показань свідків та пояснень сторін, між сторонами склались неприємні стосунки, причиною яких є поряд з іншими обставинами той факт, що квартира громадянки Н. неодноразово заливалась. Факти неодноразового залиття квартири останньої підтверджуються відповідними дефектними актами, складеними комісією ЖБК та КП ДЕЗ. При цьому, як встановлено комісією КП ДЕЗ причиною залиття квартири громадянки Н. є наявність тріщини в хрестовині каналізаційного стоку між перекриттям третього та четвертого поверхів будинку. Згідно з ч. 1 ст. 60 ЦПК України, кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посиляється як на підставу своїх вимог і заперечень. Посилання громадянки Н. на те, що причиною залиття її квартири є протиправні дії громадянки П.

не знайшли свого підтвердження у судовому засіданні та суперечать матеріалам справи, у зв'язку з чим не можуть бути покладені в основу рішення. Дефектні акти, складені ЖБК в частині зазначення причин неодноразового заливу квартири громадянки Н. з вини громадянки П., суд оцінив критично, оскільки вказані акти були складені без проведення обстеження квартири останньої, про що зазначено в самих актах та підтверджено у судовому засіданні свідками, які були членами комісії ЖБК. Відповідно до змісту ст. 1166 ЦК України, відшкодування матеріальної шкоди є формою цивільної відповідальності за здійснення цивільного правопорушення. Необхідними умовами настання відповідальності є наявність протиправного діяння, вини та причинного зв'язку між протиправним діянням та наявною шкодою. Оцінивши наведені факти, суд дійшов висновку, що само по собі розташування квартири П. над квартирою громадянки Н., яка зазнала пошкодження внаслідок залиття, не є прямим доказом її вини. Крім того, наявність пошкодження хрестовини каналізаційного стоку в просторі між перекриттями поверхів будинку виключає вину П. у завданні тих негативних наслідків, які зазнала громадянка Н., у разі не доведення останньою протилежного.

Допустимих доказів, які б підтверджували вину П. у залитті квартири, позивачкою надано не було. З вини сторін експертиза по справі не проводилась, інших клопотань до суду про сприяння у зборі доказів з боку сторін також не надходило, тому суд виходить з наявних у справі доказів.

Таким чином, у зв'язку з встановленням судом відсутності обов'язкової складової цивільно-правової відповідальності — вини П. у залитті квартири Н., а відповідно і завдання їй шкоди, підстави для задоволення первісного позову відсутні.

Задовольняючи вимоги П. про усунення перешкод у праві власності, суд виходив з того, що Н., намагаючись самочинними діями вирішити спірну ситуацію, без належного дозволу та технічної документації, встановила у своїй квартирі запірну арматуру на внутрішньобудинкових стояках холодного та гарячого водопостачання, у зв'язку з чим позбавила водопостачання чотири квартири будинку, в тому числі і квартиру громадянки П. Незважаючи на те, що дії Н. мають ознаки необхідної оборони, тобто ознаки правомірності, позивачка не врахувала, що відповідно до п. 34 постанови КМ «Про затвердження Правил надання населенню послуг з водо-, теплопостачання та водовідведення» від 30 грудня 1997 року № 1497, споживач не має права самовільно, з порушенням проектних рішень переобладнувати і використовувати не за призначенням та псувати санітарно-технічне обладнання житлових будинків і житлових приміщень. Вказаними діями Н. порушила права П. на житло та на безпечне для життя і здоров'я довкілля, гарантовані ст. ст. 47, 50 Конституції України, у зв'язку з чим суд вважав необхідним зобов'язати останню усунути завдані перешкоди у користуванні квартирою шляхом проведення демонтажу запірної арматури на внутрішньобудинкових стояках, не передбаченої проектно-технічною документацією.

У Постанові Пленуму Верховного Суду України № 4 від 31 березня 1995 року (зі змінами від 25 травня 2001 року) «Про судову практику в справах про

відшкодування моральної (немайнової) шкоди» зазначається про необхідність у кожному конкретному випадку з'ясувати характер правовідносин сторін і встановлювати, якими правовими нормами вони регулюються та чи допускає відповідне законодавство відшкодування моральної шкоди.

Згідно з ч. 1 ст. 1167 ЦК України моральна шкода, завдана фізичній або юридичній особі неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю, відшкодується особою, яка її завдала, за наявності її вини.

Виходячи з вказаної норми закону та встановлених обставин, суд не знайшов підстав для покладення обов'язку відшкодування моральної шкоди на громадянку Н., оскільки наслідком виниклої між сторонами спірної ситуації є стійкі неприязні стосунки, в результаті чого кожна з них намагалась вирішити спірну ситуацію за рахунок прав та інтересів іншої сторони, зловживаючи правами, зокрема процесуальними, порушуючи вимоги добросусідства, справедливості та розумності. Крім того, громадянкою П. не було надано суду достатньо допустимих доказів на підтвердження завдання їй моральної шкоди з вини громадянки Н. [7].

Ситуація з з'ясуванням виду ремонту та обов'язку щодо утримання відповідного жилого фонду повторюється майже в кожній справі [8], коли особа, чіми діями завдано шкоду, намагається перекласти тягар відповідальності на експлуатуючу організацію, посилаючись на місцями застарілі положення ЖК УРСР щодо обов'язків наймодавця. Звісно, що сучасний стан житлово-комунального господарства не здатний забезпечити належний ремонт та утримання всього фонду, а потерпілому байдуже, хто йому буде відшкодувати збитки.

Наведений приклад з судової практики, а також аналіз положень ЖК УРСР, Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених Постановою КМ України від 24 січня 2006 р. № 45 [9], дозволяє зробити висновок, що при покладенні тягара утримання на власника певного житлового фонду, слід виходити не тільки зі статусу усього будинку, а розглядати його поряд зі статусом окремого приміщення. Таке розмежування дозволить правильно встановити статус житла, а отже й особу, на яку законом покладається тягар по його утриманню.

Література

1. Галаптич М. К. Житлове право України : курс лекцій / М. К. Галаптич, Г. І. Коваленко. — К., 2002.
2. Гражданское право : учебник. Т. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М., 2001.
3. Федосеева Т. Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Т. Р. Федосеева. — Х., 2003.
4. Сліпченко С. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соболев. — Х., 2003.
5. Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983. — Дод. до № 28. — Ст. 573.
6. Лічман Л. Г. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 11.
7. Справа № 2-2257/08 // Архів Малиповського районного суду м. Одеси.
8. Справи № 2-6444/08, 2-2327/08, 2-2227/08 та ін. // Архів Малиповського районного суду м. Одеси.
9. Офіційний вісник України. — 2006. — № 4. — Ст. 159.

Анотація

Литовченко В. В. Щодо обов'язку утримання житлового фонду: законодавство та судова практика. — Стаття.

Стаття містить аналіз положень житлового законодавства щодо існуючої класифікації житлового фонду та його відповідності сучасним реаліям розвитку житлових правовідносин. Запропоновано авторське бачення проблематики розмежування відповідальності по забезпеченню збереженості житлового фонду, його експлуатації та ремонту в умовах різноманітності його власників та особливості правового режиму приміщень, наведені приклади судової практики.

Ключові слова: житловий фонд, збереженість житлового фонду, правовий режим приміщень.

Summary

Lytovchenko V. V. To the Question of the Saving Obligation: Legislation and Judicial Practice. — Article.

The article analyses statutory provisions of housing legislation and his significance in current classification of housing legislation, correspondance to contemporary facts of legal relationship development. It is offered author's vision to problematique of liability delimitation supporting safely intact of the housing fund, his maintenance and overhaul in conditions of wide variety of propriorors, features of premises legal order, also was given examples of cases.

Keywords: housing fund, saving of housing fund, legal regime of premises.

УДК 347.254(477):332.852.3

О. М. Лукавецька

ДЕЯКІ ЗАУВАЖЕННЯ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА ЗА ПРОЕКТОМ ЖК УКРАЇНИ

В умовах фінансової та економічної кризи, яка торкнулася різних сторін життя суспільства, у тому числі, сфери будівництва житла, зростає значення обміну жилими приміщеннями як способу реалізації права громадян на житло. Це пов'язане з тим, що утрудненість, а у багатьох випадках і неможливість отримання кредитів на житлове будівництво, непевність у належному виконанні зобов'язань, змушує осіб, яких не вдовольняє наявне у них житло, вишукувати прийнятні засоби поліпшення житлових умов. У зв'язку з цим зростають вимоги й до належного правового регулювання відповідних відносин. Однак на сьогоднішній день законодавча база у цій галузі виглядає досить застарілою. Зокрема, обмін жилими приміщеннями регулюється ст. ст. 79–88 Житлового кодексу УРСР 1983 р. (далі — ЖК) та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р. № 31, якими визначаються умови та порядок обміну жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів. Таким чином, актуальними є дослідження тенденцій розвитку законодавства у цій галузі з метою визначення напрямків його подальшого вдосконалення.

Слід зазначити, що вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями [1, 61; 2], однак прак-