

## КОМЕНТАР ЗАКОНОДАВСТВА

УДК 347.254:332.852.3(477)

### ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА ЗА ПРОЕКТОМ ЖИТЛОВОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

**Берназ-Лукавецька Олена Михайлівна**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»

Питання про правове регулювання обміну житла за проектом Житлового кодексу України привертає увагу дослідників. Однак, на сьогоднішній день законодавча база у цій галузі виглядає досить застарілою. Зокрема, обмін жилими приміщеннями регулюється лише Житловим кодексом УРСР 1983 р. (далі – ЖК) та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р. № 31. Слід додати, що актуальність питання, що розглядається підігрується фактичною відсутністю досліджень та публікацій на зазначену тему.

Слід зазначити, що вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями (Є. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, М. К. Галянтич, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосєєва, Є. О. Харитонов) [1, с. 61, 78; 2], однак практично всі спеціальні публікації з цього питання були результатом аналізу лише чинного житлового законодавства, а їх автори не мали метою дослідження тенденцій правового регулювання у зазначеній галузі. Відносно досліджень у цій галузі зарубіжних авторів, зокрема, з країн СНД, де виникають аналогічні проблеми, то вони можуть бути використані лише для порівняння, оскільки проводилися на іншому законодавчому матеріалі [3, с. 109; 4, с. 100 – 120].

Із врахуванням викладених обставин здається доцільним і актуальним розгляд положень щодо обміну проекту ЖК, який уже тривалий час перебуває на розгляді у Верховній Раді України, а також порівняння їх з нормами чинного житлового законодавства з метою оцінки відповідності новел, що пропонуються, вимогам сьогодення та загальним тенденціям динаміки соціального та економічного життя країни.

Перед тим, як перейти до розгляду положень проекту ЖК у галузі, що нас цікавить, перш за все, хоча б коротко, охарактеризувати норми чинного

житлового законодавства, якими регулюється обмін жилими приміщеннями. Як вже зазначалося вище, на сьогоднішній день обмін жилими приміщеннями регулюється ст. 79–88 ЖК 1983 р. та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р.

Слід звернути увагу на те, що обмін жилими приміщеннями встановлюється ст. 79 ЖК, яка передбачає право наймача за письмовою згодою членів сім'ї, що проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі, з тими, що проживають в іншому населеному пункті. Доповнюючи і розвиваючи наведене положення, ст. 80 ЖК встановлює гарантії права на обмін для наймача і одночасно гарантії запобігання зловживанням наймачем цим правом для членів його сім'ї. Згадана норма передбачає, що у випадку, коли між членами сім'ї не досягнуто згоди про обмін, кожен з них вправі вимагати у судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

Щодо предмету обміну, чинним житловим законодавством припускається, що це може бути окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї або кількох кімнат, одноквартирний жилий будинок, на які укладено договір найму або, які перебувають у користуванні члена житлово-будівельного кооперативу, тощо. Разом із тим, відповідно до ст. 81 ЖК наймач або член його сім'ї має право провести обмін живої площі, що припадає на нього, в тому числі суміжної кімнати або частини кімнати, з наймачем іншого жилого приміщення за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну, вселяється як член сім'ї тих, що залишилися проживати в цьому приміщенні.

Угода про обмін жилими приміщеннями набирає чинності з моменту одержання ордерів, які

видаються виконавчими комітетами міських, районних у місті, селищних, сільських Рад народних депутатів за місцем оформлення обміну жилими приміщеннями. Відмову у видачі ордера може бути оскаржено в судовому порядку в шестимісячний строк (ст. 83 ЖК).

Обмін жилими приміщеннями не допускається: якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або про визнання ордера недійсним; якщо одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу; якщо обмін має корисливий або фіктивний характер; якщо будинок, в якому знаходиться обмінюване жила приміщення, підлягає знесенню або будинок (жילה приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей; якщо будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення; якщо жила приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку; якщо одне з обмінюваних приміщень знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у частині 1 ст. 114 ЖК, крім випадків, коли наймач одержав приміщення в будинку підприємства, установи, організації не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також коли наймач іншого обмінюваного приміщення (член житлово-будівельного кооперативу) перебував з цим підприємством, установою, організацією у трудових відносинах; якщо у зв'язку з обміном у квартиру, в якій проживає два і більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, у зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі; якщо внаслідок міжміського обміну на жилі приміщення в містах республіканського підпорядкування і в курортних місцевостях розмір жилої площі, що припадатиме на кожного члена сім'ї, буде меншим від встановленого Кабінетом Міністрів. Виконавчі комітети обласних, Київської і Севастопольської міських Рад народних депутатів вправі, як виняток, при наявності поважних причин дозволяти обмін на жилі приміщення в зазначених місцевостях і містах при меншому розмірі жилої площі.

Якщо після набрання чинності згоди про обмін жилими приміщеннями сторони відмовляються від обміну, обмін за їх заявою, за умови здачі одержаних ордерів, анулюється виконавчим комітетом Ради народних депутатів, який видав ордери. При відмові від обміну однієї з сторін питання про примусове виконання згоди про обмін може бути вирішене судом.

Піднаймачі в будинках державного і громадського житлового фонду, наймачі в будинках житлово-будівельних кооперативів, тимчасові жильці, які проживають в обмінюваному жиллому приміщенні, у разі відмови добровільно звільнити це приміщення виселяються в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Обмін жилими приміщеннями, проведений з порушенням вимог ЖК та інших актів законодавства України, визнається недійсним у судовому порядку. У разі визнання обміну жилими приміщеннями недійсним сторони підлягають переселенню у приміщення, які вони раніше займали (ст.ст. 87, 88 ЖК).

Перейдемо до характеристики правового регулювання обміну жилими приміщеннями за Проектом ЖК України від 30 червня 2005 р., де питанням обміну житла присвячена глава десята «Обмін житла», яка включає у себе чотири статті.

Насамперед, варто зазначити, що, хоча Проект містить значно меншу кількість статей (майже в три рази), присвячених обміну житла, однак регулюванню відповідних відносин приділена, на наш погляд, достатня увага. Це досягається за рахунок більш досконалої юридичної техніки, використання відсильних норм і таким чином, «розвантаження» Проекту від повторення загальних положень, дублювання норм у різних частинах проекту Кодексу тощо.

Фактично, у главі 10 Проекту визначено чотири основних напрямки правового регулювання обміну житла:

- 1) закріплення права на обмін житла та визначення змісту цього права; 2) визначення предмету та порядку обміну житла;
- 3) встановлення особливостей примусового обміну житла;
- 4) визначення кола умов, за наявності яких обмін житла не допускається.

При цьому можна зазначити, що перші два напрями визначають загальні положення обміну житлом, а два наступних – присвячені регулюванню особливих ситуацій – своєрідних «аномалій» обміну житлом.

Отже, загальним положенням визначення права обміну житлом та його змісту ст. 120 Проекту ЖК. Із врахуванням тієї обставини, що Проект розрізняє договір найму житла у житловому фонді соціального призначення і у житловому фонді загального призначення та користування житлом у приватному житловому фонді, зазначена норма визначає особливості обміну житлом у залежності від того, про який житловий фонд йдеться. Зокрема, Проект ЖК закріплює право на обмін житла наймача в будинках житлового фонду загаль-

ного призначення, встановлюючи, що наймач житла в будинках такого житлового фонду має право за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом із ним, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду загального призначення або з власником приватного житла за письмовою згодою наймодавця.

Стосовно відносин обміну житла, яке належить до приватного житлового фонду, необхідно відмітити, що власник приватного житла має право за письмовою згодою співвласників житла, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін житла з іншим власником житла приватного житлового фонду або з наймачем житла державного або комунального житлового фонду за письмовою згодою наймодавця. За наявності заборгованості або інших обтяжень щодо обмінюваного житла обмін здійснюється за письмовою згодою кредитора або іншої особи.

Слід зазначити, що пропозиція щодо прямого закріплення права обміну власника приватного житла з наймачем житла державного або комунального житлового фонду, внесена вже після першого читання ЖК, заслуговує на підтримку, оскільки спрямована на вирішення питання, яке протягом тривалого часу супроводжувалось дискусіями на практиці та в літературі стосовно можливості такого обігу. Як здається, прийняття запропонованої норми буде сприяти більш повному захисту прав та інтересів як власників житла, так і осіб, що користуються житлом на підставі договору найму.

Таким чином, аналізуючи вищевказані положення, можливо зробити висновок, що головна відмінність між трьома наведеними нормами полягає у фактичному встановленні спеціального правового режиму обміну помешкань житлового фонду соціального призначення. Це впливає з того, що наймач житла у такому фонді має право провести обмін займаного житла лише з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла. Очевидно, що недотримання цієї вимоги має тягти недійсність правочину обміну житлом як такого, що суперечить вимогам закону, настанням наслідків, передбачених цивільним законодавством (ст. 215 ЦК України). На нашу думку, таке вирішення цього питання є цілком виправданим.

Що стосується іншого загального напрямку правового регулювання обміну житла визначення, котрий, як зазначалося, полягає у визначенні предмета та порядку обміну житла (ст. 121 Проекту), то він має як переваги, так і деякі недоліки.

Відносно переваг – це насамперед чітке визначення предмету обміну житла. Так, частина пер-

ша зазначеної норми зазначає, що предметом обміну житла може бути: одноквартирний житловий будинок; квартира; житло, що складається з однієї чи кількох кімнат у квартирі.

Разом із тим, поза межами правового регулювання опиняються відносини, які виникають при «внутрішньо сімейному», коли предметом обміну є частина будинку, або частина кімнати. Вважаємо, що залишення цього питання поза межами правового регулювання було б невиправданим, оскільки випадки, коли такий обмін є бажаним для членів сім'є, котрі прагнуть переїхати від одних родичів до інших, зберігаючи при цьому відносно самостійне право на житло, є непоодинокими. З цих міркувань доцільним було б встановлення правила, аналогічного тому, що міститься у ст. 81 чинного ЖК, яка передбачає, що наймач або член його сім'ї має право провести обмін жилої площі, що припадає на нього, в тому числі суміжної кімнати або частини кімнати, з наймачем іншого жилого приміщення за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну, вселяється як член сім'ї тих, що залишилися проживати в цьому приміщенні [5, с. 172].

Неможливо не торкнутися, такого різновиду обміну як примусовий обмін, який розглядається Стаття 122 проекту ЖК, передбачаючи, що у разі недосагнення згоди стосовно обміну житла зацікавлена особа може вимагати здійснення обміну займаного житла в судовому порядку (примусовий обмін). Приймаючи рішення про примусовий обмін житла суд виходить з рівності часток житла кожного з учасників обміну, за винятком випадків, якщо між учасниками обміну досягнуто згоди щодо порядку користування житлом, який передбачає інший розподіл займаного ними житла, або, якщо за одним з учасників обміну судом визнано право на більшу (меншу) частку житла.

Позитивно оцінюючи, в цілому, запроповану норму, разом із тим, варто звернути увагу на ту обставину, що у Проекті, як і у чинному житловому законодавстві терміном «примусовий обмін» позначаються два різних за змістом поняття, які містяться у нормах різної спрямованості і призначені вирішувати різні завдання. Так, крім ст. 122 проекту ЖК, яка призначена забезпечити реалізацію права на обмін учасників житлових відносин шляхом примусового обміну у випадку недосагнення ними згоди стосовно обміну житла, термін «примусовий обмін» використовується у ст. 124 Проекту «Підстави для виселення наймача (орендаря), членів його сім'ї та інших осіб, які проживають разом з ним».

Хоча в обох випадках йдеться про «примусовий обмін», однак сутність «примусу» різна. У першому випадку, йдеться про судове вирішення спору між рівноправними суб'єктами. У іншому

випадку «примусовий обмін» за рішенням суду є альтернативою виселення без надання іншого житла осіб, котрі створили умови, за яких неможливе спільне з ними проживання.

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, що тенденції розвитку вітчизняного житло-

вого законодавства у галузі обміну житла значною мірою зумовлені змінами у соціальному та економічному житті країни, які відбуваються зараз. Разом із тим, не всі із зазначених особливостей враховані повною мірою, що залишає простір для подальшого вдосконалення у цій галузі.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Кофман Ю. П. До питання про обмін жилих приміщень / Ю. П. Кофман // Радянське право. — 1989. — № 5. — С. 61 — 78.
2. Харитонов Є. О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства / Є. О. Харитонов // Радянське право. — 1989. — № 11. — С. 75 — 77.
3. Грошева Н. В. К вопросу о договоре обмена жилых помещений / Н. В. Грошева, С. Н. Левенсон // Роль договора в регулировании общественных отношений. — Пермь, 1979. — С. 100 — 120.
4. Гетман Е. С. Обмен жилами помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства / Е. С. Гетман // Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства. — М. : Городец, 2005. — С. 277 — 290.
5. Саниахметова Н. А. Жилищное законодательство ( в вопросах и ответах) / Н. А. Саниахметова, Е. О. Харитонов. — М. : Юрид. лит., 1991.

### АНОТАЦІЯ

**Берназ-Лукавецька О.М. Особливості правового регулювання обміну житла за проектом Житлового кодексу України.** – Стаття.

Метою статті є розгляд положень щодо обміну житла за проектом ЖК України, а також порівняння їх з нормами чинного житлового законодавства з метою оцінки відповідності новел, що пропонуються, вимогам сьогодення та загальним тенденціям динаміки соціального та економічного життя країни.

**Ключові слова:** предмет обміну, житловий фонд, договір найму житла, члени сім'ї наймача, ордер.

### АННОТАЦИЯ

**Берназ-Лукавецкая Е.М. Особенности правового регулирования обмена жилых помещений по проекту Жилищного кодекса Украины** – Статья.

Целью статьи является рассмотрение положений относительно обмена жилья по проекту ЖК Украины, а также сравнение их с нормами действующего жилищного законодательства с целью оценки соответствия новел, предлагаемых современным требованиям и общим тенденциям динамики социальной и экономической жизни страны.

**Ключевые слова:** предмет обмена, жилищный фонд, договор найма жилья, члены семьи нанимателя, ордер.

### SUMMARY

**Bernaz-Lyskavetskaya H.M. The features of legal regulation of exchange of housing according to the project of Housing code of Ukraine.** – Article.

This article discusses the provisions about exchange of housing according to the project of Housing Code of Ukraine, and also to compare them with the norms of current housing legislation to assess compliance with stories, which are proposed to the current requirements and general trends in social and economic life of the country.

**Keywords:** housing fund, agreement of lease, family members of employer, warrant.