

ристання, а також транспортування, збереження або володіння виробів (товару); 3) щодо яких є достатні підстави вважати їх контрафактними; 4) зазначені дії вчиняються з метою випуску в цивільний оборот цих контрафактних виробів (товарів). За своєю сутністю це прогібіторний позов, передбачений ч. 2 ст. 386 ЦК України.

Варто також зазначити, що у випадках, коли порушення права інтелектуальної власності стосується майнових прав його суб'єкта на певну річ, тобто, певний матеріальний об'єкт (носії), у якій виражений результат інтелектуальної, творчої діяльності (рукопис, картина, скульптура, плівку із аудіо чи відеозаписом, носії цифрової інформації тощо) для їхнього захисту можуть бути використані способи захисту права власності, встановлені главою 29 ЦК, зокрема, подано віндикаційний чи негаторний позов.

У перспективі було б доцільним поширення речово-правового захисту на права інтелектуальної власності, що відповідало б, на нашу думку, загальним тенденціям, які складаються у цій сфері. Звісно, не йдеться про пряме застосування норм, скажімо, про повернення майна з чужого незаконного володіння до об'єктів прав інтелектуальної власності (ст. 387 ЦК України), однак засади такого захисту, наслідки такого позову, передбачені нормами глави 29 ЦК України, тощо можуть бути використані, на наш погляд, обгрунтовано і бути досить ефективними. Але це тема вже іншої дискусії.

### **Література:**

1. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова–Х. : Одиссей, 2006. – 1200 с.

### **Яворська Олександра Степанівна**

*д.ю.н., професор, завідувач кафедри інтелектуальної власності,  
інформаційного та корпоративного права  
Львівського національного університету ім. Івана Франка*

## **ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

З 1 липня 2015 року набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [1]. Хоча відчутних змін від вступу Закону в дію ніхто не відчув, оскільки відповідно до його ст. 13 – Прикінцеві та перехідні положення часом змін визначено 1 липня 2016 року. Адже відповідно до п. 5 у разі, якщо протягом одного року з дати набрання чинності Законом співвласники

багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління будинком, його управління здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, за місцезнаходженням будинку. Ціна послуги з управління визначається за результатами конкурсу (умови і порядок проведення якого ще не затверджені), а договір про надання відповідних послуг строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк. Саме ці положення змусили до дій (активних і не дуже) власників квартир у багатоповерхових будинках.

Прийняття Закону отримало різну оцінку: від повного схвалення як такого, що нарешті пропонує вирішення вічної проблеми неефективного функціонування ЖЕКів до повного його несприйняття як такого, яким пропонується усі проблеми утримання майна багатоквартирного будинку перекласти на «здорові голови» самих власників квартир. Невеликий за обсягом Закон мав би покласти край системі ЖКГ, на характеристику діяльності якої використано стільки негативних епітетів, щодля їх переліку і обсягу статті буде замало.

Відповідно до ст. 4 Закону визначені суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку (фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава), які у подальшому трансформовані у співвласників. Видається, що має йтися про права, обов'язки, відповідальність власників, а не співвласників майна. Адже саме приватне право кожного власника має межу аналогічне праву іншого. Насамперед право власності на квартиру або на нежитлове приміщення об'єднали під одним дахом різних осіб. Таке об'єднання призвело до виникнення спільної власності на майно, що об'єктивно опинилося у спільному користуванні. Тому «співвласник» з'явився завдяки «власнику». Саме фізичне сусідство об'єктів права приватної власності зумовлює особливості здійснення як прав на них, так і на спільне майно.

Спільне майно багатоквартирного будинку (перелік якого наведений у п. 6 ст. 1 Закону) є спільною сумісною власністю співвласників (тут і далі вживаємо термінологію Закону). Варто звернути увагу, що серед переліку видів спільного майна не земельна ділянка під будинком належить на праві спільної власності, а права на неї (спільна власність на право на земельну ділянку?).

Права та обов'язки співвласників визначені відповідно у ст.ст. 6, 7 Закону. Звичка законодавча конструкція. Проте право будь-якого суб'єкта (у тому числі і співвласника майна багатоквартирного будинку) та його здійснення має забезпечуватися певними законодавчими механізмами та відповідними юридичними обов'язками зобов'язаних суб'єктів. Власне як механізми здійснення відповідних прав, так і конкретні юридичні обов'язки тих, хто мав би забезпечувати відповідне здійснення прав їх суб'єктами, Закон якраз і не передбачає. Наприклад, співвласники мають право одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання (п. 3 ст. 6 Закону). Хто та у якому порядку має забезпечити здійснення такого права, якщо на запит про використання ЖЕКом коштів, отриманих від збору відповідних комунальних платежів, не вдається отримати адекватну відповідь.

Найбільше хвилювань у пересічного мешканця багатоквартирного будинку викликає зміст ст. 7 Закону, у якій встановлені обов'язки співвласників. Можливо, співвласники ще не усвідомлюють, що означає для них забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку (п. 2 ст. 7 Закону) чи, наприклад, забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин (п. 6 ст. 7 Закону); забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом (п. 9 ст. 7 Закону).

Нормами ст. 8 Закону встановлена відповідальність співвласників за шкоду заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників. У ч. 2 йдеться про відповідальність кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, та обсяг якої визначається пропорційно до частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника. Тобто, в основі відповідальності співвласника покладена презумпція його вини. У ст. 8 Закону двічі згадується про договір, який є обов'язковим для всіх співвласників і немає жодної згадки про приро-

ду, порядок укладення та зміст такого договору. Очевидно, що йдеться про договір між співвласниками про утримання спільного майна тощо. Але які механізми (фізичні можливості) його укладення, якщо у багатоквартирному будинку проживають сотні власників?

Принциповими новелами Закону є корінна зміна підходів щодо утримання майна у багатоквартирному будинку. Лаконічність законодавця у цьому плані вражає. Відповідно до ст. 9 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За їх же рішення усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або об'єднанню (асоціації об'єднань) співвласників багатоквартирного будинку.

Жодного слова про порядок, способи та фінансову складову передавання будинків з балансу відповідного суб'єкта на баланс співвласників. Правда постановою КМ України від 20.04.2016 р. затверджено Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків з додатком Акту про таке списання, якого ще не існує (за змістом), але який уже затверджений цією ж постановою [2]. (Аналогічна ситуація із затвердженням Типового статуту ОСББ, який затверджений наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 р. тексту якого теж не існує [3]). Але у Постанові, окрім процедурних моментів, жодного слова про капіталізацію якихось коштів, що вносилися як оплата за попередні роки функціонування будинку. Очевидно, таких просто нема. Тож чи радіти мешканцям «хрущовки» з того факту, що вони отримують у власність увесь свій будинок, який за усіма правилами фізичного та морального зносу уже і не може існувати як об'єкт права власності. Співставимо обов'язки співвласників з утримання майна багатоквартирного будинку та законом встановлену їх власну відповідальність та отримуємо результат: стара забудова розвалюватиметься на очах співвласників, капіталізованих коштів за попередні роки немає, нових коштів на утримання не вистачить, жоден навіть дуже грамотний та вмілий управитель без грошей не допоможе у такій ситуації.

Закон пильну увагу приділив процедурним моментам: скликання зборів, оформлення їх рішень тощо. Та навіть у таких моментах чисто практичні проблеми залишилися «за кадром». Як, наприклад, провести збори співвласників, якщо їх число сягає сотень? Дуже просто проголосити про передання майна у приватну власність з усіма плюсами та мінусами такого кроку, але створити та забезпечити механізми, умови, щоб це запрацювало набагато складніше.

Закон, що складається з 12 статей, без жодного супроводу підзаконними нормативними актами у розвиток механізмів його реалізації, претендує на революційні зміни у системі ЖКГ. Але навіть поверхневий аналіз його положень радше свідчить про перенесення акцентів (як би не хотілося вживати такого формулювання) – з хворої голови на здорову.

ЖЕКи успішно трансформуються в управлінські компанії і уже готові надавати нові послуги на нових умовах (можливо за новими тарифами), але у старій обгортці «багатоповерхівкам», які об'єктивно не зможуть зібратися на збори, укласти договір. Послуги пропонуватимуться на засадах договорів приєднання, за якими сторона, що приєднується, не вправі вносити будь-які зміни та доповнення до договору. А хто відслідковує, що нам пропонується до приєднання? Це окрема проблема для роздумів – договори приєднання!

Нову забудову можуть «розібрати» управителі. Тут особливих коштів на утримання ще об'єктивно не потрібно. Але і тут нас чекає договір приєднання. А що там напише управитель і кому це буде вигідно? На період формування ринку відповідних послуг у сфері ЖКГ має бути затверджений Типовий договір про надання управлінських послуг з жорстким контролем з боку держави за ціноутворенням. Зі створенням конкурентного середовища управлінських послуг споживачі можливо зможуть самі контролювати управлінську компанію.

Найбільш свідомі створюють ОСББ, хоча і не уникнуть низки проблем, але зможуть вирішувати кому, скільки і за що. Але ті інші, що не створюють ОСББ, не є несвідомими чи неактивними. Просто об'єктивно вони не зможуть проявити свою позицію, бо живуть у старому чи дуже старому фонді або у «хмарочосі» і за буденними клопотами про хліб насущний не мають змоги знати сотні своїх сусідів для об'єднання з ними у «клуб» співвласників. Та й не створені умовидля прояву свідомості.

Звичайно, автор не має за мету огульну критику пропонованих новел. Мабуть немає такого, хто б не розумів про необхідність змін в утриманні багатоповерхівок. Але пропоновані зміни попри їх позитиви усе ж переважають у прагненні вирішити усі проблеми коштом і зусиллями лише однієї сторони, яка має за усе заплатити і сама про усе подбати, противши усі гріхи усіх «папередників».

### **Література:**

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.

2. Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків : Постанова КМ України від 20.04.2016 р. // Офіційний вісник України. – 2016. – № 34. – Ст. 1325.
3. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: затверджено Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. (у ред наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 р.) // Офіційний вісник України. – 2015. – № 86. – Ст. 2890.

### **Деревнин Владимир Сергеевич**

*к. ю. н., доцент, доцент кафедри гражданского права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»*

## **ПОНЯТИЕ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ И ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ В УКРАИНСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

Проблемы охраны и защиты права собственности приобретают особую актуальность в современных условиях интеграции Украины в международное сообщество, в условиях адаптации отечественного законодательства в сфере норм международного права по проблемам осуществления и защиты права собственности.

Прежде, чем рассматривать способы защиты права собственности необходимо определить содержание права собственности в двух плоскостях:

- 1) как субъективного права вообще;
- 2) как содержание права на собственное поведение владельца, которая во многих случаях служит выражением.

Так, по мнению профессора Е.О. Харитоновой, традиционная «триада» правомочий собственника очень приблизительно и не содержит некоторых элементов. Например, права на получение плодов и доходов, которые в римском частном праве рассматривались как самостоятельное правомочие собственника, соответствующее положение стило бы внести в украинское законодательство [3, с. 63].

Говоря о защите прав собственности необходимо отметить наличие дискуссии среди ученых по поводу употребления термина «охрана» вместо «защиты». Некоторые авторы не проводят различий между ними, рассматривают как синонимы. Гражданско-правовая охрана права собственности и иных вещных прав представляется как совокупность гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений в интересах собственника и общества в целом. А гражданско-правовая защита