

ОДЕСЬКА НАЦІОНАЛЬНА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ

**БЕРНАЗ-ЛУКАВЕЦЬКА Олена Михайлівна**

УДК 347.254:347.452

**ОБМІН ЖИТЛА (ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ):  
ЦИВІЛІСТИЧНІ АСПЕКТИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;  
сімейне право; міжнародне приватне право

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Одеса – 2010

Дисертацією є рукопис

Робота виконана на кафедрі цивільного права Одеської національної юридичної академії Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник** доктор юридичних наук, професор,  
Заслужений діяч науки і техніки України  
**ХАРИТОНОВ Євген Олегович,**  
Одеська національна юридична академія,  
завідувач кафедри цивільного права

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук,  
старший науковий співробітник  
**КУЧЕРЕНКО Ірина Миколаївна,**  
Інститут держави і права ім. В.М. Корецького,  
провідний науковий співробітник відділу проблем  
цивільного, трудового та підприємницького права;

кандидат юридичних наук, доцент  
**РЕЗНІЧЕНКО Семен Васильович**  
Одеський державний університет внутрішніх справ,  
начальник кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться 10 квітня 2010 р. о 10-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Одеської національної юридичної академії за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Одеської національної юридичної академії за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 2.

Автореферат розісланий 6 березня 2010 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

**П.П. Музиченко**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Право на житло, закріплене ст. 47 Конституції України, є одним з найважливіших прав людини. Проголошуючи це право, Конституція встановлює також обов'язок держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Сприяти реалізації цього права мають закони та підзаконні акти, прийняті на основі Конституції. Нормативне підґрунтя забезпечення реалізації права на житло складають акти цивільного та житлового законодавства.

Враховуючи те, що житлове законодавство сьогодні перебуває в стані кардинального оновлення, що відображається в розробленні кількох проєктів Житлового кодексу України, а також у прийнятті низки спеціальних законів, спрямованих на врегулювання житлових та пов'язаних з ними відносин, необхідним є дослідження на теоретичному рівні низки питань, пов'язаних з реалізацією права на житло. Це стосується, зокрема, такої важливої складової права на житло як право на його обмін, реалізація якого на практиці викликає низку проблем.

Характеризуючи значення дослідження питань обміну житла, слід також звернути увагу на ту обставину, що, проголосивши право кожного громадянина на житло, держава вже не бере на себе обов'язок забезпечити всіх бажаючих житлом з державного або громадського фонду. Лише забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, є обов'язком держави й органів місцевого самоврядування. Тому право на обмін житла та його реалізація сприятиме певною мірою вирішенню житлових проблем громадян. Викладене свідчить про актуальність дослідження проблем, пов'язаних з реалізацією права на обмін жилих приміщень, їх велике теоретичне й практичне значення.

Актуальність теми посилюється тим, що на практиці виникає чимало питань, які потребують теоретичного осмислення та законодавчого вирішення. Зокрема, це стосується визначення співвідношення загальних положень Цивільного кодексу України з нормами, присвяченими обміну житла, норм глави 59 ЦК України та положень чинного Житлового кодексу Української РСР з метою розмежування сфери застосування цивільного та спеціального житлового законодавства стосовно обміну житла (жилих приміщень), а також підзаконних нормативних актів у цій сфері.

Слід зазначити, що деякі питання обміну житла побіжно розглядалися в процесі дослідження тих чи інших аспектів здійснення права на житло (Є.В. Богданов, В.Я. Бондар, Л.В. Васильченко, М.К. Галянтич, 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.).

Однак жодне із цих досліджень не було присвячене спеціально дослідженню проблем обміну житла, тим більше на підставі ЦК України, а також забезпеченню прав та інтересів інших учасників правовідносин, що при цьому виникають. Слід зазначити також, що більшість вказаних авторів здійснювала свої дослідження на старому законодавчому та фактичному матеріалі.

Така ситуація свідчить про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної з обміном житла, а також забезпеченням при цьому прав і інтересів учасників відповідних відносин.

Це підтверджує необхідність звернення до проблем обміну житла і забезпечення прав і інтересів його учасників на рівні дисертаційного дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація виконана відповідно до напрямків досліджень Одеської національної юридичної академії «Традиції та новації у сучасній українській державності і правовому житті» на 2006-2010 роки (державний реєстраційний номер 0106U004970), а також безпосередньо пов'язана з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільного права на 2006-2010 роки за темою «Традиції та новації у сучасному цивільному праві України».

**Мета і завдання дослідження.** Мета дисертаційного дослідження полягає в з'ясуванні сутності та значення обміну житла, установленні особливостей забезпечення прав і інтересів учасників відповідних відносин на матеріалах цивільного й житлового законодавства України.

У зв'язку з поставленою метою автором вирішувалися такі завдання:

визнати сутність поняття, правової природи обміну житла за ЦК України у порівнянні їх з вирішенням аналогічних питань у нормах житлового законодавства;

розкрити право на обмін житла як один з напрямків (способів) реалізації права на житло в сучасних умовах;

охарактеризувати розвиток законодавства, що регулює обмін житла;

розкрити предмет обміну житла;

проаналізувати умови обміну житла (жилих приміщень) за цивільним та спеціальним (житловим) законодавством;

з'ясувати особливості примусового обміну житла;

установити особливості обміну жилого приміщення за договором найму соціального житла;

з'ясувати особливості обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності);

установити особливості обміну жилих приміщень у будинках житлових кооперативів;

обґрунтувати пропозиції стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень ЦК України й житлового законодавства.

*Об'єктом дослідження* є правові відносини, що виникають при обміні житла.

*Предметом дослідження* є цивілістичні аспекти обміну житла (жилих приміщень).

*Методи дослідження.* Методологічною основою дослідження є загальнонауковий діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи логічного, системно-структурного та порівняльного аналізу, які в сукупності були застосовані для встановлення значення та особливостей обміну житла, аналізу умов і предмета обміну житла, засобів забезпечення прав і інтересів учасників відповідних відносин.

При цьому метод логічного аналізу використовувався для встановлення змісту й спрямованості норм цивільного законодавства, які регулюють відносини, що є предметом дисертаційного дослідження. Метод системно-структурного аналізу використовувався для встановлення місця норм, що регулюють обмін житла, у системі норм цивільного законодавства України, а також при розгляді питань взаємозв'язку зазначених норм та норм житлового законодавства, присвячених регулюванню відповідних відносин.

Порівняльний метод дав можливість проаналізувати положення, що стосуються відносин, які є предметом цього дисертаційного дослідження, у ЦК України та раніше чинному цивільному й житловому законодавстві, а також порівняти вирішення цих питань у ЦК України та цивільних законодавствах деяких інших країн.

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі цивільного права, загальної теорії права, житлового права. Серед них твори М.Й. Бару, І.О. Бірюкова, В.Я. Бондара, М.К. Галянтича, О.В. Дзери, В.М. Коссака, О.О. Красавчикова, І.М. Кучеренко, В.Ф. Маслова, І.Б. Мартковича, Є.О. Мічуріна, О.О. Пушкіна, В.О. Рясенцева, М.М. Сібільова, В.В. Суркова, Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, П.А. Чеберяк, В.П. Цемко, Р.Б. Шишки та ін.

Деякі з них присвячені аналізу поняття права на житло, інші стосуються тих чи інших питань договору найму (оренди) житла, окремих його аспектів та забезпечення прав його учасників (праці Є.В. Богданова, М.К. Галянтича, Я.В. Гуляк, Т.І. Іларіонової, О.О. Красавчикова, С.Н. Ландкофа, В.П. Маслова, О.С. Омельчука, Г.І. Петрищевої, В.О. Рясенцева, Н.О. Саніахметової, М.М. Сібільова, Є.О. Харитонова, Р.Б. Шишки та ін.). Однак практично ніхто не торкався проблем обміну житла, особливо з урахуванням оновлення цивільного і житлового законодавства.

Вивчення та аналіз праць згаданих науковців дали можливість визначити й оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити й проаналізувати питання, що постали в досліджуваній сфері на сучасному етапі, а також визначити шляхи їх вирішення.

Емпіричним підґрунтям дослідження послужило цивільне й житлове законодавство України з досліджуваних питань, а також судова практика з питань обміну житла.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Дисертація є одним з перших комплексних досліджень проблем, які виникають при обміні житла, виконана на матеріалах оновленого цивільного законодавства України та сучасної кодифікації житлового законодавства, що здійснюється в нашій країні.

У дисертаційному дослідженні вперше у вітчизняній літературі зроблено спробу сформулювати концепцію обміну житла й забезпечення прав і інтересів учасників відповідних відносин.

Також уперше зроблено спробу систематизувати види обміну житла з формулюванням відповідних рекомендацій по вдосконаленню редакції деяких норм Цивільного кодексу України, проекту Житлового кодексу України та формуванням практики застосування зазначених актів законодавства.

У межах здійсненого дослідження одержано такі результати, що мають наукову новизну:

***уперше:***

зроблено висновок про те, що право на обмін жилих приміщень слід розглядати як суб'єктивне житлове (цивільне) право, яке є елементом житлових цивільних правовідносин;

запропоновано авторське визначення обміну житла як підстави зміни жилих правовідносин, що зумовлює взаємну передачу (перехід) житлових прав і обов'язків від одного учасника таких відносин до інших зі збереженням при цьому об'єкта останніх, та підстави користування ними;

установлене співвідношення між угодою (відносинами) обміну житла (жилого приміщення) та договором обміну (бартеру) дозволило зробити висновок, що в даному випадку йдеться про подібні зовні, але різні за сутністю інститути вітчизняного законодавства, оскільки обмін житла має місце у сфері цивільних та житлових правовідносин, тоді як договір міни має сферою застосування суто цивільні відносини;

з метою забезпечення вимоги встановлення бажання наймача здійснити обмін займаного житла (жилого приміщення), установлення відповідності волі та волевиявлення особи, яка обмінює своє житло (жале приміщення), запропоновано встановлення правила про нотаріальне оформлення правочинів обміну житла (жилого приміщення). Саме нотаріус при здійсненні нотаріальних дій має можливість (і повинний) перевірити

наявність в особи, яка здійснює обмін свого житла (жилого приміщення), відповідного бажання здійснити обмін та адекватності її волі волевиявленню, вираженому в правочині обміну;

запропоновано визначення поняття примусового обміну як зміни правовідносин користування житлом, спрямованої на заміну предмета договору найму житла (предмета корпоративного права користування житлом), яке здійснюється за рішенням суду, винесеним за позовом однієї з осіб, яка має самостійне (первинне) право користування жилим приміщенням (житлом);

стосовно визначення особливостей правового статусу членів сім'ї власника житла (які не є співвласниками цього житла) у контексті визначення їх права на обмін жилого приміщення, яке вони займають, зроблено висновок, що їх статус у цій галузі має бути аналогічним статусу наймача жилого приміщення, унаслідок чого вони мають право обміняти займане жилае приміщення зі згоди членів своєї сім'ї та власника житла (будинку, квартири). Оскільки проект ЖК України такої ситуації не передбачає, пропонується доповнити його ст. 94 частиною четвертою такого змісту: «член сім'ї власника житла приватного житлового фонду має право за письмовою згодою членів своєї сім'ї, також тимчасово відсутніх, та власника житла здійснити обмін житла з іншим членом сім'ї власника житла приватного житлового фонду або з наймачем житла державного або комунального житлового фонду за письмовою згодою наймодавця». При цьому частину четверту ст. 94 проекту ЖК у теперішній редакції зробити частиною п'ятою;

оскільки згідно з концепцією проекту ЖК у ньому практично не розмежовуються випадки обміну житла та його міни, пропонується внесення змін до ст. 715 ЦК України шляхом доповнення її частини п'ятої спеціальною вказівкою на те, що є можливим обмін майна на майнові права (право володіння й користування), роботи (послуги). У зв'язку із цим пропонується наступна редакція частини п'ятої ст. 715 ЦК України: «Договором міни може бути встановлений обмін майна на майнові права (право володіння та користування), роботи (послуги)»;

оскільки обмеження в ст. 36 проекту ЖК кола осіб, які мають право на обмін, може потягти порушення законних прав та інтересів учасників цих відносин, пропонується доповнити ст. 94 проекту ЖК частиною четвертою такого змісту: «Обмін житла з житлового фонду житлових кооперативів, яке не викуплене членом кооперативу, здійснюється відповідно до статті 36 цього Кодексу». Частину четверту ст. 94 проекту ЖК вважати частиною п'ятою цієї ж статті. Статтю 36 проекту ЖК «Обмін житлового приміщення членом житлового кооперативу» пропонується доповнити частиною третьою;

***дістали подальшого розвитку:***

класифікація членів сім'ї наймача. Так запропоновано членів сім'ї наймача поділити не на дві групи: I – подружжя, діти й батьки наймача; II – інші особи (також і ті, які не є родичами наймача), а на чотири: III – «колишні члени сім'ї наймача», IV – особи, які не проживали в жиллому приміщенні від моменту заселення його наймачем, а були вселені наймачем у займане ним жиле приміщення пізніше, у порядку, передбаченому ст. 65 ЖК;

умови обміну соціального житла, з метою вдосконалення яких пропонується внести зміни до ст. 25 Закону «Про житловий фонд соціального призначення», вказавши, що на обмін будинків або приміщень з фонду соціального житла, що перебуває у приватній власності, необхідною є згода не лише власника зазначеного житла, а також і наймодавця такого житла;

термінологія, що застосовується в досліджуваній сфері. Пропонується, зокрема, розрізняти «обмін жилими приміщеннями» («обмін жилих приміщень»), позначаючи терміном «жилі приміщення» житло, користування яким здійснюється на підставі договору, відносин споріднення, та «обмін приватного житла», маючи на увазі обмін будинків та помешкань, користування якими здійснюється власником (на праві приватної власності) тощо;

аналіз частини другої ст. 164 ЖК дозволив дійти висновку, що вона не може застосовуватися при розгляді спорів про обмін жилих приміщень у будинках, які 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 в цей договір застереження стосовно того, що наймач не має право 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 із принципу свободи договору, але перевага принципу судового захисту над угодою учасників цивільних відносин і нормами законодавства впливає з положень природного права, закріплених у Конституції України та загальних засад цивільного законодавства.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що матеріали можуть бути використані в:

науково-дослідній сфері – висновки дисертаційного дослідження можуть служити підґрунтям для подальшого вдосконалення концепції обміну житла й забезпечення прав і інтересів його учасників;

сфері правотворчості – положення й висновки дисертаційного дослідження можуть бути використані в законотворчій діяльності, у процесі



вдосконалення деяких норм цивільного законодавства України та проекту Житлового кодексу України. Внесено також пропозиції щодо тлумачення відповідних положень цивільного й житлового законодавства судами, для чого визначено орієнтовні критерії застосування певних норм на практиці;

навчально-методичній роботі – матеріали дисертаційного дослідження можуть бути використані при підготовці навчальних посібників та науково-методичних рекомендацій із цивільного права, житлового права, при читанні спецкурсу «Житлове законодавство України» тощо.

**Апробація результатів дослідження.** Дисертацію виконано й обговорено на кафедрі цивільного права Одеської національної юридичної академії.

Результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових конференціях: III Міжнародній цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів (м. Одеса, 4-5 квітня 2008 р.); Всеукраїнській науковій конференції професорсько-викладацького й аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 18-19 квітня 2008 р.); V Міжнародній науково-методичній конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 30-31 травня 2008р.); Міжнародній науковій конференції «Життя І.В. Шерешевського як духовна єдність між поколіннями юристів» (присвячено 120-річчю від дня народження) (м. Одеса, 13 грудня 2008 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Роль та місце ОВС у розбудові демократичної правової держави» (м. Одеса, 10 квітня 2009 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 5-6 червня 2009 р.).

Результати дисертаційного дослідження використовувалися в навчальному процесі при проведенні практичних занять з відповідних тем курсу цивільного права, зі спецкурсу «Житлове законодавство України», керівництві курсовими роботами тощо.

**Публікації.** Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені в чотирьох одноосібних статтях, опублікованих у збірниках, що входять до переліку наукових фахових видань, затвердженого ВАК України, та п'яти тезах доповідей на конференціях.

**Структура дисертації.** Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, поділених на 9 підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 221 сторінку, із них основний зміст викладено на 191 сторінці. Список використаних джерел складає 295 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, її зв'язок з науковою тематикою Одеської національної юридичної академії, сформульовано мету й завдання дослідження, визначено об'єкт, предмет і використані методи дослідження, викладено наукову новизну, висвітлено практичне значення отриманих результатів, їх апробацію, вказано публікації за темою дисертації.

**Розділ 1. «Огляд законодавства та літератури за темою дослідження»** складається з двох підрозділів і присвячений дослідженню питань, пов'язаних з розвитком вітчизняного законодавства про обмін житла (жилих приміщень), та огляду літератури за темою дослідження.

У *підрозділі 1.1. «Розвиток вітчизняного законодавства про обмін житла (жилих приміщень)»* зазначено, що законодавство про обмін жилих приміщень в Україні розвивалося здебільшого в контексті загального розвитку законодавства, яким регулювалося користування жилими приміщеннями. При цьому, традиційно відносини користування житлом регулювалися здебільшого нормами цивільного законодавства (або, принаймні, нормами цивільно-правового характеру). Оцінюючи в цілому стан цивільного й спеціального законодавства, яке в 60 - 70 роках минулого століття регулювало обмін жилих приміщень в УРСР, зроблено висновок, що його «цивілістична частина» виглядала цілком задовільно, не лише проголошуючи, а й певною мірою гарантуючи право громадян на обмін. Принаймні стосовно наймачів жилих приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду це право було сформульовано досить чітко. Однак спеціальне законодавство встановлювало низку істотних обмежень стосовно реалізації права громадян на обмін. Наступним етапом розвитку законодавства, яке стосувалося обміну жилих приміщень, було формування (кодифікація) спеціального житлового законодавства.

Відносини користування житлом на сучасному етапі розвитку житлового законодавства регулюються здебільшого двома значними кодифікованими актами: Цивільним кодексом України (передусім, глава 28 «Право власності на житло», глава 59 «Найм (оренда) житла») і Житловим кодексом Української РСР. Завершуючи аналіз характеру та тенденцій розвитку вітчизняного цивільного й спеціального (житлового) законодавства в галузі обміну житла, зроблено висновок, що вони значною мірою були й є зумовлені змінами в політичному, соціальному та економічному житті країни, також тими змінами, які мають місце сьогодні. Разом із тим, як при розробленні ЦК України, так і при спробах нової кодифікації житлового законодавства України не всі обставини, які впливають на визначення змісту права на обмін, враховані повною мірою, що залишає простір для подальшого вдосконалення в цій галузі.

У *підрозділі 1.2. «Огляд літератури за темою дослідження»* на підставі аналізу існуючих наукових праць зроблено висновок, що кількість таких публікацій була незначною і здебільшого стосувалася загальних питань обміну жилих приміщень, можливості й особливостей такого обміну в будинках житлово-будівельних кооперативів. Попри значний науковий інтерес до цієї проблеми й наявність досить великої кількості праць, усі вони ґрунтувалися на чинному ще за радянських часів законодавстві й мали несистематичний характер. Крім того, жодне з досліджень проблематики обміну житла не мало монографічного, ґрунтового характеру й всі вони висвітлювали лише деякі аспекти обміну жилих приміщень. Сучасні вітчизняні дослідження у сфері житлового права стосуються здебільшого питань приватизації житла, окремих аспектів права власності на житло, поняття житла або інших проблем, також непов'язаних з обміном житла.

Оцінюючи, у цілому, стан наукових досліджень проблем, пов'язаних з обміном жилих приміщень, зроблено висновок, що проблема обміну жилих приміщень залишається недостатньо дослідженою й тому звернення до неї на рівні окремого монографічного дослідження є актуальним і своєчасним.

**Розділ 2. «Загальна характеристика обміну житла (жилих приміщень)»** складається з чотирьох підрозділів, присвячених визначенню права громадян на обмін житла, предмета обміну житла, загальних умов такого обміну, а також випадків примусового обміну житла.

У *підрозділі 2.1. «Поняття права громадян на обмін житла (жилих приміщень)»* досліджується сутність права на житло взагалі, а також права на обмін житла, зокрема. Співвідношення між цими категоріями дозволило дійти висновку, що право на житло є елементом загальної (цивільної) правоздатності громадянина, яка виникає з моменту його народження. Натомість, право (можливість) на обмін жилих приміщень може виникнути не раніше, ніж виникає право на володіння, користування й розпорядження певним жилим приміщенням, що може відбутися лише за наявності обставин, передбачених законом (юридичних фактів).

Отже, право на обмін жилих приміщень слід розглядати як суб'єктивне житлове (цивільне) право, що є елементом житлових цивільних правовідносин. Аналіз положень ст. 79 ЖК дає підстави для низки висновків стосовно сутності та змісту права на обмін жилого приміщення. По-перше, таке право існує, у принципі. Хоча воно не згадується поміж інших житлових прав громадян у ст. 9 ЖК, але про нього йдеться в спеціальній нормі цього кодексу, якою є ст. 79 ЖК. По-друге, право на обмін жилого приміщення прямо передбачене лише для наймача жилого приміщення, яке знаходиться в будинках державного або громадського житлового фонду. Це впливає з того, що ст. 79 міститься в главі другій розділу третього ЖК, яка називається «Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду». Крім того, шляхом тлумачення положень,

змісту та сенсу ст. 79 ЖК робиться висновок, що право на обмін жилого приміщення визнається нею за членами житлових кооперативів, оскільки наймач може здійснити обмін житлом не тільки з іншим наймачем, але й «з членом житлово-будівельного кооперативу» ( підкреслено мною — *О.Б.*). По-третє, з того положення, що в ст. 79 чинного ЖК йдеться як про учасників обміну жилими приміщеннями лише про наймачів і членів житлово-будівельних кооперативів, випливає висновок, що право на обмін жилого приміщення надане тільки тим особам, яким належить самостійне (первинне) й постійне право користування жилим приміщенням. Отже, не мають права на обмін піднаймачі (суборендарі) житла, тимчасові мешканці та інші особи, які не придбали самостійного права на житло (на займану ними жилу площу).

**Підрозділ 2.2. «Предмет обміну житла (жилих приміщень)»** присвячений дослідженню предмета обміну житла, аналіз якого дозволив зробити висновок, що користування власне «жилим приміщенням» не вичерпує повністю поняття «предмет договору найму жилого приміщення», оскільки при користуванні приміщенням виникає необхідність користування майном, яке це житло обслуговує. Такий висновок підтверджується й положеннями частини третьої ст. 812 ЦК України, яка передбачає, що наймач житла в багатоквартирному жилому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок. До такого майна належать приміщення спільного користування або допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку й побутового обслуговування мешканців будинку: під'їзд, сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, камери для сміття, горища, підвали, а також механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, будинку тощо (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р.). Майно й обладнання, яке забезпечує користування жилим приміщенням, не будучи самостійним предметом договору найму, входить як складова до поняття «предмет договору найму жилого приміщення», слідуючи юридично, у випадках передачі житла, зміни договору житлового найму та ін., за приміщенням. Зроблено також висновок, що, оскільки ЦК України чітко розрізняє договори найму житла, яке є об'єктом права державної або комунальної власності, та договори найму житла, яке є об'єктом права приватної власності, то таке розрізнення слугує й підґрунтям розрізнення обміну житла в обох випадках.

У **підрозділі 2.3. «Умови обміну житла (жилих приміщень)»** аналізуються умови обміну жилих приміщень, які поділяються на дві групи: «позитивні умови» (умови, щодо яких існує вимога їх наявності) та «негативні умови» (умови, щодо яких існує вимога їх відсутності). Крім

того, пропонується розрізнення «матеріальних» та «процедурних» умов обміну житла в будинках державного та комунального фонду. При цьому, під «матеріальними» запропоновано розуміти ті обставини, наявність яких вимагається нормами законодавства й без яких не може виникнути підстава зміни правовідносин, а під «процедурними» умовами – вимогу дотримання встановленого законодавством порядку здійснення дій (правочинів), спрямованих на зміну правовідносин у результаті обміну житлом (жилими приміщеннями). Оскільки однією з необхідних умов обміну жилого приміщення (житла) є письмова згода членів сім'ї, які проживають разом з наймачем, включаючи тимчасово відсутніх, зроблено спробу визначення поняття членів сім'ї наймача. На відміну від житлового законодавства ЦК України не виділяє членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу. У частині 1 ст. 816 ЦК України і ч. 1 ст. 817 ЦК України така категорія як «члени сім'ї наймача» не згадується взагалі. Натомість, йдеться про осіб, які «проживають спільно» з наймачем (ч. 1 і 2 ст. 816 ЦК України), і про осіб, «які постійно спільно проживають» з ним (ч. 4 ст. 816, ч. 1 ст. 817, ч. 1 ст. 818 ЦК України). Отже, аналіз змісту названих норм ЦК України дозволив зробити висновок, що в цих випадках фактично маються на увазі ті ж члени сім'ї наймача, про яких йде мова в ст. 64 ЖК.

Враховуючи те, що, як це не парадоксально, захист прав та інтересів тимчасово відсутніх членів сім'ї наймача при обміні жилих приміщень враховано більше, ніж захист прав власне наймача за його відсутності (ані ст. 78, ані ст. 79 ЖК не згадують про необхідність отримання в таких випадках згоди тимчасово відсутнього наймача на обмін), пропонується це питання вирішити в процесі доопрацювання проекту ЖК України шляхом включення до ст. 94 вказівки про те, що право на обмін житла має як наймач, так і члени його сім'ї, а необхідною умовою обміну є згода на нього як членів сім'ї наймача, так і власне його, надто у випадку його тимчасової відсутності.

У **підрозділі 2.4. «Примусовий обмін»** акцентовано увагу на наявності низки принципово важливих відмінностей між «примусовим обміном» за ст. 80 ЖК та ч. 2 ст. 116 ЖК. У випадках, передбачених ст. 80 ЖК, має місце колізія правомірних інтересів осіб, які мають однакові житлові права та обов'язки, також 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 всі 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. У випадках, передбачених ч. 2

ст. 116 ЖК, 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.

Саме поняття примусового обміну пропонується розуміти як зміну правовідносин користування житлом, спрямовану на заміну предмета договору найму житла (предмета корпоративного права користування житлом), що відбувається за рішенням суду, винесеним за позовом однієї з осіб, яка має самостійне (первинне) право користування жилим приміщенням (житлом).

**Розділ 3. «Спеціальні випадки обміну житла (жилих приміщень)»** складається з трьох підрозділів, в яких досліджуються питання спеціальних випадків обміну житла. Зазначено, що поряд із загальними засадами обміну жилих приміщень, які чинним законодавством встановлені, передусім, стосовно житла, яке знаходиться в будинках державного й громадського житлового фонду, для приміщень в окремих видах житлового фонду нормативними актами передбачаються спеціальні умови обміну.

Зокрема, такі особливості передбачені стосовно обміну соціального житла; житла, що знаходиться в будинках житлових кооперативів, та житла, яке винаймається в будинках приватного житлового фонду.

**Підрозділ 3.1. «Особливості обміну жилих приміщень за договором найму соціального житла»** присвячений дослідженню особливостей обміну жилих приміщень, які виникають за договором найму соціального житла. Зокрема, порівняння умов обміну соціального житла з тими, які повинні мати місце у випадках обміну на загальних засадах жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду, дозволило зробити висновки, що вони не є ідентичними. Так повністю співпадають лише дві (перша й остання) вимоги з наведеного переліку: 1) наявність бажання наймача жилого приміщення за договором найму соціального житла здійснити обмін цього житла і 2) дотримання «встановленого порядку» обміну жилих приміщень. Що ж стосується інших умов обміну, то між ними існує низка досить серйозних відмінностей. По-перше, відрізняються вимоги до предмета обміну. По-друге, відрізняються вимоги до такої умови обміну як згода на неї членів сім'ї наймача. По-третє, ст. 25 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» встановлюються обмеження стосовно визначення суб'єктного складу правовідносин обміну соціального житла. Нарешті, ще одна істотна відмінність у регулюванні обміну жилих приміщень на загальних засадах і обміну соціального житла полягає в тому, що обмін квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного)

жилого будинку з житлового фонду соціального призначення допускається лише за згодою власників цього житла.

*У підрозділі 3.2. «Обмін жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності)»* аналіз особливостей обміну житла в будинках приватного фонду дозволив зробити висновок про наявність кількох колізій між нормами цивільного й житлового законодавства, які стосуються відносин обміну житла (жилих приміщень). По-перше, на відміну від ЖК України 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 ЖК України ЦК України не передбачає прямо необхідності згоди на обмін наймачем житла в будинках приватного житлового фонду з боку членів його сім'ї («інших осіб, які проживають разом із наймачем»). 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, які проживатимуть разом з наймачем) може бути передбачене відповідно до частини першої 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 прав, рівних з правами інших осіб, які раніше проживали в цьому жилому приміщенні, стосовно давання згоди на обмін (навіть за наявності застереження про інший щодо них порядок користування жилими приміщеннями). Зазначається, що правовий статус членів сім'ї власника житла в кожному випадку визначається угодою між ними та власником житла, тобто на договірній основі. У договорі про користування житлом членами сім'ї його власником може бути передбачене, на нашу думку, і право обміну жилих приміщень. Підсумовуючи викладене стосовно визначення особливостей правового статусу членів сім'ї власника житла (які не є співвласниками цього житла) у контексті визначення їх права на обмін жилого приміщення, яке вони займають, зроблено висновок, що їх статус у цій галузі має бути аналогічним статусу наймача жилого приміщення, унаслідок чого вони мають право обміняти займане жила приміщення зі згоди членів своєї сім'ї та власника житла (будинку, квартири). Оскільки проект ЖК України такої ситуації не передбачає, пропонується доповнити ст. 94 проекту частиною четвертою такого змісту: «член сім'ї власника житла приватного житлового фонду має право за письмовою згодою членів своєї сім'ї, також тимчасово відсутніх, та власника житла здійснити обмін житла з іншим членом сім'ї власника житла приватного житлового фонду або з наймачем житла державного або комунального житлового фонду за письмовою згодою наймодавця».

При цьому, частину четверту ст. 94 проекту ЖК в теперішній редакції пропонується зробити частиною п'ятою.

Оскільки згідно з концепцією проекту ЖК у ньому практично не розмежовуються випадки обміну житла та його міни, пропонується внесення змін до ст. 715 ЦК України шляхом доповнення частини п'ятої спеціальною вказівкою про те, що є можливим обмін майна на майнові права (право володіння та користування), роботи (послуги). У зв'язку із цим пропонується така редакція частини п'ятої ст. 715 ЦК України: «Договором міни може бути встановлений обмін майна на майнові права (право володіння та користування), роботи (послуги)».

У *підрозділі 3.3. «Обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів»* при розгляді особливостей обміну житла, яке знаходиться в будинках кооперативів, звертається увага на необхідність враховувати ту обставину, що права користувачів зазначеного житла можуть ґрунтуватися на різних підставах: на їх праві приватної власності на житло (якщо пай виплачений повністю); на договорі найму (оренди) житла; на корпоративних правах членів житлового кооперативу; на відносинах споріднення або свояцтва з власником або членом житлового кооперативу. Однак у будь-якому випадку первинною юридичною підставою виникнення права користування житлом є право приватної власності фізичної особи (члена кооперативу, якщо пай виплачений повністю) або юридичної особи (кооперативу, якщо пай ще не виплачений членом кооперативу повністю), а вторинними (похідними) підставами — наявність членства в кооперативі в особи, яка ще не виплатила паєнагромодження повністю; наявність родинних (сімейних) стосунків з членом кооперативу; наявність договору найму жилого приміщення в будинку кооперативу.

Що стосується характерних властивостей обміну житла (жилих приміщень), що знаходиться в будинках житлових кооперативів і належить на праві приватної власності члену цього кооперативу, який повністю виплатив паєнагромодження, то, попри наявність певні відмінностей правового режиму користування приватним житлом та жилими приміщеннями в будинках житлових (житлово-будівельних) кооперативів (створення товариства співвласників житла, укладення договорів на обслуговування житла тощо), їх зумовлює така визначальна ознака, що в обох випадках йдеться про трансформацію права приватної власності на житло. У зв'язку із цим усі положення стосовно обміну жилих приміщень, які знаходяться в будинках (квартирах), що належать громадянам, є також придатними для характеристики відповідного обміну житла в будинках житлових кооперативів.

Що ж стосується обміну жилих приміщень у будинках житлово-будівельного (житлового) кооперативу, член якого ще не виплатив повністю паєнагромодження, то тут існує низка особливостей, яка зумовлена



наявністю членських (корпоративних) відносин між таким кооперативом і членом кооперативу. По-перше, існують особливості визначення кола потенційних учасників відносин такого обміну. По-друге, як 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 до будинку 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 по обміну до ЖБК. По-третє, особливістю обміну жилих приміщень у будинках ЖБК є обмеження примусового обміну.

## ВИСНОВКИ

У **Висновках** сформульовано підсумки дослідження та визначено його найважливіші результати, зокрема:

1. Право на житло є елементом загальної (цивільної) правоздатності громадянина, яка виникає з моменту його народження. Натомість, право (можливість) на обмін жилих приміщень може виникнути не раніше, ніж виникає право на володіння, користування й розпорядження певним жилим приміщенням, що може відбутися лише за наявності обставин, передбачених законом (юридичних фактів).

2. Дослідження розуміння юридичної сутності та галузевої належності договору найму (оренди) житла дало можливість зробити висновок, що він є цивільно-правовим договором про отримання майна (житла) в тимчасове користування. Разом із тим, зазначений цивільно-правовий договір включає два різновиди: 1) договір найму соціального житла; 2) договір найму «несоціального» житла. На основі такого визначення поняття й сутності договору найму (оренди) житла право на обмін жилими приміщеннями, користування якими здійснюється на підставі договору, пропонується розглядати як елемент змісту відповідних договірних відносин.

3. Обмін житла пропонується визначити як підставу зміни жилих правовідносин, що зумовлює взаємну передачу (перехід) житлових прав та обов'язків від одного учасника таких відносин до інших зі збереженням при цьому об'єкта останніх та підстави користування ними.

4. Між угодою (відносинами) обміну житла (жилого приміщення) та договором обміну (бартеру) існує низка відмінностей. Перша відмінність договору міни житла від обміну житла полягає в тому, що договір міни (бартеру) — це договір, за яким кожна зі сторін зобов'язується передати у

власність іншій стороні визначене майно й прийняти від неї інше майно. Уклавши договір міни, кожна сторона втрачає право власності на майно, що передає в обмін, і здобуває право власності на майно, що вимінює. Натомість, при обміні житла має місце не передача права власності, а взаємна поступка правами та обов'язками учасниками житлових правовідносин. Відповідно до частини п'ятої ст. 715 ЦК України предметом договору міни (бартеру) можуть виступати як товари, так і роботи та послуги. Натомість, предметом обміну житла може бути тільки житло (жиле приміщення). Зроблено загальний висновок про те, що йдеться про подібні зовні, але різні за сутністю інститути вітчизняного законодавства, додавши до цього, що обмін житла має місце у сфері цивільних та житлових правовідносин, тоді як договір міни має сферою застосування суто цивільні відносини.

5. Аналіз предмета обміну житла дозволив зробити висновок, що користування власне «жилим приміщенням» не вичерпує повністю поняття «предмет договору найму жилого приміщення», оскільки при користуванні приміщенням виникає необхідність користування майном, яке це житло обслуговує.

6. Аналіз норм чинного житлового законодавства дає підстави для поділу умов обміну жилих приміщень на дві групи, які пропонується називати «позитивними умовами» (умови, щодо яких існує вимога їх наявності) та «негативними умовами» (умови, щодо яких існує вимога їх відсутності).

7. При розгляді питання примусового обміну акцентовано увагу на наявності низки принципово важливих відмінностей між «примусовим обміном» за ст. 80 та частиною другою ст. 116 ЖК. Саме поняття примусового обміну пропонується розуміти як зміну правовідносин користування житлом, спрямовану на заміну предмета договору найму житла (предмета корпоративного права користування житлом), яке здійснюється за рішенням суду, винесеним за позовом однієї з осіб, яка має самостійне (первинне) право користування жилим приміщенням (житлом).

8. Запропоновано низку змін до положень чинного цивільного та житлового законодавства з метою вдосконалення правового регулювання обміну житла (жилих приміщень).

### **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

1. Лукавецька О.М. Заміна сторін договору за римським приватним правом та сучасним цивільним правом України /О.М. Лукавецька //Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. праць. – Одеса: Юридична література. – 2008. – Вип. 41. – С. 196–201.

2. Лукавецька О.М. Примусовий обмін /О.М. Лукавецька //Південноукраїнський правничий часопис: науковий журнал – 2009. – № 3. – С. 84–86.
3. Лукавецька О.М. Деякі проблеми обміну жилих приміщень у будинках житлових кооперативів /О.М. Лукавецька //Південноукраїнський правничий часопис: науковий журнал. – 2009. – № 4. – С. 88–90.
4. Лукавецька О.М. Деякі зауваження щодо регулювання обміну житла за Проектом ЖК України /О.М. Лукавецька //Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. праць. – Одеса: Юридична література. – 2009. – Вип. 51. – С. 87–93.
5. Лукавецька О.М. Деякі розмежування договорів міни та обміну жилих приміщень /О. М. Лукавецька //III Міжнар. цивіліст. наук. конф. студентів та аспірантів: зб. тез наук. робіт учасн., 4–5 квітня 2008 р. – Одеса: Фенікс. – ч. 2. – 2008. – С. 148–150.
6. Лукавецька О.М. Договір соціального та комерційного найму житла: розмежування згідно законодавства України /О.М. Лукавецька //Правове життя сучасної України: тези доп. Всеукр. наук. конф., 18 – 19 квітня 2008 р. – Одеса: Фенікс, 2008. – С. 300–302.
7. Лукавецька О.М. Обмін жилими приміщеннями як форма реалізації права на житло /О.М. Лукавецька //Підприємництво і море: тези доп. круглого столу. – Одеса: Фенікс, 2008. – С. 54–56.
8. Лукавецька О.М. Деякі питання використання норм ЦК України до відносин користування житлом /О.М. Лукавецька //Роль та місце ОВС у розбудові демократичної правової держави: матер. міжнар. наук.-практ. конф., 10 квітня 2009. – Одеса, 2009. – С. 135–136.
9. Лукавецька О.М. Деякі зауваження щодо регулювання обміну житла за Проектом ЖК України /О.М. Лукавецька //Правове життя сучасної України: тези доп. Міжнар. наук. конф. професор.-виклад. і аспірант. складу ОНЮА, 5 – 6 червня 2009 р. – Одеса: Фенікс, 2009. – С. 357–358.

## АНОТАЦІЯ

***Берназ-Лукавецька О.М. Обмін житла (жилих приміщень): цивілістичні аспекти.*** – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Одеська національна юридична академія, Одеса, 2010.

Дисертація присвячена дослідженню й обґрунтуванню цивілістичних аспектів обміну житла.

Проаналізовано питання розвитку вітчизняного законодавства про обмін житла (жилих приміщень), визначення поняття права на обмін житла

й встановлення його правової природи. Детально досліджено сутність права на житло взагалі, а також права на обмін житла.

Детальному аналізу піддано також предмет обміну житла (жилих приміщень), загальні умови обміну житла (жилих приміщень), питання примусового обміну. Особливу увагу приділено дослідженню спеціальних випадків обміну житла (жилих приміщень), а саме особливостям обміну жилого приміщення за договором найму соціального житла, обміну жилих приміщень у будинках (квартирах), що належать громадянам (на праві приватної власності), а також обміну жилих приміщень у будинках житлових кооперативів.

Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення низки норм чинного законодавства з питань врегулювання обміну житла, а також усунення колізій між ЦК і ЖК України.

**Ключові слова:** житло, право на житло, обмін, оренда житла, наймач.

## АННОТАЦІЯ

**Берназ-Лукавецкая Е.М. Обмен жилья (жилых помещений): цивилистические аспекты.** – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Одесская национальная юридическая академия, Одесса, 2010.

Диссертационная работа посвящена исследованию цивилистических аспектов обмена жилья (жилых помещений), системе правовых норм, определяющих условие и порядок обмена жилья, обеспечению прав и интересов участников соответствующих отношений, а также проблемам, возникающим при толковании и применении указанных норм.

В работе дан обзор научных трудов, касающихся проблематики диссертационного исследования. Существенное внимание в диссертации уделено развитию отечественного законодательства об обмене жилья (жилых помещений), где наиболее значимыми кодифицированными актами являются Гражданский кодекс Украины и Жилищный кодекс Украины. Проанализированы положения актов действующего законодательства, связанных с обменом жилья (жилых помещений), а также проект Жилищного кодекса.

В диссертации детально исследована сущность права на жилье в целом, а также право на обмен жилья (жилых помещений).

Анализ правовой природы обмена жилья (жилых помещений) позволил уточнить его понятие. Предлагается обмен жилья определить как основание изменения жилищных правоотношений, которые обуславливают взаимную передачу жилищных прав и обязанностей от одного участника

таких отношений к другому с сохранением при этом объекта последних и основания пользования ими.

В диссертации отдельно проанализированы предмет обмена жилья (жилых помещений), условия обмена жилья (жилых помещений), которые предлагается поделить на две группы, вопросы принудительного обмена.

В диссертации исследованы вопросы специальных случаев обмена жилья (жилых помещений). Предусмотрено, что наряду с общими основаниями обмена жилых помещений, установленных законодательством, прежде всего, относительно жилья, находящегося в домах государственного и общественного жилищного фонда, для помещений в отдельных видах жилищного фонда нормативными актами предусматриваются специальные условия обмена.

В частности, такие особенности предусмотрены относительно обмена жилья (жилых помещений) по договорам найма социального жилья, обмена жилыми помещениями в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам (на основании права собственности), а также обмена жилых помещений в домах жилищных кооперативов.

В диссертации сформулированы предложения по совершенствованию норм действующего законодательства по вопросам урегулирования обмена жилья, авторские определения некоторых понятий, а также устранение коллизий между Гражданским кодексом Украины и Жилищным кодексом Украины.

**Ключевые слова:** жилье, право на жилье, обмен, аренда жилья, наниматель.

## SUMMARY

***Bernaz-Lukavetska O.M. Housing exchange (residential premises): civil aspects.*** – Manuscript.

Thesis for the Scientific Degree of Candidate of Law. Speciality 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure, Family Law, Private International Law. – Odesa National Academy of Law. – Odesa, 2010.

The thesis is devoted to the research and substantiation of the civil aspects of the housing exchange.

The issue of national legislation development on the housing exchange (residential premises) has been analyzed, the definition of the right to housing exchange has been made and its legal nature has been established. In general the essence of the right to housing and the right to housing exchange have been examined in detail.

The subject of the housing exchange (residential premises), general conditions of the accommodation exchange (residential premises), the issue of the forced exchange have been analyzed in detail. Special attention has been paid to

the particular cases of the housing exchange (residential premises), namely to the features of the residential premises exchange according to the rent of the social living space, the residential premises exchange in the houses (flats), which belong to citizens (the right of private property), and also the residential premises exchange in the building and loan associations.

The proposals for a number of provisions in the current legislation in the regulation of housing exchange and conflicts elimination between the Civil Code and the Housing Code of Ukraine have been formulated.

***Keywords:*** habitation, the right to housing, exchange, tenancy, tenant.