

УДК 347.4

ДО ПИТАННЯ ПРО УМОВИ ОБМІНУ ЖИТЛА (ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ) ABOUT THE TERMS OF THE EXCHANGE OF PROPERTY

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

У даній статті аналізуються умови обміну жилих приміщень, які поділяються на дві групи: «позитивні умови» та «негативні умови». Крім того, пропонується розрізнення «матеріальних» та «процедурних» умов обміну житла в будинках державного та комунального фонду, приділена увага членам сім'ї наймача та визначено коло осіб, які до них відносяться.

Ключові слова: члени сім'ї наймача, умови обміну житла, обмін житла.

В данной статье анализируются условия обмена жилых помещений, которые делятся на две группы: «позитивные условия» и «негативные условия». Кроме того, предлагается разграничение «материальных» и «процедурных» условий обмена жилья в домах государственного и коммунального фонда, уделено внимание членам семьи нанимателя и определен круг лиц, которые к ним относятся.

Ключевые слова: члены семьи нанимателя, условия обмена жилья, обмен жилья.

In this article analyze the conditions of the exchange apartment houses, which are divided into two groups: «positive conditions» and «negative conditions». In addition, the proposed distinction between «material» and «procedural» conditions of exchange in buildings housing state and municipal fund, paid attention to family members of the employer and the circle of people who belong to them.

Key words: family members of the tenant, conditions of the exchange of housing, sharing housing.

Постановка проблеми. На сьогодні в Україні житлове законодавство перебуває в стані кардинального оновлення, що відображається в розробленні кількох проектів Житлового кодексу України, а також у прийнятті низки спеціальних законів, спрямованих на врегулювання житлових та пов'язаних з ними відносин, необхідним є дослідження на теоретичному рівні низки питань, пов'язаних з реалізацією права на житло. Це стосується, зокрема, такої важливої складової права на житло як право на його обмін, реалізація якого на практиці викликає низку проблем.

Викладене свідчить про актуальність дослідження проблем, пов'язаних з реалізацією права на обмін жилих приміщень, їх велике теоретичне й практичне значення. Для реалізації права на обмін необхідно дотримуватись умов та порядку обміну житла (жилих приміщень), саме це питання носить дискусійний порядок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Необхідно відмітити, що деякі питання обміну житла побіжно розглядалися в процесі дослідження тих чи інших аспектів здійснення права на житло, такими вченими, як Є. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, М. К. Галянтич, Я. В. Гуляк, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, О. С. Омельчук, Н. О. Саніахметова, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосєєва, Є. О. Харитонов та інші.

Однак жодне із цих досліджень не було присвячене спеціально дослідженню проблем, саме умов обміну житла, тим більше на підставі ЦК України.

Виклад основного матеріалу. Доцільно почати розгляд цього питання з аналізу умов та порядку обміну житла (жилих приміщень), які є об'єктом права державної або комунальної власності, яке, як правило, розглядається як

«житло загального призначення», що, зокрема, знайшло відображення й у проекті ЖК України. Так, у частині другій ст. 8 проекту ЖК України за формою власності житловий фонд поділяється на такі види: приватний житловий фонд; державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам, організаціям на праві господарського відання або оперативного управління;

комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст; житлові будинки, інші житлові приміщення, що перебувають у спільній власності різних суб'єктів приватної, державної, комунальної форм власності.

Разом з тим у частині четвертій цієї ж статті за функціональним призначенням житловий фонд поділяється на такі категорії:

- житловий фонд загального призначення, що складається з житла усіх форм власності, яке використовується громадянами на загальних підставах;

- житловий фонд соціального призначення, що складається з житла всіх форм власності, яке надається на певний строк органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату громадянам України, які потребують соціального захисту відповідно до закону;

- житловий фонд спеціального призначення, що надається з житла всіх форм власності, яке надається працівникам підприємств, установ, організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян у порядку й на умовах, передбачених ст.ст. 80-86 цього кодексу та іншими законами. Відповідно до такої класифікації в частині другій ст. 94 проекту ЖК виокрем-

люється регулювання відносин обміну житла «в будинках житлового фонду загального призначення». Враховуючи зазначене, проаналізуємо загальні умови обміну житла (жилих приміщень), передусім, у будинках державного й громадського (комунального) фонду.

Необхідно враховувати, що загальні засади обміну житла визначаються положеннями цивільного законодавства щодо правочинів та спеціальними нормами житлового законодавства, якими регулюються відповідні відносини.

Зокрема, загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, установлені ст. 203 ЦК України, яка визначає, що зміст правочину не може суперечити актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства; особа, яка здійснює правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має здійснюватися у формі, установленій законом; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що зумовлені ним; правочин, що здійснюється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їх малолітніх, неповнолітніх та непрацездатних дітей.

Також, принципові основи обміну житла (жилих приміщень) визначаються ст. ст. 79-89 Житлового кодексу. Зокрема, ст. 79 ЖК «Право на обмін жилого приміщення» передбачає право наймача здійснити обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, також з тими, які проживають в іншому населеному пункті. Стаття 80 ЖК регулює питання обміну жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї. Статті 81 та 82 ЖК визначають особливості деяких видів обміну, ст.ст. 83-84 – порядок обміну, ст. 86 – умови, за яких обмін жилих приміщень не допускається, а ст. ст. 87-88 – підстави й наслідки визнання обміну недійсним. При цьому, названі норми Житлового кодексу дають підстави для поділу умов обміну жилих приміщень на дві групи, які з деякими застереженнями будемо далі називати «позитивними умовами» – умови, щодо яких існує вимога їх наявності та «негативними умовами» – умови, щодо яких встановлена вимога їх відсутності.

Стосовно позитивних умов обміну жилих приміщень, то безпосередньо й прямо законом їх передбачається не так уже й багато. Так, зі ст. 203 ЦК України, яка визначає загальні вимоги до чинності правочинів, та зі ст. 79 ЖК, яка проголошує право наймача за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, також з проживаючими в іншому населеному пункті, на нашу думку, впливають наступні умови обміну житла.

По-перше, має бути бажання наймача обміняти житло (жале приміщення), яке зовнішньо виражене у відповідному волевиявленні цієї особи (здійсненні дій, що мають юридичне значення, здійсненні правочину).

По-друге, для обміну житла необхідна письмова згода членів сім'ї, які проживають разом з наймачем, включаючи тимчасово відсутніх.

По-третє, обмін має здійснюватися у формі, установленій законом, із дотриманням процедурних вимог щодо його оформлення.

Таким чином, розглянемо названі умови обміну жилих приміщень, першою з яких є, на нашу думку, бажання наймача обміняти житло (жале приміщення), яке зовнішньо виражене у відповідному волевиявленні цієї особи [1, с. 73-81].

Слід зазначити, що про таку умову обміну жилих приміщень у житловому законодавстві не зазначається. Натомість, у ст. 79 ЖК йдеться про «право наймача... провести обмін займаного жилого приміщення...». Однак, на нашу думку, наявність такого права сама по собі не є

підставою для виникнення правовідносин обміну жилих приміщень. Відповідно до вимог ст. 203 ЦК України для того, щоб почався процес зміни правовідносин, необхідним є волевиявлення наймача. Він має здійснити низку юридично значущих дій. З наявності цієї умови, у свою чергу, впливає низка вимог до наймача як до учасника цивільних відносин, які, як правило, подаються до особи, яка здійснює правочин: здатність розуміти значення своїх дій та їх наслідків, здатність керувати своїми діями тощо.

На перший погляд, уявляється, що необхідності в цьому немає, оскільки вже сама характеристика наймача житла (жилого приміщення) як учасника договірних цивільних правовідносин найму (оренди) житла припускає, що він є дієздатною особою, здатною не лише мати юридичні права й обов'язки, а й самостійно здійснювати дії з юридичними наслідками. Проте практика останніх років свідчить, що наймачі житла (жилого приміщення), які є людьми похилого віку чи такими, які мають вади психічного здоров'я, тощо, нерідко стають жертвами шахраїв. Використовуючи ту обставину, що наймачі, які належать до названих та аналогічних категорій осіб, не можуть повною мірою усвідомити характер своїх дій та їх наслідки, шахраї переконують таких наймачів, що йдеться не про обмін житла, а про оформлення якихось інших документів і вчиняють зловмисні дії, наслідком яких є позбавлення потерпілих житла. Такі випадки траплялися й раніше. Але особливо поширеними вони стали, коли житло набуло дійсної ринкової вартості.

На нашу думку, послідовне втілення в життя вимоги встановлення бажання наймача здійснити обмін займаного житла (жилого приміщення), установлення відповідності волі та волевиявлення особи, яка обмінює своє житло (жале приміщення), може слугувати достатньо надійним засобом захисту прав та інтересів учасників таких відносин.

З метою забезпечення виконання цієї вимоги уявляється доцільним установлення правила про нотаріальне оформлення правочинів обміну житла (жилого приміщення). Саме нотаріус при здійсненні нотаріальних дій має можливість перевірити наявність в особи, яка здійснює обмін свого житла (жилого приміщення), відповідного бажання здійснити обмін та адекватності цій волі волевиявленню, вираженому в правочині обміну.

Звісно, може бути заперечення стосовно недоцільності ускладнення процедури обміну, невиправданості додаткових витрат часу та коштів. Проте значна кількість порушень у цій галузі, як уявляється, свідчить на користь такого рішення.

Як зазначалося, ще однією необхідною умовою обміну жилого приміщення (житла) є письмова згода членів сім'ї, які проживають разом з наймачем, включаючи тимчасово відсутніх. У зв'язку із цим виникає потреба визначення поняття членів сім'ї наймача.

Визначення кола членів сім'ї наймача, начебто міститься у ст. 64 ЖК, яка називається «Права і обов'язки членів сім'ї наймача» і в частині другій якої визначає, що «до членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство».

Проте попри зовнішню простоту й ясність цього положення закону, визначення кола членів сім'ї наймача викликає певні труднощі. Так за частиною другою ст. 64 ЖК, перш за все, до членів сім'ї наймача належать дружина (чоловік) наймача, їх діти й батьки. Очевидно, що при цьому під «подружжям» (чоловіком, жінкою), перш за все, маються на увазі особи, які перебувають у зареєстрованому шлюбі. Права й обов'язки в дружини (чоловіка) наймача виникають одночасно з виникненням їх у наймача в разі внесення до ордеру її (його) прізвища й спільного вселення в жале приміщення. Дружиною (чоловіком) наймача є також

особа, яка вселилася в найняте приміщення після реєстрації шлюбу з наймачем з метою створення сім'ї і постійного проживання в найнятому жилу приміщенні [2, с. 139].

У зв'язку з тим, що Сімейним кодексом України певні права й обов'язки визнаються за так званим «фактичним подружжям», виникає питання: чи можуть вважатися така «дружина (чоловік)» членом сім'ї наймача в сенсі положень ст. 64 ЖК. Свого часу позитивна відповідь на нього обґрунтовувалася шляхом тлумачення норм цивільного законодавства [3, с. 28]. Сьогодні відповідь на поставлене питання можна дати з урахуванням положень ст.ст. 21, 74 СК України, з яких випливає, що, хоча дружиною (чоловіком) наймача є особа, з якою наймач перебуває в зареєстрованому шлюбі, але разом із тим право на жилу площу може бути визнано й за так званим «фактичним подружжям».

Однак слід зазначити, що й поняття «фактичне подружжя», у свою чергу, потребує додаткового тлумачення, оскільки сімейне законодавство не ототожнює кожний випадок сумісного проживання, фактичного співжиття чоловіка й жінки з відносинами «фактичного шлюбу». У зв'язку із цим вітчизняними правознавцями було запропоновано низку критеріїв, що дозволяють розмежувати «фактичний шлюб» та просте співжиття. Зокрема, поміж ознак фактичного шлюбу називають: наявність у жінки й чоловіка, які проживають разом, наміру встановити стійкі «нібито» шлюбно-сімейні відносини; поєднання для постійного проживання саме жінки й чоловіка; факт спільного проживання жінки й чоловіка; зовнішній прояв «фактичних подружніх відносин», неприховування їх перед третіми особами; взаємна турбота жінки й чоловіка, які проживають разом, не реєструючи шлюб, і взаємна матеріальна підтримка ними один одного [4, с. 132-137].

Отже, членом сім'ї наймача може вважатися як особа, яка перебуває з ним у зареєстрованому шлюбі, так і особа, яка перебуває з ним у «фактичному шлюбі». Переходячи до дітей, то визнання за ними житлового статусу членів сім'ї наймача значною мірою залежить від віку осіб. Малолітні діти наймача завжди вважаються такими, які належать до членів сім'ї наймача, оскільки відповід-

но до частин третьої і четвертої ст. 29 ЦК України місцем проживання таких дітей вважається місце проживання їх батьків. Що стосується неповнолітніх дітей наймача, як і батьків наймача та його дружини (чоловіка), то вони є членами сім'ї наймача лише в тому випадку, якщо проживають разом з наймачем (частина друга ст. 29 ЦК України).

Батьки вважаються членами сім'ї наймача, незалежно від того, чи перебувають вони на утриманні наймача, чи ні. Для належності батьків до членів сім'ї необхідним є сам факт таких сімейних відносин і спільне проживання.

Відповідно до положень частини другої ст. 64 ЖК членами сім'ї наймача можуть бути визнані також інші особи (необов'язково родичі), якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство. Споріднення саме з наймачем, при цьому, не є обов'язковим. У літературі існує точка зору, згідно з якою, аналіз положень чинного житлового законодавства дозволяє зробити висновок, що членів сім'ї наймача умовно можна поділити на дві групи. До першої з них входять: подружжя, діти й батьки наймача. Для визнання їх членами сім'ї необхідна лише наявність родинних зв'язків і факт спільного проживання з наймачем. До другої групи належать інші особи, визнання яких членами сім'ї вимагає як обов'язкову умову постійне проживання й ведення спільного господарства з наймачем. Особи, які належать до першої групи, набувають право на жиле приміщення безпосередньо після вселення в нього в установленому порядку. Особи, які належать до другої групи, набувають право на жиле приміщення лише після певного часу спільного проживання, оскільки їх тривале спільне проживання з наймачем свідчить про стійкість сімейних відносин і ведення спільного господарства з наймачем. [5, с. 134-136].

Визнаючи слушність розрізнення двох зазначених груп членів сім'ї наймача, разом з тим вважаємо, що позиція із цього питання потребує уточнення. Останнє полягає у тому, що, з урахуванням правового становища членів сім'ї наймача (також обставин, які стосуються прав, пов'язаних з реалізацією права наймача на обмін жилого приміщення), може бути виокремлено не дві, а більше груп таких осіб.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Харитонов Є. О. Деякі питання класифікації юридичних фактів / Є. О. Харитонов // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Вип. 42. – С. 73–81.
2. Жилищный кодекс Украины : науч.-практ. комент. / [Е. О. Харитонов, Н. К. Галянтич, Е. И. Харитонova и др.] ; Под общ. ред. Е. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевой. – Х. : Одиссей, 2009. – 512 с.
3. Мушкин А. Е. Жилищные права и обязанности граждан / А. Е. Мушкин. – Л. : Лениздат, 1973. – 184 с.
4. Овчатова-Редько А. О. Основні риси «фактичного» шлюбу за сімейним законодавством України / А. О. Овчатова-Редько // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Вип. 38. – С. 132–137.
5. Житловий кодекс України : науково-практ. коментар / [Є. О. Харитонов, М. К. Галянтич, О. І. Харитонova] ; за заг. ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевой. – Х. : Одиссей, 2009. – 480 с.