

5. Кармаза О. О. Міжнародний нотаріальний процес: теоретичний і практичний аспекти // Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки. 2015. № 2(1). С. 21–28.
6. Фурса С. Я. Про видачу свідоцтва про право власності на частку у спільному майні чоловіка та жінки, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса // Теорія нотаріального процесу. К. : Алерта, Цул, 2012. С. 611–612.

Ключові слова: нотаріус, нотаріальне провадження, юридичний факт, нотаріальний процес, діяльність нотаріуса.

Key words: notary, notarial proceedings, legal fact, notarial process, activities of a notary.

ЗАВАЛЬНЮК СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент*

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ВІДШКОДУВАННЯ ШКОДИ, ЗАВДАНОЇ ЧЕРЕЗ НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ПОСЛУГ В КОНТЕКСТІ НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

З набранням чинності нового Закону України «Про житлово-комунальні послуги» і втрати чинності однойменного попереднього закону у 2019 році, було прийнято ряд змін, які вплинули на судову практику вирішення спорів з відшкодування шкоди завданої власникам квартир через неналежне надання послуг управління багатоквартирним будинком.

Так, у старому законі Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в статті першій надавалось визначення балансоутримувача будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд та встановлювалось, що саме останній несе відповідальність за експлуатацію перелічених об'єктів [6].

Проте в чинному Законі України «Про житлово-комунальні послуги» таке поняття відсутнє, як і відсутня чітко встановлена відповідальна особа [7], що створює певні труднощі у разі завдання шкоди через неналежне надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Сьогодні можна констатувати поки ще невелику кількість випадків спорів та скудний об'єм судової практики подібних спорів.

Дослідження цього питання є доволі актуальним з огляду на популярність здійснення Управління багатоквартирними будинками не лише Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, але й суб'єктами підприємницької діяльності, які за договором із співвласниками забезпечують належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні

умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб (надання послуг з управління багатоквартирним будинком).

Доволі цікавим є наступне свіже, на час написання статті, рішення Приморського районного суду м. Одеси від 15.06.2022 р. у справі № 522/14530/21, в якому суд задовольнив позов відшкодування завданих збитків та моральної шкоди особі, на чий автомобіль впав шифер та інші елементи конструкції даху будинку, якому відповідач надавав неналежної якості послуги з управління багатоквартирним будинком [3].

Зобов'язанню з відшкодування шкоди в даному випадку було надано наступне обґрунтування.

Виходячи зі змісту норм Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та норм чинного законодавства (а саме: п.п. 3, 5, 8, Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком [1], п.п. 9, 10, 40, 43, 45 Постанови Кабінету міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» № 712 від 05.08.2018р. [1], п.п. 2.8.2, 2.8, 4.4 Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» № 76 від 17.06.2005р. [1], ст.ст. 1, 4, 10, 16 Закону України «Про захист прав споживачів»[2], ст.ст. 1, 7, 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [7], ст.ст. 22, 23, 323, 324, 614, 906, 1166, 1667 ЦК України [5]), суд прийшов до висновку, що Позивач зазнав шкоду через пошкодження свого автомобіля Mazda-CX7 (реєстраційний номер НОМЕР_2) шляхом падіння на нього шиферу та інших елементів конструкції даху будинку АДРЕСА_2, яке сталося через те, що Відповідач неналежним чином надав послуги з управління багатоквартирним будинком, через неналежне виконання та невиконання своїх зобов'язань за чинним законодавством та за Типовим договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, і суд вбачає причинно-наслідковий зв'язок неналежного надання послуг, у чому й полягає вина Відповідача (з поміж усіх порушень зобов'язань, які Відповідач не виконав, доцільно виділити відсутність перевірки справності даху, навіть під час підготовки будинку до осінньо-зимового періоду, а відповідно не проведено ремонт в усіх місцях, де наявні несправності; відсутність, у разі необхідності, повідомлення мешканців про доцільність проведення капітального ремонту даху будинку тощо), і шкодою, яку Позивач зазнав [3].

Слушним є те, що суд вмотивував своє рішення не лише нормами, які регулюють правовідносини надання житлово-комунальних послуг, але й статтею 906 ЦК України, як є загальною нормою до врегулювання правовідносин, що випливають з договору послуг. Саме ця норма оперує такою категорією як «неналежне виконання договору про надання послуг за плату», що гармонійно лягло в мотивування рішення суду. Так, відповідач довів наявність причинно-наслідкового зв'язку між цим неналежним виконанням договору про надання послуг

і завданою йому шкодою. Використавши цю статтю в мотивуванні, суд фактично застосував дане положення Цивільного кодексу України як загальне по відношенню до спеціальних норм, які регулюють правовідносини надання житлово-комунальних послуг.

Також своє рішення суд обґрунтував тим, що відповідач не довів відсутність своєї вини у завданні шкоди позивачеві, і послався на ст. 614 ЦК України та позицію Верховного суду України, висловлену у постанові від 23.01.2018р. у справі № 753/7281/15-ц (№ 61-1832св17). Так, законодавство в деліктних зобов'язаннях передбачає презумпцію вини заподіювача шкоди; якщо в процесі розгляду справи зазначена презумпція не спростована, то вона є юридичною підставою для висновку про наявність вини заподіювача шкоди. Доведення відсутності вини у спричиненні шкоди відповідно до вимог ст. 1166 ЦК України покладено на відповідача [3].

Варто відмітити, що з 2019 року через зміни в законодавстві та зміни політики управління багатоквартирними будинками (ОСББ, Керуючі компанії тощо), яка передувала цьому, нормативно правове обґрунтування впливає не з визначення балансоутримувача будинку, а з зобов'язань відповідача за договором та чинним законодавством. Через що сьогодні ми можемо спостерігати у вирішенні подібних спорів доволі різноманітні судові рішення в залежності від обставин справи. Також розглянутий випадок цікавий тим, що можливий аналогічний розгляд справ про відшкодування завданої шкоди через неналежне виконання договору про надання послуг за плату стосовно інших видів послуг. В той же час, через іншу специфіку різних видів послуг можемо спостерігати різні за результатом судові рішення, що пояснює актуальність подальшого дослідження цього питання, зокрема вивчення судової практики.

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком: Постанова КМУ від 05.08.2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-п#Text>.
2. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05#Text>.
3. Рішення у справі № 522/14530/21 (провадження 2/522/2715/22) [2022] Приморський районний суд міста Одеси. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104850488> (2022, червень, 15).
4. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 р. Відомості Верховної Ради України. Офіц. вид. 1991. № 30. Ст. 379.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року. Відомості Верховної Ради України. Офіц. вид. 2003. № 40–44. Ст. 356.

6. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. Відомості Верховної Ради України. Офіц. вид. 2004. № 47. Ст. 514.
7. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.07.2017 р. Відомості Верховної Ради України. Офіц. вид. 2018. № 1. Ст. 1.

Ключові слова: відшкодування шкоди, договір про надання послуг, послуги з управління багатоквартирним будинком, ОСББ.

Key words: compensation for damage, contract for the provision of services, services for the management of an apartment building, condominium.

КРИВЕНКО ЮЛІЯ ВАСИЛІВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент*

НЕПЕРЕБОРНА СИЛА – ІСТОРІЯ ТА СУЧАСНІСТЬ

Слід визначити, що непереборною силою можуть бути і стихійні та суспільні явища. На наш погляд, це є результат закономірного розвитку інституту непереборної сили. У міру розвитку суспільства, науково-технічного прогресу, цивілістичної науки уявлення про непереборну силу змінюється. Серйозно розширилися людські можливості впливу на природні явища. І сьогодні багато природних катаклізмів можуть виступати як керовані людиною процеси або, принаймні, передбачувані природні події. Внаслідок цього можна стверджувати, що коло юридичних подій поступово звужується, оскільки скорочується діапазон явищ, що не залежать від волі людини, а у свою чергу збільшується кількість явищ, що виникають і залежать від волі людини.

Вже на початку розвитку цивілізації вважалося юридично значущим вчинення тих чи інших дій в умовах природної стихії, суспільних лих. У текстах правових актів з давніх-давен зустрічаються терміни «надзвичайний», «нещасний», «лихо», «пожежа», «вогонь», «повінь», «війна», «повстання», «неминучий», «згубний» (згубний), «несподіваний», «непередбачений», «непереборний», «невідворотний», «фатальний», «надприродні природні явища» та аналогічні.

Поняття «непереборна сила» використовувалося у римському приватному праві, воно рецеговано сучасними правовими системами у самому загальному розумінні та передбачає звільнення боржника від відповідальності. Для позначення непереборної сили римському праві використовувалися терміни «vis maior», «casus fortuitous», «damnum fatale». Римські юристи розрізняли простий випадок від casus maior – vis maior, тобто, від непереборної сили, яку вони визначали як випадок невідворотний, якому неможливо протистояти – casus cui resisti non potest. Як приклади вони наводять землетрус, зсув, обвал, аварію корабля, напад розбійників, піратів і ворога [1, с. 285; 2, с. 30, 312; 3, с. 205].