

*Берназ-Лукавецька О.М.,
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права
Національного Університету «Одеська юридична академія»*

ПРО ОБМІН ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ

Анотація. У даній статті розглядаються особливості регулювання обміну житла (жилих приміщень), які знаходяться в будинку житлово-будівельного (житлового) кооперативу. У статті приділена увага обміну жилих приміщень в будинках житлово-будівельного (житлового) кооперативу, член якого ще не виплатив повністю паєнагромадження, розглянуто особливості такого обміну.

Ключові слова: житлово-будівельний кооператив, обмін житла, Примірний статут, член кооперативу, паєнагромадження.

Постановка проблеми. Дослідження відносин, які виникали при обміні житловими приміщеннями за часи існування Радянського Союзу було вельми актуальним, оскільки пріоритетними способами задоволення житлових проблем громадян було надання безоплатно у користування житла, яке знаходилося у державній власності. Традиційним для правової термінології було виділення двох видів договорів — договору міни приватного житла та договору обміну наймачами державного та громадського житла. Але зміна соціально-економічних відносин в нашій державі стало підставою для проведення наукових досліджень такого інституту, як обмін житла. На перший погляд в умовах зміни змісту конституційного права на житло та визнання пріоритетним задоволення житлових потреб саме у приватному житловому фонді, інститут обміну житлом у державному та комунальному житлових фондах не має такої актуальності. Але це тільки на перший погляд. Складність ситуації, яка існує в житлових відносинах, пов'язана з тим, що на сьогодні не існує законодавчого закріплення концепції видів житлових фондів, щодо визначення права на обмін житла особами, які не є його власниками, зокрема наймачами, які відмовляються приватизувати житло, членами кооперативу, які не повністю

внесли пай, наймачами приватного житла, яке знаходиться у власності громадських організацій, споживчої кооперації, творчих спілок тощо.

Тому звернення до дослідження проблем правового регулювання обміну житла є досить актуальним.

Аналіз останніх досліджень та виокремлення нерозв'язаних проблем. Слід звернути увагу на той факт, 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. Галянтич, Ю.О. Зайка, І.М. Кучеренко, С.О. Сліпченко, Т.Р. Федосєєва, Є.О. Харитонов, однак саме обміну житла (жилих приміщень), які знаходяться в будинках кооперативів, не приділялось достатньої уваги.

Викладення основного матеріалу. Починаючи розгляд особливостей обміну житла (жилих приміщень), які знаходяться в будинках кооперативів [1, 163-174], на наш погляд, здається доцільним враховувати обставину, щодо права користувачів зазначеного житла, яке може ґрунтуватися на різних підставах: на їх праві приватної власності на житло або на договорі найму (оренди) житла, чи на корпоративних правах членів житлового кооперативу.

В залежності від того чи виплатив член кооперативу повністю паєнагромадження чи ні, існують свої особливості. Хотілось би детальніше зупинитись саме на обміні жилих приміщень в будинках житлово-будівельного (житлового) кооперативу, член якого ще не виплатив повністю паєнагромадження. Тут існує низка особливостей, яка зумовлена наявністю членських відносин між таким кооперативом і членом кооперативу.

Обмін житла (жилих приміщень), які знаходяться в будинках житлово-будівельних кооперативів, діючим Житловим кодексом

спеціально не регулюється. Натомість, у кодексі містяться лише вказівки про можливість такого обміну. Так у ст. 79 ЖК «Право на обмін жилого приміщення» зазначається, що наймач жилого приміщення має право за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, також з проживаючими в іншому населеному пункті. Ще одна вказівка щодо такого обміну, міститься в ст. 86 ЖК, де пунктом другим частини першої цієї статті передбачається, що обмін жилих приміщень не допускається, якщо один з учасників обміну є членом житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу. Тобто у Житловому кодексі містяться лише непрямі вказівки на можливість такого обміну.

Більш детально відносини обміну жилих приміщень, які знаходяться в будинку житлово-будівельного (житлового) кооперативу, регулюються Правилами обміну жилих приміщень від 31 січня 1986 р., якими не тільки визначається порядок обміну жилих приміщень у будинках не лише державного й громадського житлового фонду, а й прямо регламентуються відносини обміну жилих приміщень, які знаходяться в будинку житлово-будівельного (житлового) кооперативу.

Так пунктом третім названих правил передбачається, що член житлово-будівельного кооперативу має право за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного жилого приміщення з наймачем жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи з іншим членом житлово-будівельного кооперативу, за умови прийому до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного кооперативу. Ця ж норма встановлює, що обмін жилих приміщень між членами одного й того ж житлово-будівельного кооперативу здійснюється за рішенням загальних зборів членів кооперативу. У випадку заперечення кооперативу проти обміну спір вирішується в судовому порядку.

При подальшому аналізі Правил обміну жилих приміщень ми бачимо, що член

житлово-будівельного кооперативу або член його сім'ї має право в установленому цими правилами порядку 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. Як члени сім'ї можуть вселятися: дружина, діти, батьки, дід, баба, онуки, рідні брати й сестри. Необхідно відмітити, що і становище членів сім'ї члена кооперативу може бути різним. Це можуть бути подружжя, які є учасниками спільної сумісної власності [2, 83-84]; член сім'ї члена кооперативу, який має право на паєнагромадження; член сім'ї члена кооперативу, який такого права не має, але користується жилим приміщенням на безоплатній основі; член сім'ї члена кооперативу, який користується займаним ним жилим приміщенням, сплачуючи за користування плату члену кооперативу тощо.

Істотне значення має той факт, що ані ЖК, ані Правила обміну жилих приміщень 1986 р. не розрізняють випадки обміну таких приміщень тоді, коли член кооперативу ще не виплатив вартість квартири, і тоді, коли він вже виплатив вартість помешкання в кооперативі. Тому при розгляді таким справ, необхідно звертатись до роз'яснень Пленуму Верховного Суду УРСР від 18 вересня 1987 р. № 9 (зі змінами, внесеними постановами від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 15) [3].

Зокрема, відповідно до п. 10 зазначеної постанови пленуму, розглядаючи справи у справах про обмін жилого приміщення в будинку ЖБК, суди повинні мати на увазі, що:

а) вимагати проведення примусового обміну жилого приміщення має право член ЖБК, який не набув права власності на квартиру, його дружина чи члени сім'ї, яким належить право власності на частину паєнагромадження, якщо між ними не досягнуто згоди про обмін. При вирішенні такого позову повинні враховуватись інтереси, що заслуговують на увагу, членів сім'ї, які проживають у жилому приміщенні, оскільки вони мають однакове право користуватись ним;

б) на підставі правил пунктів 36, 40 Примірнього статуту ЖБК член сім'ї пайовика має право здійснити обмін жилої площі,

що припадає на нього, також суміжної кімнати або частини кімнати, й у випадках, коли він не має права на частку в паї (коли пайовий внесок ще не сплачено повністю). Обмін частини жилої площі у квартирі ЖБК допускається лише за умови, якщо особа, з якою здійснюється її обмін, є близьким родичем члена кооперативу або членами його сім'ї, які залишилися проживати у квартирі (батьки, діти, дід, бабка, рідні брати й сестри), до них вселяється як член сім'ї й у порядку обміну передає жиле приміщення, яким вона користується як наймач або член ЖБК (також того ж самого). Примусовий обмін у таких випадках чинне законодавство не передбачає;

в) загальні збори членів ЖБК (до повної сплати пайового внеску) можуть відмовити в обміні жилих приміщень у будинку того ж кооперативу або у прийомі до членів ЖБК особи, яка вступає до кооперативу у зв'язку з обміном жилого приміщення, а виконком місцевої Ради — у видачі ордера учасникам обміну лише за наявності передбачених ст. 86 ЖК підстав. Відмова у видачі ордера є також обґрунтованою, якщо учасниками обміну не подані необхідні документи (довідки установи банку) про внесення особою, яка вступила до кооперативу, пайового внеску, правління кооперативу про передачу членом кооперативу, який вибув, паєнагромадження особі, яка є його близьким родичем (п. 40 Примірного статуту ЖБК);

г) надання відповідачу в порядку примусового обміну жилого приміщення в будинку ЖБК можливе лише у випадку, коли загальні збори членів кооперативу дали згоду прийняти його членом ЖБК і він не заперечує стати членом даного кооперативу.

Отже, здається доцільним, по-перше, зробити висновок відносно особливостей визначення кола потенційних учасників відносин такого обміну. Так згідно з частиною першою пункту третього вищевказаних Правил право на обмін має член житлово-будівельного кооперативу. Разом із тим, зі змісту частини третьої цього ж пункту зазначених Правил впливає, що ініціатором обміну житла може бути не лише член кооперативу, а також і той з подружжя, якому належить право на частину паєнагромадження. Що стосується інших членів сім'ї члена кооперативу, то щодо їх права на обмін ані Житловий кодекс,

ані Правила обміну жилих приміщень 1986 р. конкретних вказівок не містять. У пункті шостому зазначених правил міститься лише досить розпливчата вказівка про те, що «наймач (член житлово-будівельного кооперативу) або член його сім'ї має право в установленому цими правилами порядку здійснити обмін частини жилої площі, що припадає на його долю, з наймачем іншого жилого приміщення або із членом житлово-будівельного кооперативу за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім'ї тих, хто залишилися проживати в цьому приміщенні».

Наступний висновок впливає з положень частини першої пункту третього Правил обміну жилих приміщень 1986 р, особливістю обміну жилих приміщень у будинках житлово-будівельного (житлового) кооперативу є те, що він можливий за умови прийому до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного (житлового) кооперативу. Отже, одного лише бажання члена кооперативу, який не набув права власності на квартиру, недостатньо, оскільки таке бажання має бути «санкціоноване» бажанням інших членів кооперативу прийняти контрагента з обміну до ЖБК. Зазначений підхід до вирішення цього питання знаходить підтвердження й у змісті частини другої пункту третього вказаних правил, де встановлено, що обмін жилих приміщень між членами одного й того ж житлово-будівельного кооперативу здійснюється за рішенням загальних зборів членів кооперативу, але тут варто підкреслити, що рішення загальних зборів про відмову в прийнятті до членів ЖБК не може бути свавільним.

Як роз'яснюється в пункті 10 «в» Постанови Пленуму Верховного Суду від 18 вересня 1987 р. № 9 (зі змінами, внесеними постановами від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 13 [3]), загальні збори членів ЖБК (до повної сплати пайового внеску) можуть відмовити в обміні жилих приміщень у будинку того ж кооперативу або у прийомі до членів ЖБК особи, яка вступає до кооперативу у зв'язку з обміном жилого приміщення, лише за наявності передбачених ст. 86 ЖК підстав. Крім того, відмова у видачі ордера вважається обґрунтованою, якщо учасниками обміну не подані необхідні документи (довідки установи банку) про внесення

особою, яка вступила до кооперативу, пайового внеску, правління кооперативу про передачу членом кооперативу, який вибув, паенагромадження особі, яка є його близьким родичем.

Висновок. Останній висновок стосовно обміну жилих приміщень, які знаходяться в будинку житлово-будівельного (житлового) кооперативу впливає з обмеження примусового обміну. Зокрема, примусовий обмін не передбачений законодавством для випадків, коли на підставі правил пунктів 36, 40 Примірної статуту ЖБК член сім'ї пайовика, який є близьким родичем з членом кооперативу або членами його сім'ї, які залишилися проживати у квартирі (батьки, діти, дід, бабка, рідні брати й сестри), бажає здійснити обмін жилої площі, що припадає на нього, також суміжної кімнати або частини кімнати, якщо він не має права на частку в паї (коли пайовий внесок ще не сплачено повністю) [3].

Крім того, навіть у тих випадках, коли примусовий обмін допускається законодавством, надання відповідачу в порядку примусового обміну жилого приміщення в будинку ЖБК можливе лише у випадку, коли загальні збори членів кооперативу дали згоду прийняти його членом ЖБК й він не заперечує стати членом даного кооперативу.

Література:

1. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права : моногр. / І. М. Кучеренко. — К. : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2004. — 328 с.
2. Лыкова Э. Б. Правовое регулирование отношений в жилищно-строительных кооперативах / Э. Б. Лыкова. — Воронеж : Изд-во Воронежского университета, 1978. — 104 с.
3. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи : Постанова Пленуму Верховного Суду від 18 вересня 1987 р. № 9 (зі змінами, внесеними постановами від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 15). // Постанови Пленуму Верховного Суду України. — Офіц. вид. — 1972 — 2002. / за заг. ред. В. Т. Маляренка. — К. : А.С.К., 2003. — С. 153—160.

Берназ-Лукавецкая Е.М. Об обмене жилых помещений в домах жилищных кооперативов.

Аннотация. В данной статье рассматриваются особенности регулирования обмена жилья (жилых помещений), которые находятся в домах жилищно-строительного (жилищного) кооператива. В данной статье уделено внимание обмена жилых помещений в домах жилищно-строительного (жилищного) кооператива, член которого еще не выплатил пай полностью, рассмотрены особенности такого обмена.

Ключевые слова: жилищно-строительный кооператива, обмен жилья, Примерный устав, член кооператива, пай.

Bernaz-Lukavetska O.M. Sharing housing in homes housing cooperatives.

Summary. In this article it is considered the features of sharing housing (dwelling), that are in houses built (housing) of the cooperative. In this article attention is paid to the sharing living quarters in houses built of the cooperative where head of this cooperative is not paid the share fully yet. Features of this exchange will be considered next.

Keywords: houses built (housing) of the cooperative, sharing housing, the head of the cooperative, share, Model rules.