

**ОСОБЛИВОСТІ ОБМІНУ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ
У БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ), ЩО НАЛЕЖАТЬ ГРОМАДЯНАМ
(НА ПРАВІ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ)**

Приступаючи до розгляду цього питання варто зробити застереження стосовно того, про який обмін має йтися в даному випадку. Передусім варто зазначити, що неточним було б говорити про «обмін житла», оскільки поняття «житло», як зазначалося, охоплює і будинки, і квартири, і окремі жилі приміщення, користування якими здійснюється на різних правових підставах.

Тому уявляється доцільним розрізнити, скажімо, «обмін жилими приміщеннями» («обмін жилих приміщень»), позначаючи терміном «жилі приміщення» житло, користування яким здійснюється на підставі договору, відносин споріднення, та «обмін приватного житла», маючи тут на увазі обмін будинками й помешканнями, користування якими здійснюється власником (на праві приватної власності) тощо. (Принагідно варто зауважити розбіжність у термінології вітчизняного житлового законодавства, яке регулює відносини обміну житла. Якщо в ст. ст. 79, 80, 81, 82, 84, 85, 89 ЖК йдеться про обмін «жилого приміщення» або ж «жилих приміщень», то в ст. ст. 83, 86, 87, 88, 164 ЖК йдеться про «обмін жилими приміщеннями». На перший погляд, термінологічні розбіжності не мають суттєвого значення. Проте вживанням того чи іншого терміна фактично характеризується мета дій особи, яка користувалася жилим приміщенням і прагне обміняти його на будь-що (обмін «жилого приміщення», «жилих приміщень» на щось) чи обміняти його саме на інше «жиле приміщення» («обмін жилими приміщеннями»)).

Що стосується обміну жилих приміщень у приватних будинках (квартирах), користування якими здійснюється на підставі договору найму, то стосовно такого обміну особливих правових проблем практично не виникає.

Щоправда, у зв'язку з тим, що в главі 59 ЦК України «Найм (оренда житла)» поміж інших прав наймача житла право на його обмін не передбачається, деякі практичні працівники одразу після прийняття Цивільного кодексу висловлювали сумніви щодо можливості обміну приватного житла, посилаючись на те, що законодавці негативно поставилися до такої ідеї, не передбачивши право на обмін серед прав наймача (які, втім, також у главі 59 ЦК України, на відміну від його обов'язків — ст. 815 ЦК, спеціально й детально не визначені).

Однак такі сумніви уявляються безпідставними, оскільки ця прогалина цивільного законодавства є лише уявною. Адже це питання вирішує спеціально присвячена регулюванню відносин обміну в приватному фонді ст. 164 ЖК «Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам». Названа норма передбачає, що наймач жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, має право за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тим-

часово відсутніх, а також власника будинку (квартири), здійснити обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем у цьому будинку (квартирі) або в іншому будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності. Відмову власника будинку (квартири) в згоді на обмін жилих приміщень не може бути оспорено в судовому порядку [1, 456].

Порівняння тексту ст. 164 ЖК з текстом ст. 79 ЖК дозволяє зробити висновок, що норми, які в них містяться, є досить близькими за змістом і загальною спрямованістю.

Разом із тим ст. 164 ЖК порівняно зі ст. 79 ЖК містить низку обмежень прав фізичної особи на обмін, які полягають в такому.

По-перше, на відміну від ст. 79 ЖК, ст. 164 ЖК вимагає письмової згоди на обмін з боку власника будинку (квартири).

По-друге, якщо наймач жилого приміщення в будинку державного або громадського (комунального) фонду може здійснити обмін цього приміщення з іншим наймачем (при цьому, ст. 79 ЖК не обмежує зазначене право вказівкою про те, про наймача в якому саме виді фонду йдеться) або членом житлово-будівельного кооперативу, то наймач приватного житла може здійснити обмін займаного жилого приміщення лише з іншим наймачем у цьому будинку (квартирі) або в іншому будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності. Отже, він не має права на обмін ані стосовно наймача жилого приміщення в будинках державного або комунального житлового фонду, ані з членом ЖБК, ані, навіть, з іншим наймачем жилого приміщення, яке належить на праві приватної власності не громадянину (фізичній особі), а юридичній особі.

По-третє, винятком із загального правила, встановленого щодо обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського (комунального) фонду, є те, що відмову власника приватного будинку (квартири) в його згоді на обмін жилих приміщень не може бути оспорено в судовому порядку.

Таке вирішення зазначених питань виглядає досить архаїчним і може бути пояснене лише застарілістю норм чинного ЖК, прийнятого більше ніж чверть століття тому. Але, якщо, скажімо, у радянські часи ймовірним виглядало пояснення фактичної заборони обміну наймачем жилого приміщення в будинку, що належить громадянину, на приміщення в будинку державного чи громадського фонду, фонду ЖБК тощо прагненням не допустити незаконного отримання житла шляхом використання несумлінними громадянами обміну [1, 456], то сьогодні такі мотиви виглядають щонайменше маловірогідними.

У зв'язку із цим варто зазначити, що у вітчизняній літературі вже досить давно зверталосся увагу на хибність такого підходу [2, 56] і наголошувалося на тому, що питання обміну (зокрема, стосовно права на обмін наймача) мають вирішуватися з урахуванням положень вітчизняного законодавства про рівність усіх форм власності. У цьому контексті слушно зверталосся увагу й на те, що до регулювання відносин обміну жилих приміщень приватного фонду, користування якими здійснюється на підставі договору найму, мають застосовуватися загальні засади цивільного законодавства, також і ті, що визначають мож-

ливість суб'єктів цивільних відносин здійснювати всі правочини, які не заборонені прямо законом або договором між учасниками даних відносин. Відтак правочини обміну помешканням, яке є предметом договору найму, для наймача житла за цивільно-правовим договором найму (оренди) житла можливі за умови, коли це не було прямо заборонено договором наймача з наймодавцем при укладенні такого договору [3, 137–141].

Погоджуючись з таким висновком, слід також звернути увагу на те, що положення ч. 2 ст. 164 ЖК суперечать загальним засадам захисту цивільних прав громадян, установленим Конституцією України та розвинутим у вітчизняному цивільному законодавстві [4], згідно з яким особа не може бути позбавлена права на судовий захист. З урахуванням положень Конституції України й принципів вітчизняного цивільного законодавства, слід визнати, на нашу думку, що ч. 2 ст. 164 ЖК не може застосовуватися при розгляді спорів про обмін жилих приміщень у будинках, що належать громадянам, як така, що не відповідає загальним засадам українського законодавства й порушує право громадян на судовий захист їх цивільних прав і інтересів. Тому сторони договору найму жилого приміщення в приватних будинках (квартирах) можуть включати до цього договору застереження стосовно того, що наймач не має права на обмін жилого приміщення, але й вони не мають право передбачати своїм договором позбавлення наймача права звернутися по судовий захист. Перевага угоди сторін над приписом закону впливає з принципу свободи договору, але перевага принципу судового захисту над угодою учасників цивільних відносин і нормами законодавства впливає з положень природного права, закріплених в Конституції України та загальних засад цивільного законодавства.

При вирішенні питань обміну наймачем жилих приміщень, які належать до приватного житлового фонду, виникає також проблема визначення кола членів сім'ї наймача, згода яких необхідна для здійснення обміну. Справа в тому, що глава 6 ЖК, яка регулює відносини користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду, не містить поняття або переліку членів сім'ї наймача жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Передбачаючи в ст. 160 ЖК широке коло прав і обов'язків членів сім'ї наймача (таке ж широке як для наймача), законодавці обмежились відтворенням тут лише ч. 1 ст. 64 ЖК «Права і обов'язки членів сім'ї наймача». Разом із тим положення ч. 2 та 3 ст. 64 ЖК, де містяться вказівки стосовно того, хто належить до членів сім'ї наймача й які права мають колишні члени сім'ї наймача, які продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, у главі шостій ЖК не відтворені, що породжує певні проблеми. Зокрема, залишається незрозумілим, чи можуть бути використані в порядку аналогії закону правила ч. 2 та 3 ст. 64 ЖК. Цілком логічно припустити, що така можливість не виключається, оскільки і в одному, і в другому випадках йдеться про сферу регулювання відносин користування житлом. Деякі автори навіть окремо наголошують на тому, що для житлових правовідносин у цілому базовим слід вважати визначення члена сім'ї, що міститься в ч. 2 ст. 64 ЖК [5, 367].

Але якщо такий підхід взагалі не викликав сумнівів до прийняття чинного ЦК України у зв'язку з тим, що відносини користування жилими приміщеннями за договором регламентувалися тільки Житловим кодексом, то тепер має враховуватися й та обставина, що відносини найму (оренди) житла (передусім, у будинках приватного фонду) регулюються також нормами глави 59 ЦК України. У результаті виникає колізія норм, про яку вже йшлося у вітчизняній науковій літературі.

На відміну від житлового законодавства, Цивільний кодекс не виокремлює членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу після вселення в жиле приміщення, установлюючи, натомість, у ст. 817 право наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним (ці особи відповідно до ст. 816 ЦК України мають рівні з наймачем права та обов'язки щодо користування житлом), за їх взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити в житло інших осіб для постійного проживання в ньому.

Слід також звернути увагу ще на одну колізію норм житлового й цивільного законодавства, яка виникає при вирішенні питань про встановлення кола осіб, згода яких є необхідною для обміну наймачем жилого приміщення, що знаходиться в будинку (квартирі), що належить громадянам (приватний житловий фонд).

Йдеться про членів сім'ї наймача, які не вселилися з ним відразу при укладенні договору найму жилого приміщення, а були вселені пізніше відповідно до положень ст. 161 ЖК, що передбачає право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Відповідно до згаданої норми Житлового кодексу наймач має право вселити в займане ним жиле приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб за письмовою згодою власника будинку (квартири) й усіх членів сім'ї, які проживають з наймачем. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Згідно з ч. 2 ст. 161 ЖК особи, які були вселені в займане наймачем жиле приміщення як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування приміщенням, якщо при їх вселенні між цими особами, наймодавцем, наймачем та членами його сім'ї, які проживають разом з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

Попри зовнішню простоту й ясність наведеного правила, його існування не виключає непорозуміння при застосуванні зазначеної норми, про що йшлося в коментарях до житлового законодавства.

Деякими авторами слушно зверталася увага на те, що порядок та наслідки вселення наймачем і особами, які постійно проживають разом з ним, у займане ними житло інших осіб регламентується, крім ст. 161 ЖК, ще й ст. 817 ЦК України, норми якого (до того ж, маючи пріоритет) інакше визначають правове становище пізніше вселених членів сім'ї наймача [5, 386–387].

Погоджуючись з зауваженням стосовно існування розбіжностей між правилами Цивільного й Житлового кодексів щодо визначення статусу членів сім'ї

наймача, ми, разом із тим, маємо констатувати, що автори не торкаються питань установлення наслідків існування зазначених розбіжностей для врегулювання питань обміну жилих приміщень.

Отже, проаналізуємо названу розбіжність детальніше й з урахуванням її значення для вирішення спорів, пов'язаних з обміном жилих приміщень у будинках приватного фонду.

Згідно з ч. 2 ст. 161 ЖК вселені в установленому порядку особи отримують рівне з наймачем та іншими проживаючими з ним особами право користування жилим приміщенням, якщо при їх вселенні між цими особами, наймодавцем, наймачем та членами його сім'ї, які проживають разом з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням. Тобто названа норма Житлового кодексу чітко вказує, що мається на увазі угода про порядок користування жилим приміщенням. Звідси випливає висновок, що вселена особа обмежена у праві користування жилим приміщенням, але все ж таки набуває права давати або не давати згоду на обмін наймачем жилого приміщення, оскільки тут йдеться фактично про право обмеженого розпорядження жилим приміщенням.

Натомість, ст. 817 ЦК України передбачає, що інші особи, вселені наймачем «у житло для постійного проживання в ньому», набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Отже, у зазначеній нормі ЦК України йдеться лише про виникнення прав користування та їх обмеження.

Але, якщо стосовно членів сім'ї наймача в будинках державного й громадського у ст. ст. 64 та 160 ЖК вказується, що вони «користуються нарівні з наймачем усіма правами й несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму», то ст. ст. 816 та 817 ЦК України містять дещо інші формулювання й положення, що звідси випливають. Так у ч. 1 ст. 816 ЦК України передбачається, що «у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживають разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом». У ч. 2 ст. 817 ЦК України вказується, що «особи, які вселилися у житло відповідно до частини першої цієї статті, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні».

Отже, якщо в наведених нормах Житлового кодексу йдеться про рівність «усіх прав і обов'язків наймача та членів його сім'ї», то в зазначених нормах ЦК України йдеться лише про «рівність прав та обов'язків щодо користування житлом».

З викладеного, на нашу думку, випливає висновок про наявність кількох колізій між нормами цивільного й житлового законодавства, які стосуються відносин обміну житла (жилих приміщень).

По-перше, на відміну від Житлового кодексу, ЦК України не передбачає існування категорії «члени сім'ї наймача», що змушує ставити питання про пріоритетність норм цивільного й житлового законодавства та доцільність їх узгодження в цій галузі.

По-друге, на відміну від Житлового кодексу, ЦК України не передбачає прямо необхідності згоди на обмін наймачем житла в будинках приватного житлового фонду з боку членів його сім'ї. Необхідність такої згоди може впливати хіба що з договору найму (оренди) житла, в якому таке право членів сім'ї наймача (інших осіб, які вказані в договорі найму житла як такі, що проживатимуть разом з наймачем) може бути передбачене відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України.

По-третє, на відміну від норм цивільного законодавства, зміст ст. ст. 160, 161 ЖК дає підстави для припущення, що члени сім'ї наймача, вселені ним у наймане ним приміщення для проживання в ньому, набувають рівних з іншими особами, які раніше проживали в цьому жилому приміщенні, прав стосовно дачі згоди на обмін (навіть за наявності застереження про інакший щодо них порядок користування жилими приміщеннями).

Література

1. Жилищный кодекс Украинской ССР : науч.-практ. коммент. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков. — К. : Политиздат Украины, 1990. — 542 с.
2. Харитонов Є. О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства // Радянське право. — 1989. — № 11. — С. 75–77.
3. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Я. В. Гуляк. — О., 2005. — 204 с.
4. Колодій А. М. Конституція і розвиток принципів права України (методологічні питання) : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.01 ; 12.00.02 / А. М. Колодій. — К., 1999. — 36 с.
5. Житловий кодекс України : наук.-практ. коммент. / [Є. О. Харитонов, М. К. Галаянч, О. І. Харитонова] ; за заг. ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одиссей, 2009. — 480 с.

Анотація

Берназ-Лукавецька О. М. Особливості обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності). — Стаття.

У статті дається характеристика особливостей обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності) за чинним житловим законодавством, а також визначається коло членів сім'ї наймача, згода яких необхідна для здійснення обміну.

Ключові слова: обмін жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам, умови обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам, обмін житла, члени сім'ї наймача, Житловий кодекс України.

Аннотация

Берназ-Лукавецкая О. М. Особенности обмена жилыми помещениями в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам (на праве частной собственности). — Статья.

В статье дана характеристика особенностей обмена жилых помещений в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам (на праве частной собственности), согласно действующему законодательству, а также определен круг членов семьи нанимателя, согласие которых необходимо для осуществления обмена.

Ключевые слова: обмен жилых помещений в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам, условия обмена жилых помещений в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам, обмен жилья, члены семьи нанимателя, Жилищный кодекс Украины.

Summary

Bernaz-Luckavetskaya Helen. Features of Exchanging Living Quarters in Houses (Apartments), Which Belongs to Citizens (the Right of Private Property). — Article.

In the article the characteristic features of exchanging living quarters in houses (apartments), which belongs to citizens (the right of private property), in accordance with applicable law, as well as defined the circle of family members of an employer whose consent is necessary for the exchange.

Keywords: exchanging living quarters in houses (apartments), which belong to citizens, the conditions of the exchange of residential homes (apartments), which belongs to citizens, the exchange of the habitable dwellings, family members of an employer, the Housing code of Ukraine.

УДК 347.4

Н. Ю. Голубева

ХАРАКТЕРИСТИКА ЕЛЕМЕНТІВ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Категорія зобов'язань є однією із ключових у системі цивільно-правових понять та категорій. Зобов'язання належать до числа основних правових засобів, які опосередковують торговий обіг на різних етапах розвитку людства, тому їх дослідження ніколи не втрачають актуальності.

До цієї теми спеціально чи побічно звертались багато авторів дореволюційного, радянського та сучасного періодів: М. М. Агарков, В. А. Белов, Т. В. Боднар, М. І. Брагинський, С. М. Братусь, В. В. Вітрянський, В. П. Грибанов, О. В. Дзера, О. С. Юффе, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Д. І. Мейєр, І. Б. Новицький, Р. Саватьє, О. М. Садіков, І. В. Спасибо-Фатеева, Є. О. Харитонов, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневич та ін.

Метою цієї статті є аналіз елементів цивільного зобов'язання як правовідношення на сучасному етапі розвитку цивільного права та законодавства. Зобов'язанню властиві ті ж елементи, що і будь-якому цивільному правовідношенню: суб'єкти, об'єкти, зміст.

У зобов'язанні беруть участь дві сторони: зобов'язана сторона — боржник, зобов'язаний вчинити певну дію, що становить зміст зобов'язання, чи утриматися від певних дій, та управнена сторона — кредитор, який має право вимагати виконання зобов'язання. Суб'єкти зобов'язання іменуються як кредитор та боржник (в окремих видах зобов'язань вони мають спеціальні назви, як, наприклад, позичальник — позикодавець, орендар — орендодавець).

Але це не означає, що у всіх зобов'язаннях одночасно беруть участь тільки дві особи. По-перше, кількість кредиторів і боржників в конкретному зобов'язанні не обмежується, тому можливі зобов'язання з множинністю осіб. В залежності від кількості суб'єктів на тій або іншій (або на кожній) стороні зобов'язань розрізняють зобов'язання прості і складні (з множинністю осіб). По-друге, в деяких зобов'язаннях крім боржника і кредитора можуть брати участь і інші суб'єкти — треті особи.

Треті особи, беручи участь в зобов'язаннях, зв'язані правовідносинами лише з одним з основних суб'єктів — з кредитором, або з боржником. Це відрізняє