

УДК 347.452 : 349.444

Берназ-Лукавецька О. М., к.ю.н., доцент
кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

«Негативні умови» обміну житла (жилих приміщень)

В даній статті аналізуються умови обміну жилих приміщень, які можна назвати «негативні умови». У статті розглядаються умови обміну житла (жилих приміщень) згідно з чинним Житловим кодексом та проектом Житлового кодексу, та виділяються деякі розбіжності між ними.

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

В даній статті аналізуються умови обміну жилих приміщень, які можна назвати «негативними умовами». В статті розглядаються умови обміну жилих приміщень (жилих приміщень) в відповідності з діючим Житловим кодексом та проектом Житлового кодексу, а також виділяються деякі розбіжності між ними.

Ключевые слова: члены семьи нанимателя, условия обмена жилья, обмен жилья, «отрицательные условия» обмена жилых помещений.

This article analyzes the conditions of exchange of premises, which can be called "negative conditions". The article deals with the exchange under current conditions of the Housing Code and the draft Housing Code, and allocated some differences between them.

Key words: family members of employer, sharing housing conditions, sharing housing, negative conditions of sharing housing

Постановка проблеми. Потреба людини в житлі виникає з моменту народження і зберігається протягом усього її життя. Тому її задоволення є однією з найважливіших проблем, а можливість користуватися комфортним житлом є одним із суттєвих показників добробуту.

Від того, чи є в наявності житло у людини, його якість та благоустрій залежать здоров'я, працездатність, тривалість життя людини. Тому забезпеченню громадян житлом у будь-якій державі має приділятися належна увага. Конституцією України закріплене право громадян на житло, однак житлова проблема залишається гострою. Більше того, в нашій державі ситуація у цій сфері останнім часом навіть загострилася, що пояснюється неможливістю забезпечити всіх бажаючих житлом за рахунок суспільних фондів, наявністю низки проблем, пов'язаних із приватизацією житла, високою вартістю індивідуального житла, недостатньо високим рівнем доходів значної кількості населення тощо.

Вітчизняне житлове законодавство переживає зараз пору кардинального оновлення, що відображується не лише у проходженні читань проекту Житлового кодексу України, але й у прийнятті низки спеціальних законів, які призначені врегулювати різні аспекти житлових та пов'язаних із ними відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичним на науковим підґрунтях цього дослідження виступили праці таких вчених, як Є.В. Богданов, В.Я. Бондар, Л.В. Васильченко, М.К. Галянтч, 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 ін.

Більш детально питання обміну жилих приміщень та його умов розглянуто у дисертаційних роботах та монографіях російських вчених. Зокрема, О.С. Гетман, Т.О. Семіної, П.В. Крашеннікова та інших.

Недосконалим є нормативно-правове регулювання умов обміну житла (жилих приміщень). Лише окремі умови або обставини, які перешкоджають обміну житла

(жилих приміщень) передбачені Житловим кодексом УРСР, Правилами обміну жилих приміщень, проектом Житлового кодексу України.

Метою даного дослідження є виявлення «негативних умов», які перешкоджають обміну житла (жилих приміщень) та можуть виникати при обміні житла (жилих приміщень).

Виклад основного матеріалу. Перед тим як почати розгляд даного питання, необхідно відмітити, які саме загальні умови необхідні для обміну житла (жилих приміщень).

Аналізуючи положення статті 203 ЦК України, яка визначає загальні вимоги до чинності правочинів, та статтю 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, необхідно виділити наступні умови обміну житла:

По-перше, має бути бажання наймача обміняти житло (жиле 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.

Розглядаючи саме «негативні умови», тобто обставини, які перешкоджають обміну необхідно відмітити, що згідно зі ст. 86 ЖК умовами, за яких обмін жилого приміщення не допускається, є наступні обставини:

1) якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або про визнання ордеру 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 частині першій 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 із цим підприємством, установою, організацією у трудових відносинах;

8) якщо у зв'язку з обміном у квартири, в якій проживає два й більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, у зв'язку із чим не може проживати в такій квартирі;

9) якщо внаслідок міжміського обміну на жилі приміщення в містах республіканського підпорядкування й у курортних місцевостях розмір живої площі, що припадатиме

на кожного члена сім'ї, буде меншим від встановленого Кабінетом Міністрів.

Цей доволі широкий перелік доповнюється за рахунок поширювального тлумачення окремих з названих обставин Правилами обміну жилих приміщень. Так істотні обмеження введено стосовно так званого «внутрішньосімейного обміну». Хоча ст. 81 ЖК містить лише загальну вказівку про те, що наймач (член житлово-будівельного кооперативу) або член його сім'ї має право здійснити обмін частини жилої площі, що припадає на його долю, з наймачем іншого жилого приміщення або з членом житлово-будівельного кооперативу за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім'ї тих, хто залишилися проживати в цьому приміщенні, але пунктом 6 Правил обміну жилого приміщення 1986 р. додається до цього істотне уточнення: «як члени сім'ї можуть вселятися: дружина, діти, батьки, дід, баба, онуки, рідні брати і сестри». Крім того, абзацом другим цього ж пункту передбачається положення, згідно з яким «обмін частини одного жилого приміщення на частину іншого жилого приміщення не допускається». Подібний, але зі змінами, зумовленими особливостями реалізації права на житло в сучасних умовах, перелік випадків, коли обмін житла не допускається, передбачений ст. 123 проекту ЖК України, яка, зокрема, містить такі новели як заборона обміну: якщо право володіння, користування чи розпорядження житлом, що підлягає обміну, оскаржується в судовому порядку; житло є предметом іпотеки при відсутності згоди іпотекодержателя на обмін; на житло, що перебуває в приватній власності, накладено в установленому порядку арешт, проти наймача (орендаря) подано позов щодо розірвання чи зміни умов договору найму (оренди) житла, житло є соціальним, спеціальним (службовим) або розташоване в гуртожитку, тощо).

Порушення умов обміну житла тягне застосування заходів захисту [1, с. 139-149; 2, с. 95-96; 3], як спеціально передбачених ст. ст. 87-88 ЖК (таких як те, що у разі визнання обміну жилими приміщеннями недійсним сторони підлягають переселенню в приміщення, які вони раніше займали), так і більш загальних, що ґрунтуються на положеннях норм цивільного законодавства. Втім, слід зазначити, що й згадані «спеціальні» норми житлового законодавства вирішують ці питання в найзагальнішому вигляді.

Зокрема, ст. 87 ЖК встановлює, що обмін жилих приміщень, здійснений з порушенням вимог законодавства, визнається недійсним у судовому порядку. Відповідно до ст. 88 ЖК в разі визнання обміну жилих приміщень недійсним сторони підлягають переселенню до приміщень, які вони раніше займали. Названі норми Житлового кодексу дещо уточнюються Правилами обміну жилих приміщень від 31 січня 1986 р., у пункті 17 яких, зокрема, передбачається, що обмін жилих приміщень визнається недійсним не лише тоді, коли він здійснений з порушенням вимог актів законодавства щодо обміну, а й тоді, коли наявні підстави, установлені Цивільним кодексом для визнання угоди недійсною. У разі визнання обміну жилих приміщень недійсним сторони підлягають переселенню в раніше займані ними жилі приміщення. Але, якщо визнаний недійсним обмін здійснювався з метою переуступки однією стороною жилого приміщення у зв'язку з виїздом на постійне місце проживання до іншого населеного пункту чи до іншого жилого приміщення в тому ж населеному пункті, ця сторона, як така, що втратила право на раніше займане жиле приміщення (ст. 107 ЖК УРСР), до цього приміщення не переселяється.

У зв'язку з викладеним слід ще раз зауважити, що обмін житла (жилих приміщень), як підстава зміни житлових правовідносин, за своєю сутністю є правовим результатом

волевиявлення його учасників, тобто результатом цивільного правочину, який визначається в частині першій ст. 202 ЦК України як дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Тому до неї мають застосовуватися правила щодо умов дійсності правочинів, підстав та наслідків визнання їх недійсними, установлені нормами глави 16 ЦК України та інших актів цивільного законодавства.

У свою чергу, обмін житла є особливим різновидом цивільних правочинів, які мають місце в специфічній сфері цивільних відносин — відносинах, що виникають при реалізації права на житло. Тому до зазначених відносин застосовуються правила як цивільного, так і спеціального житлового законодавства.

Таким чином, звідси випливає, що підставами визнання правочину обміну недійсним може бути порушення як цивільного, так і житлового законодавства. При цьому, на нашу думку, слід розрізняти загальні вимоги до обміну житла (жилих приміщень) як до цивільного правочину й спеціальні вимоги дотримання умов і порядку такого обміну, установлені нормами спеціального (житлового) законодавства.

Значення такого розрізнення полягає в тому, що на практиці досить послідовно застосовується встановлена ст. 204 ЦК України презумпція правомірності правочину, згідно з якою правочин вважається правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлено законом, або якщо він не визнаний судом недійсним. Отже, якщо не порушені правила ст. 203 ЦК України стосовно загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину (зміст правочину не суперечить актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства; особа, яка здійснює правочин, має необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину є вільним і відповідає його внутрішній волі; правочин здійснюється у формі, установленій законом, і спрямований на реальне настання правових наслідків, що зумовлені ним), то підстави визнання правочину недійсним визначаються, передусім, з урахуванням тієї обставини, чи дотримані умови та порядок обміну жилих приміщень, установлені нормами житлового законодавства [4, с. 415]. При цьому, на практиці, у першу чергу, зауважується на тому, чи не мав місце обмін житла (жилих приміщень) у випадках, коли він прямо заборонений нормами законодавства, передусім, житлового (ст. 86 ЖК).

Значна кількість випадків, коли обмін жилих приміщень не допускається, пов'язана з вимогами до житла як предмета обміну. Далі зупинимося на характеристичі лише деяких обмежень обміну. Серед них, передусім, слід згадати таку підставу недопущення обміну (і відповідно підставу визнання його недійсним) як його корисливий або фіктивний характер, яка є, фактично, єдиним випадком, коли заборона, встановлена нормою житлового законодавства, кореспондує з правилом, передбаченим у більш загальній нормі цивільного законодавства. Зазначене положення ст. 86 ЖК ґрунтується на правилі частини п'ятої ст. 203 ЦК України, згідно з яким вимогою чинності правочину є те, що він має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, які зумовлені ним. Усі інші ситуації, передбачені ст. 86 ЖК, є суто специфічними обмеженнями в галузі житлових відносин.

Необхідно також зазначити, що саме названа фіктивність обміну є досить поширеною підставою позовів про визнання його недійсним. При цьому, чинники дій сторін можуть бути різноманітними, що зумовлює необхідність ретельного дослідження судами всіх обставин справи.

Варто також ще раз підкреслити, що підставами визнання обміну недійсним можуть бути не лише вимоги щодо недотримання вимог, які мають бути наявні для чинності правочину (ст. 203 ЦК України), а й обставини, з якими норми цивільного законодавства (зокрема, параграфу другого глави 16 ЦК України) пов'язують недійсність правочину. У галузі обміну жилих приміщень однією з найбільш поширених підстав визнання обміну житла недійсним є «вади волі», зокрема, помилка. Разом із тим, тлумачення цього поняття, визначення його обсягу та правового значення для визнання обміну недійсним викликає на практиці труднощі, унаслідок чого такі справи неодноразово розглядаються судами.

Висновки. Побіжний огляд даної проблематики свідчить про необхідність проведення більш ґрунтовних досліджень з метою вдосконалення чинного законодавства щодо обміну жилих приміщень та умов, що його стосуються. Окреслені у статті проблеми не єдині, що виникають при застосуванні положень законодавства щодо обміну житла (жилих приміщень). Викладене свідчить про необхідність проведення досліджень у даній сфері з метою вироблення пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Илларионова И. И. Ответственность и защита по жилищному законодательству / И. И. Илларионова // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. трудов. — Свердловск : УрГУ, 1981. — С. 139—149.
2. Косінов Л. В. Співвідношення заходів захисту і мір відповідальності у цивільному праві України / Л. В. Косінов // Право України. — 1998. — № 12. — С. 95—96.
3. Саниахметова Н. А. Гражданско—правовая ответственность как средство обеспечения надлежащего осуществления права на жилище : автореф. дис...канд.. юрид. наук : спец. 12.00.03 „Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право” / Н. А. Саниахметова. — Харьков, 1985. — 23 с.
4. Житловий кодекс України : науково-практ. коментар / [Є. О. Харитонов, М. К. Галянтич, О. І. Харитонова] ; за заг. ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одіссей, 2009. — 480 с.

