С. С. Мирза

Цивільно-правова відповідальність сторін за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком

Відомо, що належна правомірна поведінка учасників цивільних правовідносин забезпечується засобами заохочення та відповідальністю, що встановлюються договором або актами цивільного законодавства. Законодавство передбачає певні наслідки в разі невиконання або виконання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Для з'ясування таких наслідків вважаємо за необхідне розглянути основні засади цивільно-правової відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань вказаного договору.

Проблемні питання наслідків цивільно-правової відповідальності були розглянуті в роботах О. С. Йоффе, А. П. Сергєєва, Ю. К. Толстого, О. А. Підопригори, В. А. Ойгензіхта, Г. К. Матвєєва.

Метою даної публікації є визначення та аналіз підстав цивільно-правової відповідальності сторін за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Слід зазначити, що в науці цивільного права панує така думка: підставою цивільно-правової відповідальності є склад цивільного правопорушення [1, с. 94; 2, с. 567]. Його складовими елементами виступають протиправна дія (бездіяльність), шкода, причинний зв'язок між дією (бездіяльністю) і шкодою, а також вина особи, яка заподіяла шкоду.

Виходячи з того, що невиконання або неналежне виконання договірного зобов'язання у наданні послуг з управління багатоквартирним будинком є прямим порушенням прав іншої сторони, незалежно від того, які негативні наслідки були цим спричинені, таке порушення, на наш погляд, можна вважати підставою цивільно-правової відповідальності. За наявності умов такої відповідальності, порушник зобов'язаний відшкодувати заподіяні цим негативні наслідки іншій стороні. До таких умов відносяться протиправність порушення суб'єктивних цивільних прав, наявність збитків, причинний зв'язок між порушенням та збитками і вина порушника.

Отже, за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком підставою відповідальності буде вважатися ненадання послуги з управління будинком, тобто невиконання зобов'язання, а також надання вказаної послуги із порушенням умов договору та вимог ЦК України, законів та підзаконних нормативно-правових актів, що буде вважатися неналежним виконанням.

Так, управитель зобов'язаний відшкодувати власнику приміщення матеріальні збитки, завдані невиконанням покладених на нього умовами договору обов'язків щодо належної експлуатації

багатоквартирного будинку та забезпечення відповідних умов користування неподільним та загальним майном власників. Наприклад, управитель, якого згідно з договором було визнано балансоутримувачем загального та неподільного майна власника, своєчасно не забезпечив належні експлуатацію та утримання майна, що перебувало на його балансі. В результаті чого власник майна поніс матеріальні збитки, що сталося з вини управителя. Згідно зі ст. 611 ЦК України в разі порушення зобов'язання за договором одним із супровідних наслідків є відшкодування збитків [3]. Зазначимо, що відшкодування збитків є заходом відповідальності, який застосовується за загальним правилом у разі наявності вини порушника. В даному випадку треба також враховувати, що залежно від вини застосовуються лише ті наслідки порушення зобов'язання, які є мірами відповідальності, а застосування інших наслідків не залежить від вини. Стосовно вини залишається тільки додати, що, на відміну від кримінального права, у цивільному праві діє презумпція вини: особа, яка порушила зобов'язання, вважається винною, поки не доведе відсутність своєї вини [4, с. 438].

Відповідно до змісту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком власник також зобов'язаний відшкодувати матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, які передбачають використання житлових та нежитлових приміщень виключно за їх призначенням та з дотриманням техніки безпеки. Наприклад, якщо санітарно-технічні прилади та пристрої вийшли з ладу з вини власника, то він зобов'язаний відшкодувати їх за власний рахунок, навіть якщо вони знаходяться на балансі в управителя.

Слід відзначити, що, окрім протиправного порушення суб'єктивних прав контрагента та вини правопорушника, умовами настання цивільної відповідальності є наявність заподіяної шкоди та причинного зв'язку між правопорушенням і його негативними наслідками. Приміром, в результаті недотримання власником приміщення правил пожежної безпеки відбулася пожежа, внаслідок якої було пошкоджено неподільне майно, що знаходилося на балансі в управителя. В літературі наявність заподіяної шкоди трактується як зменшення чи знищення будь-якого особистого, немайнового чи майнового блага [5, с. 210]. Отже, повертаючись до приведеного нами прикладу, можна говорити, що викликані пожежею негативні наслідки, виражаються у формі витрат, які винна особа повинна буде понести для відновлення пошкодженого майна.

У цьому випадку присутня також очевидність причинного зв'язку між діями правопорушника та негативними наслідками, що мали місце в результаті вказаних дій. На наш погляд, для встановлення юридично значимого причинного зв'язку в кожному окремому випадку повинні використовуватися положення всіх

теорій причинності шляхом додавання правил однієї теорії до іншої. Це обумовлюється тим, що у розгляді конкретних справ суд не може користуватися тільки одним методом для встановлення причинного зв'язку в кожній ситуації. Для вирішення конкретної справи необхідно враховувати незвичний збіг обставин, а також факти, черговість яких носить нетиповий характер.

У випадку порушення договірних зобов'язань управителем та замовником послуги з управління, складається акт-претензія та засвідчується їхніми підписами. У разі неприбуття представника однієї зі сторін у визначений договором про надання послуг з управління будинком строк або відмови його від підписання, акт-претензія вважається дійсною, якщо її підписали не менше трьох власників приміщень у певному будинку. Зазначений акт надсилається стороною іншій стороні, яка у п'ятиденний строк приймає рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням її причин.

Розкриваючи зміст цивільно-правової відповідальності за договором з управління багатоквартирним будинком, необхідно вказати на її вид. Зауважимо, що зазначеним договором встановлено відшкодування збитків за порушення зобов'язань, що саме по собі передбачає притягнення винної сторони до цивільної відповідальності. Отже, відповідальність тут є договірною.

Для того, щоб мати повне уявлення про відповідальність за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, необхідно торкнутися такого поняття як «форс-мажорні обставини». Так, ст. 617 ЦК визнає підставою звільнення від відповідальності за порушення зобов'язання непереборну силу [3]. Непереборною силою називається надзвичайна або невідворотна за даних умов подія. У комерційному обороті непереборну силу часто називають форс-мажором. Зазначимо, що форс-мажор становить комплексну категорію, яка не вкладається в рамки локального випадку, а складається з цілого ряду об'єктивних обставин, які кореспондуючись з діями суб'єкта, спрямованими на подолання загрози, не призводять до її подолання, і в цілому називаються непереборною силою [6, с. 128].

Непереборна сила завжди лежить у площині зв'язків між сферою діяльності особи, що завдала шкоду, та самою шкодою [7, с. 96]. Саме тому у вирішенні питання про те, чи можна шкоду завдану одній із сторін за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком віднести до непереборної сили, завжди необхідно розглядати не окрему дію певного зовнішнього явища, а зв'язок між діями певної сторони, зовнішнім явищем та шкодою.

Істотним моментом є встановлення того, внаслідок чого заподіяна шкода. Отже, якщо було встановлено, що шкода є наслідком випадкового збігу обставин, тоді маємо справу з непереборною си-

лою. У випадку, коли шкода є наслідком причинно-необхідного зв'язку між подіями, тоді йдеться або про випадковість, тобто відсутність вини, або провину [8, с. 243]. Наведемо приклади. Якщо невиконання зобов'язань з боку управителя за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком сталося внаслідок пожежі, то має місце непереборна сила. Якщо ж шкода, яку було завдано замовнику послуги з управління є наслідком причинно-необхідного зв'язку між подіями, тоді присутня або відсутня вина управителя.

Щоб віднести заподіяну шкоду на рахунок до непереборної сили, необхідно об'єктивно оцінити можливості конкретної особи в подоланні несприятливих наслідків. Це пов'язано, перш за все, з тим, що для однієї особи визначені обставини будуть складати непереборну силу, а інша особа цілком здатна їх перебороти. Тобто у визначенні непереборної сили, необхідно також звертати увагу не тільки на рівень розвитку сфери надання житлово-комунальних послуг, але й на конкретні обставини, в яких здійснюється надання послуги з управління загальним та неподільним майном власника житлового комплексу. Стосовно договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком це може бути технічний стан будинку.

Таким чином, відповідно договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків, якщо це невиконання є наслідком обставин непереборної сили, що виникла після укладення договору внаслідок обставин надзвичайного характеру, що сторони не могли передбачити або попередити.

Наявність форс-мажорних обставин також потребує спеціальної процедури їх оформлення. Так, при виникненні зазначених обставин і, відповідно, неможливості виконання умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, кожна сторона повинна в семиденний термін з дня виникнення цих обставин повідомити про них іншу сторону. Повідомлення повинно містити дані про характер обставин, а також офіційні документи, що підтверджують наявність цих обставин, а в разі, дають оцінку їх впливу на виконання стороною своїх обов'язків за цим договором [9]. Відсутність або несвоєчасне відправлення зазначеного повідомлення із пакетом документів надають одній із сторін право вимагати відшкодування завданих їй збитків.

Слід зауважити, що у випадку виникнення форс-мажорних обставин, термін виконання стороною обов'язків за договором відносин власників житлових та нежитлових приміщень і управителя переноситься у відповідності до тривалості дії цих обставин та їх наслідків.

У дослідженні вказаного вище договору вважаємо за необхідне зробити кілька зауважень стосовно тієї його частини, обумовлюються строк дії, її продовження та припинення. Домовленість щодо строку визначає час, протягом якого існують правовідносини між сторонами та протягом якого вони повинні реалізовувати свої права та обов'язки, виконувати зобов'язання за договором. Строк дії зазначеного договору вказується у його змісті і згідно з типовим договором дорівнює одному року з моменту його підписання. Якщо за місяць до закінчення терміну дії договору жодна із сторін не висловила наміру внести до нього зміни або доповнення, він автоматично продовжується на наступний рік.

Як уже зазначалося вище, укладення договору між власником окремого приміщення в багатоквартирному будинку та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку. Винятковим є випадок, коли власник і управитель виступають в одній особі. Якщо власник приміщення відмовляється укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна, то управитель має право звернутись до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку. Зазначене право на звернення до суду виникає через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови від укладення договору [9].

Договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя може бути розірвано за згодою сторін або в судовому порядку. У тому випадку, коли має місце судовий порядок розгляду житлових спорів, істотну допомогу надають роз'яснення Верховного Суду України щодо розгляду судами окремих категорій судових справ [10]. Відповідно до цього роз'яснення суперечності щодо змісту конкретного договору та непорозуміння, що виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за згодою сторін або в установленому законодавством порядку. Якщо сторони договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вирішили внести до його змісту зміни та доповнення, то останні будуть вважатися дійсними за умови викладення їх у письмовій формі й підписання сторонами або уповноваженими представниками сторін. Слід також зазначити, що управитель і власник не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено самим договором чи законом.

Таким чином, на підставі викладеного можна зробити висновок, що на сторони за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком розповсюджуються загальні положення щодо цивільно-правової відповідальності. Підставою відповідальності буде вважатися ненадання послуги з управління будинком, а також надання вказаної послуги із порушенням умов договору і

вимог ЦК України, законів та підзаконних нормативно-правових актів, що дає підстави кваліфікувати це як неналежне виконання. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за цим договором, якщо це невиконання є наслідком обставин непереборної сили, що виникла після укладення договору внаслідок обставин надзвичайного характер.

Список літератури: 1. Иоффе О. С. Ответственность по советскому гражданскому праву. – Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. – 311 с. 2. Гражданское право: Учебник. Часть I. – Изд. третье, перераб. и доп. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 1998. – 632 с. 3. Цивільний кодекс України. – Х.: Одіссей, 2003. – 408 с. 4. Цивільний кодекс України: Коментар. Видання друге із змінами за станом на 15 січня 2004 р. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2004. – 856 с. 5. Загальна теорія цивільного права / За ред. проф. О. А. Підопригори і Д. В. Боброві. – К.: Вища школа, 1992. – 454 с. 6. Ойгензихт В. А. Проблема риска в гражданском праве (часть общая).– Душанбе: Ирфон, 1972. – 224 с. 7. Матвеев Г. К. О понятии неопредолимой силы в советском гражданском праве // Советское государство и право. – 1963. – № 8. 8. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. – М.: Госюриздат, 1950. – 416 с. 9. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 року // Офіційний Вісник України. – 2003. – № 52. – Ст. 2885. 10. Правові позиції щодо розгляду судами окремих категорій судових справ (Житлове право) від 26 травня 2001 року. Роз'яснення Верховного Суду України // Юридичний вісник України від 26 травня 2001 року. – № 21 (309).

Надійшла до редколегії 25.05.08

Є. О. Мічурін

Обмеження майнових прав фізичних осіб у спадковому праві

Обмеження, яким піддаються суб'єктивні права фізичних осіб при здійсненні ними права на спадкування є досить різноманітними. Так, існують обмеження майнових прав фізичних осіб щодо складу та обсягу спадщини; які зумовлюють суб'єктний склад спадкових правовідносин; обмеження щодо свободи заповідальних розпоряджень (що впливають на права та обов'язки суб'єктів спадкових правовідносин); обмеження щодо форми заповіту.

У літературі зазначається, що має встановлюватися розумний компроміс між принципом свободи заповіту, що надає власнику – спадкодавцю право на свій розсуд визначити долю належного йому майна, та обмеженням цього принципу в інтересах родини та утриманців спадкодавця через встановлення інституту обов'язкової часки [1, с. 88]. Якими засобами досягти розумного компромісу між принципом свободи заповіту та відповідними обмеженнями в умовах сучасного українського законодавства, нажаль, досі глибоко досліджено ще не було. Втім, це питання є досить актуальним, оскільки воно напряму торкається майнових прав фізичних осіб. Останні знаходяться під охороною держави і