

*Берназ-Лукавецька О. М.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ОСОБЛИВОСТІ СПЕЦІАЛЬНИХ ВИПАДКІВ ОБМІНУ ЖИТЛА (ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ)

Анотація. У даній статті розглядаються особливості регулювання спеціальних випадків обміну житла (жилих приміщень), таких як обмін жилих приміщень за договором найму соціального житла, обмін жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності), та обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів.

Ключові слова: обмін житла, умови обміну, соціальне житло, жила приміщення, договір найму соціального житла.

Постановка проблеми. Розглядаючи положення діючого житлового кодексу, необхідно виділити деякі спеціальні випадки обміну житла (жилих приміщень), такі як обмін жилих приміщень за договором найму соціального житла, обмін жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності), та обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів.

Аналіз останніх досліджень та виокремлення нерозв'язаних проблем. Безпосередньо дослідженнями окремих проблемних питань, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями, займалися Є. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, М. К. Галантич, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосєєва, Є. О. Харитонов. Проте праці згаданих вище авторів стосувалися лише окремих аспектів проблеми, що є предметом цього дослідження, не охоплюючи усі її аспекти у цілому, що підтверджує необхідність наукового аналізу саме спеціальних випадків обміну житла (жилих приміщень).

Виклад основного матеріалу. Поряд із загальними засадами обміну жилих приміщень, які чинним законодавством встановлені, передусім, стосовно житла, яке знаходиться в будинках державного й громадського житлового фонду, для приміщень в окремих видах житлового фонду нормативними актами передбачаються спеціальні умови обміну.

При цьому, найбільш істотні особливості передбачаються стосовно обміну жилих приміщень, які належать до фонду соціального призначення. Саме з них уявляється доцільним почати розгляд даного питання.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» [1] передбачається, що наймач жилого приміщення за договором найму соціального житла має право в установленому порядку здійснювати, за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, обмін займаної квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення з іншим наймачем кварти-

ри або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла. Як впливає з наведених норм, умовами обміну соціального житла є: наявність бажання наймача жилого приміщення за договором найму соціального житла здійснити обмін цього житла; існування як предмета договору найму соціального житла квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку; наявність письмової згоди повнолітніх членів сім'ї наймача, включаючи тимчасово відсутніх, на обмін житла; укладення договору про обмін житлом з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення; згода власника квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку, які належать до житлового фонду соціального призначення (є предметом договору найму житла в житловому фонді соціального призначення); дотримання «встановленого порядку» обміну жилих приміщень (житла).

Порівняння названих умов обміну з тими, які повинні мати місце у випадках обміну на загальних засадах жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду, дозволяє зробити висновки, що вони не є ідентичними.

Так, повністю співпадають лише дві (перша й остання) вимоги з наведеного переліку: 1) наявність бажання наймача жилого приміщення за договором найму соціального житла здійснити обмін цього житла і 2) дотримання «встановленого порядку» обміну жилих приміщень.

Що ж стосується інших умов обміну, то між ними існує низка досить суттєвих відмінностей.

По-перше, відрізняються вимоги до предмета обміну. Якщо предметом обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду може бути жила приміщення (квартира, будинок, кімната тощо), що відповідає вимогам, про які йшлося у відповідному підрозділі цієї дисертації, а також частина жилого приміщення, то для обміну соціального житла є необхідним існування як предмета договору найму соціального житла квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку.

З'ясувати вимоги до предмета договору найму жилого приміщення з житлового фонду соціального призначення, а відтак і до житла, яке може бути предметом обміну в цьому фонді, дає можливість ст. 21 Закону «Про житловий фонд соціального призначення», яка встановлює, що предметом договору найму соціального житла є квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок чи жила приміщення в соціальному гуртожитку,

а також перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до договору найму соціального житла. При цьому частина друга цієї ж статті спеціально застерігає, що предметом договору найму соціального житла не можуть бути допоміжні приміщення в багатоквартирному жиллому будинку.

Отже, умовою (й ознакою) обміну соціального житла є встановлення підвищених вимог до його предмета: останнім може бути лише квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок.

По-друге, відрізняються вимоги до такої умови обміну, як згода на неї членів сім'ї наймача.

Якщо для обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду потрібна письмова згода членів сім'ї, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх (ст. 79 ЖК), то у ст. 25 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» йдеться про необхідність згоди повнолітніх членів сім'ї наймача, включаючи тимчасово відсутніх, на обмін житла.

Що стосується особливостей обміну жилих приміщень у будинках такого фонду, то вони полягають у наступному.

По-перше, існують особливості визначення кола потенційних учасників відносин такого обміну. Так, згідно з частиною першою пункту третього Правил обміну жилих приміщень 1986 р., право на обмін має член житлово-будівельного кооперативу. Разом із тим зі змісту частини третьої цього ж пункту зазначених Правил випливає, що ініціатором обміну житла може бути не лише член кооперативу, а також і той з подружжя, якому належить право на частину паєнагромадження.

Що стосується інших членів сім'ї члена кооперативу, то щодо їх права на обмін, ані Житловий кодекс, ані Правила обміну жилих приміщень 1986 р. конкретних вказівок не містять. У пункті шостому зазначених правил міститься лише досить розпливчата вказівка про те, що «наймач (член житлово-будівельного кооперативу) або член його сім'ї має право в установленому цими правилами порядку здійснити обмін частини жилої площі, що припадає на його долю, з наймачем іншого жилого приміщення або із членом житлово-будівельного кооперативу за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім'ї тих, хто залишилися проживати в цьому приміщенні».

З наведеного формулювання, як уявляється, не можна зробити певного висновку, чи йдеться про право на обмін тільки члена сім'ї наймача, чи також і члена сім'ї члена кооперативу (пайщика).

По-друге, як випливає з положень частини першої пункту третього Правил обміну жилих приміщень 1986 р., особливістю обміну жилих приміщень у будинках житлово-будівельного (житлового) кооперативу є те, що він можливий за умови прийому до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного (житлового) кооперативу. Отже, одного лише бажання члена кооперативу, який не набув права власності на квартиру, недостатньо, оскільки таке бажання має бути «санкціоноване» бажанням інших членів кооперативу прийняти контрагента з обміну до ЖБК. Зазначений підхід до вирішення цього питання знаходить

підтвердження й у змісті частини другої пункту третього вказаних правил, де встановлено, що обмін жилих приміщень між членами одного й того ж житлово-будівельного кооперативу здійснюється за рішенням загальних зборів членів кооперативу.

Однак тут варто підкреслити, що рішення загальних зборів про відмову в прийнятті до членів ЖБК не може бути свавільним.

По-третє, особливістю обміну жилих приміщень у будинках ЖБК є обмеження примусового обміну. Зокрема, примусовий обмін не передбачений законодавством для випадків, коли на підставі правил пунктів 36, 40 Примірного статуту ЖБК член сім'ї пайовика, який є близьким родичем з членом кооперативу або членами його сім'ї, які залишилися проживати у квартирі (батьки, діти, дід, бабуся, рідні брати й сестри), бажає здійснити обмін жилої площі, що припадає на нього, також суміжної кімнати або частини кімнати, якщо він не має права на частку в паї (коли пайовий внесок ще не сплачено повністю) [2].

Крім спеціальних умов обміну жилих приміщень у будинках ЖБК, необхідним також є дотримання загальних умов обміну житла, якими, як зазначалося, є:

1) бажання члена кооперативу (його дружини / чоловіка, члена сім'ї, якому належить право власності на частину паєнагромадження) обміняти жиле приміщення, яке зовнішньо виражене у відповідному волевиявленні цієї особи (здійсненні дій, що мають юридичне значення);

2) письмова згода членів сім'ї пайщика, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх;

3) дотримання передбаченого законодавством порядку (процедури) обміну жилих приміщень.

Приступаючи до розгляду обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності), варто зробити застереження стосовно того, про який обмін має йтися в даному випадку. Передусім, варто зазначити, що неточним було б говорити про «обмін житла», оскільки поняття «житло», як зазначалося, охоплює і будинки, і квартири, і окремі жилі приміщення, користування якими здійснюється на різних правових підставах.

Тому уявляється доцільним розрізняти, скажімо, «обмін жилими приміщеннями» («обмін жилих приміщень»), позначаючи терміном «жилі приміщення» житло, користування яким здійснюється на підставі договору, відносин споріднення, та «обмін приватного житла», маючи тут на увазі обмін будинками й помешканнями, користування якими здійснюється власником (на праві приватної власності) тощо.

Що стосується обміну жилих приміщень у приватних будинках (квартирах), користування якими здійснюється на підставі договору найму, то стосовно такого обміну особливих правових проблем практично не виникає.

Щоправда, у зв'язку з тим, що в главі 59 ЦК України «Найм (оренда житла)» поміж інших прав наймача житла право на його обмін не передбачається, деякі практичні працівники одразу після прийняття Цивільного кодексу висловлювали сумніви щодо можливості обміну приватного житла, посилаючись на те, що законодавці негативно поставилися до такої ідеї, не передбачивши право на обмін серед прав наймача.

Однак такі сумніви уявляються безпідставними, оскільки ця прогалина цивільного законодавства є лише уявною. Адже це питання вирішує спеціально присвячена регулюванню відносин обміну в приватному фонді ст. 164 ЖК «Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам». Названа норма передбачає, що наймач жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, має право за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, а також власника будинку (квартири), здійснити обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем у цьому будинку (квартирі) або в іншому будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності. Відмову власника будинку (квартири) в згоді на обмін жилих приміщень не може бути оспорено в судовому порядку [3, с. 456].

Порівняння тексту ст. 164 ЖК з текстом ст. 79 ЖК дозволяє зробити висновок, що норми, які в них містяться, є досить близькими за змістом і загальною спрямованістю.

Разом із тим ст. 164 ЖК порівняно зі ст. 79 ЖК містить низку обмежень прав фізичної особи на обмін, які полягають в наступному.

По-перше, на відміну від ст. 79 ЖК, ст. 164 ЖК вимагає письмової згоди на обмін з боку власника будинку (квартири).

По-друге, якщо наймач жилого приміщення в будинку державного або громадського (комунального) фонду може здійснити обмін цього приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, то наймач приватного житла може здійснити обмін займаного жилого приміщення лише з іншим наймачем у цьому будинку (квартирі) або в іншому будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності. Отже, він не має права на обмін ані стосовно наймача жилого приміщення в будинках державного або комунального житлового фонду, ані з членом ЖБК, ані навіть з іншим наймачем жилого приміщення, яке належить на праві приватної власності не громадянину (фізичній особі), а юридичній особі.

По-третє, винятком із загального правила, установленого щодо обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського (комунального) фонду, є те, що відмову власника приватного будинку (квартири) в його згоді на обмін жилих приміщень не може бути оспорено в судовому порядку.

Таке вирішення зазначених питань виглядає досить архаїчним і може бути пояснене лише застарілістю норм чинного ЖК, прийнятого більше ніж чверть століття тому. Але якщо, скажімо, у радянські часи ймовірним виглядало пояснення фактичної заборони обміну наймачем жилого приміщення в будинку, що належить громадянину, на приміщення в будинку державного чи громадського фонду, фонду ЖБК тощо, прагненням не допустити незаконного отримання житла шляхом використання несумлінними громадянами обміну [3, с. 456], то сьогодні такі мотиви виглядають, щонайменше, маловірогідними.

У зв'язку із цим варто зазначити, що у вітчизняній літературі вже досить давно зверталася увагу на хибність такого підходу [4, с. 56] і наголошувалося на тому, що

питання обміну (зокрема, стосовно права на обмін наймача) мають вирішуватися з урахуванням положень вітчизняного законодавства про рівність усіх форм власності. У цьому контексті слушно зверталася увагу й на те, що до регулювання відносин обміну жилих приміщень приватного фонду, користування якими здійснюється на підставі договору найму, мають застосовуватися загальні засади цивільного законодавства, також і ті, що визначають можливість суб'єктів цивільних відносин здійснювати всі правочини, які не заборонені прямо законом або договором між учасниками даних відносин. Відтак, правочини обміну помешканням, яке є предметом договору найму, для наймача житла за цивільно-правовим договором найму (оренди) житла можливі за умови, коли це не було прямо заборонено договором наймача з наймодавцем при укладенні такого договору [5, с. 137-141].

Погоджуючись з таким висновком, слід також звернути увагу на те, що положення частини другої ст. 164 ЖК суперечать загальним засадам захисту цивільних прав громадян, установленим Конституцією України та розвинутим у вітчизняному цивільному законодавстві [6], згідно з яким особа не може бути позбавлена права на судовий захист (пункт 5 ст. 3 ЦК України, ст. 15 ЦК України) [7; 8].

Висновки. Таким чином, аналіз чинного законодавства, точок зору різних науковців та наші спостереження дають підстави стверджувати, що при обміні житла (житлових приміщень) необхідно враховувати та здійснювати його в залежності від спеціальних випадків обміну житла (жилих приміщень), таких як обмін жилих приміщень за договором найму соціального житла, обмін жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності) та обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів.

Література:

1. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України // Відомости Верховної Ради України. – Офіц. вид. – 2006. – № 19-20. – Ст. 159.
2. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи: Постанова Пленуму Верховного Суду від 18 вересня 1987 р. № 9 (зі змінами, внесеними постановами від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 15). // Постанови Пленуму Верховного Суду України. – Офіц. вид. – 1972 – 2002. / за заг. ред. В. Т. Маляренка. – К.: А.С.К., 2003. – С. 153-160.
3. Жилищный кодекс Украинской ССР: науч.-практ. коммент. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков. – К.: Политиздат Украины, 1990. – 542 с.
4. Харитонов Є. О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства / Є. О. Харитонов // Радянське право. – 1989. – № 11. – С. 75-77.
5. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ярослава Володимирівна Гуляк. – Одеса, 2005. – 204 с.
6. Колодій А. М. Конституція і розвиток принципів права України (методологічні питання): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. юрид. наук: спец. 12.00.01; 12.00.02 / А. М. Колодій. – К., 1999. – 36 с.
7. Голубева Н. Ю. Принципи цивільного права України як методологічна основа цивільного права / Н. Ю. Голубева // Актуальні проблеми держави і права. – 2007. – Вип. 33. – С. 18-21.
8. Кузнецова Н. С. Поняття та принципи цивільного права / Н. С. Кузнецова // Практика застосування окремих норм Цивільного кодексу України: практ. посіб. – К.: Ін Юре, 2008. – 272 с.

Берназ-Луковецкая О. М. Особенности специальных случаев обмена жилья (жилых помещений)

Аннотация. В данной статье рассматриваются особенности регулирования специальных случаев обмена жилья (жилых помещений), таких как обмен жилых помещений по договору найма социального жилья, обмен жилых помещений в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам (на праве частной собственности) и обмен жилых помещений в домах жилищных кооперативов.

Ключевые слова: обмен жилья, условия обмена, социальное жилье, жилое помещение, договор найма социального жилья.

Bernaz-Lukovetskaya O. Features of special occasions of sharing accommodation (dwellings)

Summary. This article discusses the features of the regulation of special case of an exchange of premises, such as the exchange of premises under a lease social housing, exchange of dwellings in the houses (apartments), owned by the citizens (the right of private property) and the exchange of dwellings in buildings housing cooperatives.

Key words: exchange of property, the terms of exchange, social housing, residential premises, a contract of employment for social housing.