

Анотація

Литовченко В. В. Щодо обов'язку утримання житлового фонду: законодавство та судова практика. — Стаття.

Стаття містить аналіз положень житлового законодавства щодо існуючої класифікації житлового фонду та його відповідності сучасним реаліям розвитку житлових правовідносин. Запропоновано авторське бачення проблематики розмежування відповідальності по забезпеченню збереженості житлового фонду, його експлуатації та ремонту в умовах різноманітності його власників та особливості правового режиму приміщень, наведені приклади судової практики.

Ключові слова: житловий фонд, збереженість житлового фонду, правовий режим приміщень.

Summary

Lytovchenko V. V. To the Question of the Saving Obligation: Legislation and Judicial Practice. — Article.

The article analyses statutory provisions of housing legislation and his significance in current classification of housing legislation, correspondance to contemporary facts of legal relationship development. It is offered author's vision to problematique of liability delimitation supporting safely intact of the housing fund, his maintenance and overhaul in conditions of wide variety of proprietors, features of premises legal order, also was given examples of cases.

Keywords: housing fund, saving of housing fund, legal regime of premises.

УДК 347.254(477):332.852.3

О. М. Лукавецька

ДЕЯКІ ЗАУВАЖЕННЯ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА ЗА ПРОЕКТОМ ЖК УКРАЇНИ

В умовах фінансової та економічної кризи, яка торкнулася різних сторін життя суспільства, у тому числі, сфери будівництва житла, зростає значення обміну жилими приміщеннями як способу реалізації права громадян на житло. Це пов'язане з тим, що утрудненість, а у багатьох випадках і неможливість отримання кредитів на житлове будівництво, непевність у належному виконанні зобов'язань, змушує осіб, яких не вдовольняє наявне у них житло, вишукувати прийнятні засоби поліпшення житлових умов. У зв'язку з цим зростають вимоги й до належного правового регулювання відповідних відносин. Однак на сьогоднішній день законодавча база у цій галузі виглядає досить застарілою. Зокрема, обмін жилими приміщеннями регулюється ст. ст. 79–88 Житлового кодексу УРСР 1983 р. (далі — ЖК) та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими 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 у цій галузі з метою визначення напрямків його подальшого вдосконалення.

Слід зазначити, що вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями [1, 61; 2], однак прак-

тично 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. Що стосується 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 і мають метою вирішення, хоча і дещо схожих, але інакших поставлених питань [3, 109; 4].

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.

До того як розглядати положення проекту ЖК у галузі, що нас цікавить, доцільно, 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. ст. 79–88 ЖК 1983 р. та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р.

Принципові засади обміну жилими приміщеннями встановлює 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).

Чинним житловим законодавством припускається, що предметом обміну, передусім, має виступати 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 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.

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:

- 1) якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або про визнання ордера недійсним;
- 2) якщо одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу;
- 3) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;
- 4) якщо будинок, в якому знаходиться обмінюване жиле приміщення, підлягає знесенню або будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей;
- 5) якщо будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення;
- 6) якщо жиле приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку;
- 7) якщо одне з обмінюваних приміщень знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у ч. 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;
- 8) 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;
- 9) 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 жилому 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).

Не зупиняючись тут на більш детальній характеристиці правового регулю-

вання обміну жилими приміщеннями за чинним законодавством, розглянемо далі основні положення у цій галузі за Проектом ЖК України від 30 червня 2005 р., де питанням обміну житла присвячена глава 9 «Обмін житла», яка містить 4 статті (ст. ст. 94–97).

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 9 Проекту визначено чотири основних напрямки правового регулювання обміну житла: 1) закріплення права на обмін житла та визначення змісту цього права; 2) визначення предмета 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 є ст. 94 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 залежно від того, про який житловий фонд йдеться. Зокрема, ч. 1 ст. 94 Проекту встановлює, що обмін житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється відповідно до ч. 11 ст. 49 цього Кодексу. У свою чергу, ч. 11 ст. 49 Проекту («Договір найму соціального житла») встановлює, що наймач житла з житлового фонду соціального призначення має право за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла.

Частина 2 ст. 94 Проекту ЖК закріплює право на обмін житла наймача в будинках житлового фонду загального 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.

Нарешті, ч. 3 цієї ж статті стосується відносин обміну житла, яке належить до приватного житлового фонду. Нею передбачається, 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 користуюся житлом на підставі договору найму.

Аналіз наведених положень ст. 94 Проекту ЖК дає підстави 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, котрий, як зазначалося, полягає у визначенні предмета та порядку обміну житла (ст. 95 Проекту), то він має як переваги, так і деякі недоліки. Переваги полягають у тому, що досить чітко визначається предмет обміну житла. Так, частина 1 зазначеної норми зазначає, що предметом обміну житла може бути: 1) одноквартирний житловий будинок; 2) квартира; 3) житло, що складається з однієї чи кількох кімнат у квартирі.

Разом із тим поза межами правового регулювання опиняються відносини, які виникають при «внутрішньосімейному» обміні, коли предметом обміну є частина будинку або частина кімнати. Думається, що залишення цього питання поза межами правового регулювання було б 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 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, 172].

Стаття 96 проекту ЖК призначена регулювати примусовий обмін житла, передбачаючи, що у разі недосягнення 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 корис-

тування 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 запропоновану 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. 96 проекту ЖК, яка призначена забезпечити реалізацію права на обмін учасників житлових відносин шляхом примусового обміну у випадку недосягнення ними згоди стосовно обміну житла, термін «примусовий обмін» використовується у ст. 115 Проекту «Підстави для виселення громадян із займаного житла». Частина 3 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. У першому випадку, передбаченому ст. 96 проекту ЖК, йдеться про судове вирішення спору між рівноправними суб'єктами, внаслідок чого суд повинен виходити 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. У випадку, передбаченому ст. 115 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 становить його частка, тощо. Вирішуючи такі спори на підставі ч. 2 ст. 116 чинного ЖК (яка передбачала схоже правило, але без вживання виразу «примусовий обмін»), суди виходили з того, що приміщення, яке запропоновано іншою стороною, може бути не лише меншим за розміром, але також знаходиться у більш віддаленому районі населеного пункту, бути менш впорядкованим тощо [6, 165]. Оскільки основні підходи до вирішення цього питання було вироблено вже судовою практикою [7, 143–152], здається доцільним не заново повторювати пройдений шлях, а відразу включити у ст. 115 проекту ЖК відповідні уточнення, одночасно виключивши з неї вираз «примусовий обмін», яким раніше у ст. 96 проекту ЖК позначене інше поняття.

Що стосується визначення у проекті ЖК умов, за яких обмін житла не допускається (ст. 97 Проекту), то тут пропонується низка новел, пов'язаних із

зміною концепції права на житло та його реалізації у сучасних умовах. Наприклад, передбачено, що обмін житла не допускається, якщо житло є предметом іпотеки при відсутності згоди іпотекодержателя на обмін; якщо на житло, що перебуває в приватній власності, накладено в установленому порядку арешт; якщо в обмінюваному житлі виникли обставини, що загрожують здоров'ю або безпеці громадян, або житло визнано таким, що перебуває в аварійному стані, тощо. Згадані новели, безумовно, становлять інтерес. Однак вони потребують окремого ґрунтовного розгляду, який неможливий у межах даної статті.

Завершуючи аналіз тенденцій розвитку вітчизняного житлового законодавства у галузі обміну житла, що знайшли відображення у проекті Житлового кодексу України, можна зробити висновок, що вони 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 // Радянське право. — 1989. — № 5.
2. Харитонов С. О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства // Радянське право. — 1989. — № 11.
3. Грошева П. В. К вопросу о договоре обмена жилых помещений / П. В. Грошева, С. П. Левещоп // Роль договора в регулировании общественных отношений. — Пермь, 1979.
4. Гетман Е. С. Обмен жилами помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства // Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства / отв. ред. В. Н. Литовки. — М.: Городец, 2005.
5. Сапиахметова Н. А. Жилищное законодательство (в вопросах и ответах) / Н. А. Сапиахметова, Е. О. Харитонов. — М.: Юрид. лит., 1991. — 295 с.
6. Конституционное право на жилище / Г. И. Давиденко, П. П. Дятлов, В. А. Золотарь [и др.]; отв. ред. П. А. Чеберяк. — К.: Политиздат Украины, 1986. — 205 с.
7. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квіт. 1983 р. № 2 (зі змінами, впровадженими постановами від 10 берез. 1989 р. № 2, від 23 груд. 1992 р. № 13 та від 23 трав. 1998 р. № 15) // Постанови Пленуму Верховного Суду України 1972–2002: офіц. вид. / за заг. ред. В. Т. Малярєнка. — К.: А.С.К., 2003.

Анотація

Лукавецька О. М. Деякі зауваження щодо регулювання обміну житла за проектом ЖК України. — Стаття.

У статті розглядаються положення щодо обміну житла за проектом ЖК України, а також порівняння їх з нормами чинного житлового законодавства з метою оцінки відповідності новел, що пропонується, вимогам сьогодення та загальним тенденціям динаміки соціального та економічного життя країни.

Ключові слова: обмін житла, житлове законодавство, проект Житлового кодексу.

Summary

Lukavetska O. M. Some Remarks about House Changing Regulation under the House Code of Ukraine Project. — Article.

In this article are considered the issues of the habitation exchange by the project of the Housing Complex of Ukraine, its comparison with the existing norms of housing legislation in order to evaluate the suitability of the offered novels to the nowadays and general tendencies of dynamics in social and economic life of the country.

Keywords: house changing, house legislation, House Code project.