

Кочин В. В.,
*кандидат юридичних наук,
старший дослідник,
науковий консультант судді
Конституційного Суду України,
старший науковий співробітник
відділу приватного права та процесу
Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
НАПрН України,*

НА ШЛЯХУ ДО ПРИВАТИЗАЦІЇ ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ У ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИНАХ

У юридичній літературі існує переконання, що цивілізоване право передбачає цивілізовані засоби, способи здійснення, функції та принципи юридичної відповідальності, відповідної демократичному розвитку [1, с. 315].

Нині можна впевнено стверджувати, що суспільство прагне до зменшення адміністративного впливу на суспільні відносини, пошуку нових моделей не лише з унормування, зокрема наділення правами, а й забезпечення виконання обов'язків у межах договірних, корпоративних та статутних відносин. Ідеться про процеси так званої «приватизація» суспільних відносин.

Юридична відповідальність у приватних відносинах є особливою категорією, відмінною від публічно-правової відповідальності. Остання може також мати і формальний склад – лише наявність порушення закону, натомість для приватного права окрім явного порушення правового акту (протиправність діяння) необхідною умовою є заподіяння шкоди або порушення законного інтересу.

Цивільно-правову відповідальність пропонують розглядати як один із способів захисту цивільних прав (з позиції кредитора) і не допускати протиставлення інституту способів захисту й цивільно-правової відповідальності; тому відповідальність спрямована на відновлення порушеного права кредитора, а для боржника відповідальність є санкцією у ви-

гляді додаткового або нового обов'язку чи позбавлення певного права [2, с. 23].

Провокаційно «слабким» місцем приватноправової відповідальності є погляд на можливість застосування примусових заходів виключно публічно-правовими засобами. Безумовно, ця теза не витримує критики з огляду на те, що звертаючись до боржника кредитор очікує добровільного виконання як основного зобов'язання, так і додаткових наслідків, що забезпечується судовим захистом його прав, а також інститутом виконання судового рішення. Однак, це справедливо головним чином для договірних відносин, які мають належну законодавчу основу – ЦК України, що унормовує як договірні конструкції, так і закріплює межі свободи договору.

Юридична відповідальність «обов'язково має ґрунтуватися на конституційному принципі індивідуалізації юридичної відповідальності (призначення особі певного виду та розміру покарання/стягнення з обов'язковим урахуванням характеру вчиненого протиправного діяння, форми вини, характеристики винної особи, відшкодування заподіяної шкоди, обставин, що пом'якшують або обтяжують відповідальність) [абзац тринадцятий підпункту 2.3 пункту 2 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 12.10.2022 № 8-р(І)/2022]; тому у такому її розумінні є релевантною лише для публічно-правових відносин, в межах яких уповноважений орган чи суд «призначають покарання/стягнення».

Необхідність надання житловим відносинам приватноправових властивостей нині вже не викликає особливої дискусії серед науковців. Натомість законодавчі ініціативи все ж мають публічно-правове підґрунтя, зокрема щодо скасування ЖК України проектом закону України Про основні засади житлової політики (реєстраційний № 12377 від 06.01.2025). Цей проєкт нівелює і до того обмежене правове регулювання відповідальності у житлових відносинах, унормовуючи загальний принцип – винні особи несуть кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та іншу відповідальність відповідно до закону (стаття 37).

ЖК України окрім відсилочної норми про відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду (стаття 190) встановлює відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства (стаття 189), серед яких вважаємо за доцільне виді-

лити: порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій; незаконне переобладнання та/або перепланування жилих будинків (квартир), інших жилих приміщень, призначених та придатних для постійного або тимчасового проживання, нежилых приміщень, розташованих у жилих будинках, та/або використання їх не за призначенням; порушення правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, у безгосподарному їх утриманні.

Окрім цього, М. К. Галянтич також виділяє правову відповідальність при первинному набутті права власності на житло (в межах самостійного будівництва), визнання правочинів щодо житла недійсними як засіб цивільно-правової відповідальності, а також виселення [2, с. 192–213].

Порушення законодавства у житловій сфері стосується Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2006 №45, та Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76. Наслідком порушення названих правових актів є адміністративна відповідальність, встановлена статтею 150 КУпАП – порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями [попередження або накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (17–51 грн) і попередження або накладення штрафу на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (51–119 грн)].

У сучасних умовах така адміністративна відповідальність більше нагадує фіксування юридичного факту порушення житлових прав осіб. Так, існує великий сумнів, що управитель чи ОСББ в силу приписів наказу Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76 усували хоча б таку несправність як «розбите скло і зірвані створки віконних рам, <...> та ін.» у встановлений строк: у зимовий час – 1 доба, у літній час – 5. Саме тому, в судовій практиці можна віднайти спори щодо покладання обов'язків з ремонту на співвласників багатоквартирного будинку, встановленого рішенням загальних зборів ОСББ.

Так, відповідно до матеріалів справи №263/11397/20 «на зборах ОСББ «Куїнджі 152» вирішувалась питання за зверненням ОСОБА_1,

де голова зборів доповіла, що багато співвласників самостійно виконали ремонт міжпанельних швів, а відповідно до затверджених видатків на управління/утримання будинку у 2019 році (рішення від 27 листопада 2018 року № 7) не передбачено коштів на поточний ремонт, у зв'язку з чим було вирішено питання щодо ремонту міжпанельних швів квартири АДРЕСА_2 винести на письмове голосування та за його результатами прийняти рішення.

Відповідно до протоколу від 06 жовтня 2019 року № 4 вирішено не виконувати ремонт міжпанельних швів квартири АДРЕСА_2 за рахунок коштів ОСББ «Куїнджі 152», кожен співвласник виконує ремонт самостійно».

Верховний Суд у цій справі ухвалив постанову від 31.05.2022 та висловив правову позицію: «Звертаючись з цим позовом, ОСОБА_1 просила суд визнати незаконними та скасувати рішення загальних зборів ОСББ «Куїнджі 152», оформлене протоколом від 27 листопада 2018 року № 7 та від 06 жовтня 2019 року № 4; зобов'язати ОСББ «Куїнджі 152» провести поточний ремонт зовнішніх стиків (швів) великопанельних стін будинку АДРЕСА_3.

Фактично її позовні вимоги спрямовані на забезпечення проведення поточного ремонту зовнішніх стиків (швів) великопанельних стін будинку АДРЕСА_3. <...>

Таким чином, вирішуючи спір, суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, з урахуванням наданих сторонами доказів, враховуючи вищевказані норми матеріального права, дійшов обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог, оскільки позивачем не було доведено порушення її прав, за захистом яких вона зверталась до суду».

Наведена правова позиція є однією зі спроб опосередковано розвинути принцип, за яким власність зобов'язує (перше речення частини третьої статті 13 Конституції України), шляхом утвердження рішення загальних зборів ОСББ. Однак поруч з цим слід також враховувати принцип цільового використання житла, на якому детально акцентує Р. М. Замуравкіна, як обмеження, яке встановлюється з метою охорони прав та законних інтересів інших громадян [3, с. 807].

Такі обмеження на наше переконання мають позитивно впливати на власників житла. Звісно, ця теза є справедливою для нового житла,

