

## ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА ЗА ПРОЕКТОМ ЖК УКРАЇНИ FEATURES OF THE REGULATION OF THE EXCHANGE OF HOUSING UNDER THE PROJECT OF HOUSING CODE OF UKRAINE

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

У даній статті розглядаються особливості регулювання обміну житла (жилих приміщень) у положеннях Проекту ЖК України, а також порівняння їх з нормами чинного житлового законодавства. Запропоновано внести зміни до Проекту Житлового кодексу України відносно вживання терміна «примусовий обмін».

**Ключові слова:** примусовий обмін, проект Житлового кодексу, ордер, обмін житла, приватний житловий фонд

В данной статье рассматриваются особенности регулирования обмена жилья (жилых помещений) согласно Проекту Жилищного кодекса Украины, а также сравнительный анализ норм данного Проекта с нормами действующего жилищного законодательства. Предложено внести изменения в Проект ЖК Украины относительно применения термина «принудительный обмен».

**Ключевые слова:** принудительный обмен, проект Жилищного кодекса, ордер, обмен жилья, частный жилищный фонд

In this article it is considered the features of sharing housing (dwelling) regulation according to Draft Housing Code of Ukraine and also comparative analysis of these features with norms of current housing legislation. In this offered to make certain changes in to Draft Housing Code of Ukraine concerning of using the term «forced exchange».

**Key words:** forced exchange, order, sharing housing, private housing (dwelling) fond.

Обмін жилих приміщень – достатньо складний інститут житлового права, тісно пов'язаний з іншими його інститутами. Його можна розглядати як один з елементів суб'єктивного права наймача жилого приміщення – його права на обмін. Обмін також можливо трактувати і як один з випадків зміни жилих правовідносин найму жилого приміщення або його припинен-

ня. Втім, обмін жилих приміщень неможливо підвести конкретно під жоден із вказаних випадків.

На сьогоднішній день законодавча база в цій галузі застаріла. Зокрема, обмін жилими приміщеннями регулюється статтями 79-88 Житлового кодексу УРСР 1983 р. (далі – ЖК) та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою

Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р. № 31, якими визначаються умови та порядок обміну жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів.

Таким чином, актуальними є дослідження тенденцій розвитку законодавства в цій галузі з метою визначення напрямків його подальшого вдосконалення.

Необхідно відмітити, що деякі вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями, (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) [1, с. 61], 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 в зазначеній галузі. Відносно досліджень у цій галузі зарубіжних авторів вбачається, що вони можуть бути використані лише для порівняння, оскільки проводилися на іншому законодавчому матеріалі і мають метою вирішення інших питань [2, с. 109].

На наш погляд, доцільним і актуальним є розгляд положень щодо зміни проекту ЖК, який уже тривалий час перебуває на розгляді у Верховній Раді України, а також порівняння його норм із нормами чинного житлового законодавства з метою оцінки відповідності новел, що пропонуються, вимогам сьогодення.

Перед тим як почати розгляд положень проекту ЖК у вищевказаній галузі, доцільно охарактеризувати норми чинного житлового законодавства, якими регулюється обмін жилими приміщеннями. Обмін жилими приміщеннями регулюється статтями 79-88 Житлового кодексу 1983 р. та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р.

Обмін жилих приміщень встановлений 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 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 в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

Предметом обміну згідно з чинним житловим законодавством має виступати окрема квартира або інше ізольоване жилає 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. Також згідно зі ст. 81 ЖК 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.

Варто зазначити, що 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.

Аналізуючи положення Житлового кодексу України, слід зазначити, що підставами, на яких обмін жилими приміщеннями не допускається, є такі:

а) якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або про визнання ордеру недійсним;

б) якщо одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу;

в) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;

г) якщо будинок, в якому знаходиться обмінюване жилає приміщення, підлягає знесенню або будинок (жилає приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей;

д) якщо будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення;

є) якщо жилає приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку;

ж) 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;

з) якщо у зв'язку з обміном у квартиру, в якій проживає два і більше наймачів, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, у зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі;

і) 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 дозволити обмін на жилі приміщення в зазначених місцевостях і містах при меншому розмірі жилої площі.

Орден може бути анульований виконавчим комітетом Ради народних депутатів, який видав ордер, в разі, якщо після набрання чинності згоди про обмін жилими приміщеннями сторони відмовляються від обміну. При відмові від обміну однієї з сторін питання про примусове виконання згоди про обмін може бути вирішене судом.

Відносно статусу піднаймачів у будинках державного і громадського житлового фонду, наймачів у будинках житлово-будівельних кооперативів, тимчасових мешканців, які проживають в обмінюваному жилому приміщенні, в разі відмови добровільно звільнити це приміщення вищевказані особи 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 в приміщення, які вони раніше займали (ст.ст. 87, 88 ЖК).

Перейдемо до розгляду основних положень у галузі обміну жилих приміщень за Проектом ЖК України від 05 листопада 2010 р., в якому питанням обміну житла присвячена глава десята «Обмін житла», яка включає чотири статті.

Основними напрямками правового регулювання обміну житла згідно з главою 10 Проекту є:

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.

Переходячи до аналізу правового регулювання обміну житла, котре полягає у визначенні предмету та порядку обміну житла, слід зазначити, що воно має як позитивні, так і деякі негативні моменти. Позитивними моментами є те, що досить чітко визначається предмет обміну житла. Так, частина 1 зазначеної норми зазначає, що предметом обміну житла може бути: одноквартирний житловий будинок, квартира, житло, що складається з однієї чи кількох кімнат у квартирі. Разом з тим поза межами правового регулювання опиняються відносини, які виникають при «внутрішньо сімейному» обміні, коли його предметом є частина будинку або частина кімнати. Думається, що залишення цього питання поза межами правового регулювання є не виправданим, оскільки випадки, коли такий обмін є бажаним для членів сім'ї, 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 правил, за яким 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 [3, с. 172].

Варто звернути увагу на те, що регулюванню примусового обміну житла присвячена стаття 122 проекту ЖК, яка передбачає, що в разі недосягнення згоди стосовно обміну житла зацікавлена особа може вимагати здійснення обміну займаного житла в судовому порядку (примусовий обмін). При прийнятті рішення про примусовий обмін житла суд виходить з рівності часток житла кожного з учасників обміну, за винятком випадків, коли між учасниками обміну досягнуто згоди щодо порядку користування житлом, який передбачає інший розподіл займаного житла, або якщо за одним з учасників обміну судом визнано право на більшу (меншу) частку житла.

Привертає увагу той факт, що в Проекті, як і в чинному житловому законодавстві, терміном «примусовий обмін» позначаються два різних за змістом поняття, які містяться в 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 недосягнен-

ня ними згоди стосовно обміну житла, термін «примусовий обмін» використовується у ст. 128 Проекту «Підстави для виселення наймача (орендаря) та членів його сім'ї і осіб, які проживають разом з ним, із займаного житла». Частина 4 названої статті Проекту передбачає, що особи, які створили умови, за яких неможливе спільне з ними проживання, за рішенням суду можуть бути виселені без надання іншого житла або зобов'язані здійснити примусовий обмін займаного житла на умовах, запропонованих іншою стороною.

Хоча в обох випадках йдеться про «примусовий обмін», однак сутність «примусу» різна. Істотною відмінністю примусового обміну, передбаченого ст. 122 проекту ЖК, є те що, йдеться про судові рішення спору між рівноправними суб'єктами, внаслідок чого суд повинен виходити з рівності часток житла кожного з учасників обміну, за винятком випадків, коли 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. Відтак, у випадку, передбаченому ст. 128 проекту ЖК, «примусовий обмін» за рішенням суду є альтернативою виселення без надання іншого житла осіб, котрі створили умови, за яких неможливе спільне з ними проживання. Внаслідок того, що «примусовий обмін» виступає тут як санкція за правопорушення, згадані особи (порушники) можуть бути зобов'язані здійснити примусовий обмін займаного житла на умовах, запропонованих іншою стороною. Оскільки умови визначає інша сторона, то про вимогу рівності часток житла кожного з учасників обміну не йдеться. Порушник може бути зобов'язаний обмінятися на житло меншого розміру, ніж складає його частка, тощо. Вирішуючи такі спори на підставі частини 2 ст. 116 чинного ЖК (яка передбачала схоже правило, але без вживання виразу «примусовий обмін»), суди виходили з того, що приміщення, яке запропоноване іншою стороною, може бути не лише меншим за розміром, але також знаходитися у більш віддаленому районі населеного пункту, бути менш впорядкованим тощо [4, с. 165].

Здається доцільним включити в ст. 128 проекту ЖК відповідні уточнення, одночасно виключивши з неї вираз «примусовий обмін», яким раніше, у ст. 122 проекту ЖК, позначене інше поняття.

Таким чином, завершуючи аналіз, необхідно відмітити, що, хоча Проект містить значно меншу кількість статей, 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. Разом з тим не всі із зазначених норм та положень враховані повною мірою, що залишає простір для подальшого вдосконалення в цій галузі.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Кофман Ю.П. До питання про обмін жилих приміщень // Радянське право. – 1989. – № 5. – С. 61, 78; Харитонов Є.О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства // Радянське право. – 1989. – № 11. – С. 75-77.
2. Грошева Н.В., Левенсон С.Н. К вопросу о договоре обмена жилых помещений // Роль договора в регулировании общественных отношений. – Пермь, 1979. – С. 109; Гетман Е.С. Обмен жилами помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства // Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства / Отв. ред. В.Н. Литовки. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2005. – С. 277 – 290.
3. Жилищный кодекс Украинской ССР : науч.-практ. коммент. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков. – К. : Политиздат Украины, 1990. – 542 с.
4. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення : моногр. / за заг. ред. М. К. Галянтича. – К. : КВІЦ, 2006. – 564 с.
5. Санихметова Н.А., Харитонов Е.О. Жилищное законодательство ( в вопросах и ответах). – М.: Юрид. лит., 1991. – 295 С.
6. Конституционное право на жилище / Г.И. Давиденко, П.Н. Дятлов, В.А. Золотарь и др.; Отв.ред. П.А. Чеберяк. – К: Политиздат Украины, 1986. – 205 С.