

## ЮРИДИЧНА ДОВІДКА

### ЩОДО ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ВЛАСНИКА КВАРТИРИ ЗА ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІН У КВАРТИРІ ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ СИСТЕМОЮ ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ У ЗВ'ЯЗКУ З Ч. 2 СТ. 383 ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Відповідно до частини другої статті 383 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, – за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Отже, здійснення власником квартири своїх прав, передбачених ч. 2 ст. 383 ЦК України, обмежується:

(1) правами власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку;

(2) санітарно-технічними вимогами і правилами експлуатації будинку.

У разі порушення власником умови першого обмеження (1), **власники інших квартир у багатоквартирному житловому будинку мають право звернутися до суду за захистом свого майнового права** на підставі частин 2 та 3 ст. 386 ЦК України.

Зазначеними положеннями ЦК України встановлюється, що власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню. **Власник, права якого порушені, має право на відшкодування завданої йому майнової та моральної шкоди.**

Отже, порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку внаслідок здійснення ремонту і зміни у квартирі власником є підставою для його відповідальності у вигляді **відшкодування завданої майнової (моральної) шкоди власникам інших квартир у багатоквартир-**

**ному житловому будинку.**

Крім того, статтею 391 ЦК України визначається, що власник майна має право вимагати **усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном** (тобто, якщо проведені власником ремонт і зміни у квартирі призведуть до перешкод у здійсненні прав користування і розпоряджання майном власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку).

Також, відповідальність у сфері житлових відносин передбачена розділом V Житлового кодексу Української РСР (чинний, далі – ЖК України), а саме статтями 189 та 190. Так, статтею 189 ЖК України передбачені загальні підстави відповідальності за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства. Статтею 190 ЖК України передбачається, що підприємства, установи, організації, а також громадяни, **які заподіяли шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.** Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації мали витрати, зв'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність у встановленому порядку.

Зауважуємо, що крім застосування до власника квартири цивільно-правової відповідальності, яка передбачена, зокрема зазначеними вище нормами ЦК України, необхідно враховувати можливість застосування до першого також адміністративної відповідальності, у разі порушення ним вимог ч. 2 ст. 383 ЦК України щодо другого обмеження (2).

Так, згідно п. 34 Правил надання населенню послуг з водо-, тепlopостачання та водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 грудня

1997 р. N 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.

Пунктом 9 Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. N 572 встановлюється, що переобладнання і перепланування жилих і підсобних приміщень, балконів і лоджій власниками квартир, наймачами і орендарями може провадитися лише з метою поліпшення благоустрою квартири за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку. Наймачі та орендарі квартир можуть виконувати вказані роботи тільки з дозволу власника будинку (квартири).

Згідно статті 150 Кодексу про адміністративні правопорушення України (далі – КпАП України) передбачена адміністративна відповідальність за **порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій, порушення правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також самовільне переобладнання та перепланування жилих будинків і жилих приміщень, використання їх не за призначенням, псування жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою, у вигляді попередження або накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і попередження або накладення штрафу на посадових осіб - від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.**