

По сусідству з ЛЮДЬМИ

Невеликі аптеки у наших містах часто розміщуються на перших поверхах житлових багатоповерхівок, причому деякі – в колишніх переобладнаних квартирах. І хоча такі аптечні заклади мають власний вхід прямо з вулиці, вони опиняються в тісному сусідстві з мешканцями будинку. Це може стати причиною виникнення різноманітних проблем. Розв'язувати їх потрібно, дотримуючись вимог законодавства.

Не кваптеся знімати вивіску

Буває так, що хтось з мешканців будинку скаржиться на те, що яскрава вивіска аптеки заважає спати. Люди на ходять до аптеки з претензіями, вимагає «книгу скарг», пише листи до місцевих органів влади та навіть погрожує подати позов до суду. Як має діяти в такому випадку керівництво аптеки?

Відповідно до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з виробництва лікарських засобів, оптової, роздрібною торгівлі ними, що затверджені Наказом Кабміну України №723 від 31.10.2011, на фасаді будівлі, де розміщується аптечний заклад, має бути відповідна вивіска, наприклад «Аптека» або «Аптечний пункт». Також передбачається, що на фасаді будівлі, де розташовується аптечний заклад, може бути встановлений зовнішній сигнальний покажчик. Це рівносторонній хрест зеленого кольору, у центрі якого розміщено зображення чаші зі змією, яка її обвиває, білого кольору. Такий покажчик необхідно розмістити перпендикулярно до стіни, до якої він кріпиться. Крім того, він повинен мати освітлення у темний час доби. Габаритні розміри покажчика мають бути не менше 400 мм, а от щодо ступеню яскравості його освітлення певних нормативів немає. Якщо воно й справді надто сяє, то можна замінити освітлювальні елементи на менш потужні. Однак чиєсь невдоволення самим фактом наявності покажчика з підсвіткою не є приводом і підставою для суду винести рішення про його демонтування за умови, що він відповідає вимогам законодавства.

Шкоду від запаху важко довести

Конфлікт може виникнути, якщо хтось із сусідів стверджує, що до його квартири потрапляє з аптеки запах ліків. У такому випадку теж людина може писати скарги до підрозділів Держсанепідслужби та інших інстанцій, що здійснюють контроль у сфері охорони здоров'я.

Якщо аптека проводить свою діяльність у відповідності до ліцензійних умов, дотримується всіх вимог зберігання лікарських засобів, інших санітарно-технічних норм, то ніякі перевірки їй не страшні, бо нарікання мешканців сусідніх квартир на запах виявляться необґрунтованими, адже його просто не буде. Але в контексті цього питання слід зауважити одну річ. Мешканець сусідньої квартири, що страждає на алергію на аптечні запахи, може поскаржитися в суд. У такому разі йому необхідно буде довести причинно-наслідковий зв'язок між проявами його недуги та запахом ліків з аптеки. Це зробити досить важко, оскільки треба зібрати результати аналізів, отримати довідку від лікаря, зробити експертизу зразків ліків, які нібито містять речовини, що викликають алергію саме даного типу, для чого потрібно отримати окреме рішення суду у формі ухвали. Щоб це зробити, доведеться витратити багато коштів та часу.

Порядок дій при затопленні

Трапляється так, що, прийшовши вранці на роботу, працівники аптеки бачать, що приміщення залите водою, яка біжить зі стелі. Непридатними для використання стали меблі,

обладнання, а приміщення потребує ремонту. Значна частина дорогоцінного товару теж може виявитися зіпсованою, її доведеться відправити на утилізацію. Як домог-



тися відшкодування збитків від винуватця потопу?

Можна усно або письмово пред'явити претензію цій людині з вимогою добровільно компенсувати збитки в межах досудового врегулювання спору відповідно до статей 1166 та 1167 Цивільного кодексу України, що передбачають обов'язок винної особи компенсувати майнову та моральну шкоду, завдану його неправомірними діями або бездіяльністю. Якщо ж таким чином врегулювати ситуацію не вдалося, то доведеться звертатися до цивільного судочинства.

Для цього, по-перше, необхідно встановити особу відповідача та зафіксувати сам факт затоплення. Ст. 24 Житлового кодексу України передбачає, що експлуатацією державного і громадського житлового фонду займаються житлово-експлуатаційні організації. Тож слід негайно запросити

Для суду з приводу затоплення необхідні:

- Акт про затоплення, складений ЖЕО або іншою організацією, що експлуатує будинок.
- Документи, що підтверджують право власності (чи користування на підставі договору оренди) на приміщення, де знаходиться аптека.
- Висновок незалежного експерта, який має відповідну ліцензію, про заподіяний збиток.
- Кошторис збитків і ремонтно-відновлювальних робіт.

до аптеки представників ЖЕО для огляду приміщення аптеки. Відповідно до п. 2.3.6 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 N 76, у разі аварії і залиття ними складається відповідний акт. У ньому обов'язково має бути вказана адреса, дата затоплення та її ймовірна причина. Акт про затоплення складають у трьох примірниках: для винуватців, постраждалих та ЖЕО.

Однак іноді встановити винуватця нелегко. Тому необхідно провести експертизу, щоб з'ясувати причини аварії. Крім цього, необхідно встановити розмір заподіяної затопленням шкоди. Частина 2 ст. 1192 ЦК України передбачає, що розмір збитків, які підлягають компенсації потерпілому, визначається на підставі реальної вартості пошкодженого майна на момент розгляду справи або виконаних робіт, необхідних для його відновлення.

Згідно з ч. 3 ст. 10 і ст. 60 ЦПК України, потерпілий має надати суду докази того, що йому було завдано збитків, а також обґрунтувати суму компенсації. Як доказ розміру шкоди можна використовувати фінансові документи, оформлені виконавцем за здійснення робіт, пов'язаних з відновленням (ремонт) аптеки, а також до вимог може бути включена вартість ліків, зіпсованих внаслідок затоплення. Якщо сусіди згори все-таки не згодні з вимогами, варто підготувати документацію з оцінки збитків у спеціалізованій організації – коли справа дійде до суду, заяву не приймуть до розгляду без цього документа. Для його складання краще звернутися в компанію, яка має відповідну ліцензію.

Зміна вигляду фасаду

Іноколи сусіди аптеки або представники ЖЕО висловлюють своє незадоволення тим, що її керівництво змінило зовнішній вигляд фасаду у новобу-

дові. Наприклад, за проектом дизайнера одне віконце аптеки, а саме у матеріальній кімнаті, заклали цеглою. Нормативними документами, що регулюють вимоги до приміщення аптеки, це не заборонено. Але чи не було порушено містобудівні вимоги або авторське право на фасад, і якщо так, що загрожує аптеці?

Автор твору архітектури, в даному випадку фасаду будинку, має виключне право на дозвіл або заборону його використання іншими особами. Стаття 15 Закону України «Про авторське право та суміжні права» передбачає необхідність згоди автора на внесення змін до його твору. Тож якщо самовільно прибрати віконце, автор фасаду зможе захистити свої права в суді. І у разі доведення таких позовних вимог суд скоріш за все ухвалить рішення про грошове стягнення, або відшкодування моральних збитків автору та поновлення первісного вигляду фасаду за рахунок того, хто порушив авторське право.

Згідно з «Порядком здійснення державного архітектурно-будівельного контролю», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року N 553, якщо перевірка відповідного органу встановить порушення законодавства у сфері містобудування, то винуватцеві буде виданий припис про їх усунення. При ігноруванні ним цих вимог орган контролю може звернутися до суду, який притягне порушника до адміністративної відповідальності у вигляді штрафу та зобов'яже виконати припис органу контролю (на підставі ст. 96-1 Кодексу про адміністративні правопорушення).

Отже, з метою уникнення таких проблем перед внесенням будь-яких змін до будівлі, де розташована аптека, слід попередньо отримати згоду автора фасаду, або/та погодити зміни з органами державного архітектурно-будівельного контролю.

Олександра ПАВЛЕНКО,

юрист ЮК «Олексій Пуха і Партнери»

