

УДК 347.254

О. М. Берпаз-Лукавецька

### ОСОБЛИВОСТІ ПРИМУСОВОГО ОБМІНУ ЖИТЛА (ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ)

У тексті ст. 80 Житлового кодексу України, яка регулює відносини обміну жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї вживається термін «примусовий обмін». 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). Аналогічне положення міститься у пункті другому Правил обміну жилих приміщень 1986 р. [1; 2], котрий повністю відтворює текст ст. 80 Житлового кодексу України.

Аналогічне положення міститься у пункті другому Правил обміну жилих приміщень 1986 р., який повністю відтворює текст ст. 80 ЖК. Але, не додаючи практично нічого нового до наведених положень ст. 80 ЖК стосовно примусового обміну приміщення, займаного на підставі договору найму житла, Правил обміну жилих приміщень 1986 р., разом із тим, доповнюють їх вказівкою про можливість примусового обміну жилих приміщень, які знаходяться в будинку житлового (житлово-будівельного) кооперативу. Зокрема, у п. 3 цих правил міститься спеціальна вказівка про примусовий обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів з уточненням стосовно кола осіб, які мають право вимагати примусового обміну в таких випадках. Так передбачається, що в разі, якщо між членом кооперативу й членами його сім'ї не досягнуто згоди про обмін, то член кооперативу, а також одне з подружжя, якому належить право на частину паєнагромадження, можуть вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах) [3].

Оскільки поняття примусового обміну жилого приміщення ст. 80 ЖК, наведені пункти Правил обміну жилих приміщень 1986 р. та інші акти чинного цивільного й житлового законодавства не містять, передусім, для зручності подальшого наукового аналізу з'ясуємо, яким чином можна було б охарактеризувати це поняття.

Як впливає зі змісту та сенсу наведених норм чинного законодавства, примусовий обмін жилих приміщень у загальному вигляді можна визначити як зміну правовідносин користування житлом, спрямовану на заміну предмета договору найму житла (предмета корпоративного права користування житлом), що здійснюється за рішенням суду, винесеним за позовом однієї з осіб, яка має самостійне (первинне) право користування жилим приміщенням (житлом).

Враховуючи викладене, наведені та інші положення житлового законодавства, зупинимось далі на умовах примусового обміну.

Як впливає зі змісту ст. 80 ЖК, умовами подання позову про примусовий обмін є:

1) наявність кількох членів сім'ї, які мають рівні права користування жилим приміщенням. Якщо член сім'ї був вселений наймачем у порядку, передбаченому ст. 65 ЖК із застереженням відповідно до частини другої цієї статті стосовно надання йому прав та обов'язків користування житлом у меншому обсязі порівняно з наймачем та іншими членами сім'ї (зокрема, щодо права обміну житла), то очевидно, що вимагати примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах), він права не має;

2) наявність бажання в наймача або в членів сім'ї, які відповідають названим вимогам, обміняти жиле приміщення;

3) відсутність між членами сім'ї згоди про обмін займаного ними жилого приміщення.

Однак, у ч. 2 ст. 116 ЖК також йдеться про «примусовий обмін», але на наш погляд, у іншому значенні. Необхідним є більш детально зупинитись на принципово важливих відмінностях між «примусовим обміном» за ст. 80 та ч. 2 ст. 116 ЖК.

Отже, частина перша цієї статті передбачає, що, коли наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псуєть жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого жилого приміщення.

Частина друга цієї ж статті встановлює, що осіб, які підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення за неможливістю спільного проживання, може бути зобов'язано судом замість виселення провести обмін займаного приміщення на інше жиле приміщення, вказане заінтересованою в обміні стороною [4].

Таким чином, у ч. 1 та 2 ст. 116 ЖК йдеться про наслідки здійснення правопорушень у сфері користування жилими приміщеннями та визначаються умови застосування санкцій (якими, за загальним правилом, є виселення без надання іншого жилого приміщення, а у випадку систематичного порушення правил співжиття — також і «примусовий обмін») за названі правопорушення.

Отже, проаналізуємо умови застосування до порушника санкцій у вигляді виселення без надання іншого жилого приміщення та примушування його до обміну жилого приміщення

Передусім, слід зазначити, що зі змісту ч. 2 ст. 116 ЖК випливають такі вимоги (умови) виселення без надання іншого жилого приміщення осіб, винних у порушенні правил співжиття:

1) порушення правил співжиття наймачем, членами його сім'ї або іншими особами, які проживають разом з наймачем;

2) систематичний характер порушень правил співжиття. Під «систематичністю» в таких випадках необхідно розуміти вчинення двох і більше порушень правил співжиття протягом року;

3) створення зазначеними порушеннями неможливості для інших осіб проживання з порушником в одній квартирі чи в одному будинку;

4) застосування до винного в таких порушеннях заходів запобігання й громадського впливу (попередження органами міліції про протиправність таких дій тощо);

5) безрезультатність ужитих заходів;

6) вина порушника;

7) вимога (позов) наймодавця або інших зацікавлених осіб про виселення винних у вчиненні порушення осіб без надання їм іншого жилого приміщення.

За наявності зазначених вище обставин наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, можуть бути виселені судом без надання іншого жилого приміщення.

Що стосується примусового обміну, то для його здійснення, як випливає з ч. 2 ст. 116 ЖК, необхідними є також такі додаткові умови:

1) згода заінтересованої особи на заміну виселення винного примусовим обміном жилого приміщення, яке він займає;

2) визначення (пропозиція) заінтересованою особою конкретного жилого приміщення, яке пропонується ним суду для переселення в нього порушника.

Стосовно названих умов примусового обміну варто зазначити кілька принципово важливих положень. Зокрема, порушення правил проживання може виражатися не тільки в недотриманні правил, зафіксованих у конкретних нормативних актах, а й у здійсненні дій, які порушують моральні норми поведінки (наприклад, провокація сварок, бійки, наклеп, образа й т. п.). Неправомірна поведінка правопорушника повинна створювати об'єктивну, а не суб'єктивну неможливість спільного проживання. Тому незначні порушення, а також порушення, які є такими тільки на думку окремих осіб через їх суб'єктивне сприйняття, що, передусім, зумовлене певним ставленням до правопорушника або рисами характеру (наприклад, зайва уразливість), не повинні спричинити виселення. Для виселення за вказаною підставою необхідно встановити систематичність протиправних дій і безрезультатність застосування до правопорушника заходів запобігання й громадської дії.

Доказом застосування заходів запобігання й громадської дії можуть бути постанови про притягнення до адміністративної відповідальності, офіційні застереження, рішення суду про притягнення до відповідальності, протоколи або ухвали громадських організацій, трудових колективів, які засудили дії винної особи. Одні лише факти звернення до відповідних органів зі скаргами на порушення правил проживання, без застосування до винного заходів компетентними органами, не є підставою для виселення.

Законодавством не встановлений період, упродовж якого можуть враховуватися факти порушень правил проживання, які мали місце, тому пред'явлення позову про виселення безпосередньо залежить від часу застосування заходів за попередні порушення.

Слід виділити, що у ст. 116 ЖК не вказується прямо на форму вини порушника, яка є умовою його виселення із займаного ним жилого приміщення.

Частиною другою аналізованої статті передбачається, що осіб, які підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення через неможливість сумісного проживання, суд може зобов'язати замість виселення провести обмін займаного приміщення на інше жилає приміщення, вказане зацікавленою в обміні стороною.

Таким чином, у даному випадку має місце колізія правомірної поведінки наймача та /або членів його сім'ї, які користуються займаним приміщенням належним чином, і протиправної поведінки члена сім'ї (або наймача), який порушує правила користування житлом, створюючи неможливість спільного з ним проживання.

Натомість, у випадках, передбачених ст. 80 ЖК, має місце колізія правомірних інтересів осіб, які мають однакові житлові права та обов'язки, у тому числі, рівні права користування займаним жилим приміщенням, рівні права на його обмін (або «не обмін») тощо. Тому у справах, пов'язаних з примусовим обміном жилих приміщень, як засобом вирішення колізії правомірних інтересів суд повинен всесторонньо враховувати усі обставини: інтереси членів сім'ї наймача та їх доводи, що заслуговують на увагу, зокрема, вік, стан здоров'я та інші істотні обставини, які перешкоджають користуванню житловим приміщенням, що пропонується для користування після здійснення обміну.

Примусовий обмін може бути проведений не тільки шляхом обміну спірного житлового приміщення на різні, але і шляхом зобов'язання відповідача перейти проживати в інше приміщення, якщо наймач останнього переходить в спірне житлове приміщення як член сім'ї осіб, які там залишаються [5].

Істотна відмінність між примусовим обміном за ст. 80 ЖК та ч. 2 ст. 116 ЖК полягає також у визначенні суб'єкта, який може звернутися з позовом про примусовий обмін.

Так згідно з положеннями ст. 80 ЖК право вимагати примусового обміну має наймач або член його сім'ї. При цьому наймач не має будь-яких переваг порівняно з членами сім'ї, які проживають разом з ним. Це впливає з формулювань згаданої норми, яка встановлює, що «в разі, коли між членами сім'ї не досягнуто згоди про обмін, то кожен з них має право вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення».

Примусового обміну замість виселення порушника, як впливає з ч. 1 та 2 ст. 116 ЖК, можуть вимагати наймодавець або інші зацікавлені особи (також і ті, які не проживають з порушником в одному жиллому приміщенні). Відповідачем у такій справі є особа, яка порушує правила співжиття. Отже, позивачем на підставі ст. 80 ЖК може бути лише наймач або член його сім'ї, але не наймодавець, а відповідачем — лише наймач або члени його сім'ї.

#### *Література*

1. Про затвердження Правил обміну жилих приміщень в Українській РСР: постанова Ради Міністрів УРСР від 31 січ. 1986 р. № 31 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
2. Ершов В. Рассмотрение споров, связанных с обменом жилых помещений // Советская юстиция. — 1987. — № 2. — С. 10–12.

3. Місюра В. Про право суду на примусовий обмін квартири // Радянське право. — 1974. — № 1. — С. 73–75.
4. Житловий кодекс УРСР : Закон Української РСР від 30 черв. 1983 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983. — Дод. до № 28. — С. 574.
5. Харитонов Є.О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства // Радянське право. — 1989. — № 11. — С. 75–77.

### Анотація

*Берназ-Лукавецька О. М.* Особливості примусового обміну житла (жилих приміщень). — Стаття.

У статті дається характеристика терміна «примусовий обмін» та особливостей примусового обміну житла (жилих приміщень) за чинним житловим законодавством, а також визначаються відмінності між «примусовим обміном» за ст. 80 та ч. 2 ст. 116 Житлового кодексу України.

*Ключові слова:* примусовий обмін, умови примусового обміну, обмін житла, житлове законодавство, Житловий кодекс України.

### Аннотация

*Берназ-Лукавецкая Е. М.* Особенности принудительного обмена жилья (жилых помещений). — Статья.

В статье дана характеристика термина «принудительный обмен» и особенности принудительного обмена жилья (жилых помещений) согласно действующему законодательству, а также определены отличия между «принудительным обменом» согласно ст. 80 и ч. 2 ст. 116 Жилищного кодекса Украины.

*Ключевые слова:* принудительный обмен, условия принудительного обмена, обмен жилья, жилищное законодательство, Жилищный кодекс Украины.

### Summary

*Bernaz-Luckavetskaya O. M.* Conditions of Forced Sharing Houses (Residential Premises). — Article.

The article describes the term of «forced exchange» and conditions of forced sharing houses (residential premises) under current housing legislation, and defined differences between «forced exchange» according to the clause 80 and the second paragraph of clause 116 of the Housing Code of Ukraine.

*Keywords:* forced exchange, the conditions of forced exchange, the exchange of the habitable dwellings, housing legislation, Housing code of Ukraine.

УДК 347.731.1:347.122

*В. С. Деревнін*

## ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОСУБ'ЄКТНОСТІ ТОВАРНОЇ БІРЖИ

Поняття правосуб'єктності тісно пов'язано також з категорією «правовий статус», яку в науковій літературі іноді розглядають як тотожну правосуб'єктності. Разом із тим різниця між ними, на думку деяких науковців, полягає в тому, що правовий статус суб'єкта визначає набір прав, які він має для вступу у гіпотетичне, абстрактне правовідношення, а правосуб'єктність — це вже характеристика повноважень конкретного суб'єкта у конкретному правовідношенні [1, 19].