

Підрозділ 5.2

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

БЕРНАЗ-ЛУКАВЕЦЬКА О. М.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент

ДЕЯКІ СПЕЦІАЛЬНІ ВИПАДКИ ОБМІНУ ЖИТЛА (ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ)

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.

При цьому, найбільш істотні особливості передбачаються стосовно обміну жилих приміщень, які належать до фонду соціального призначення. Саме з них уявляється доцільним почати розгляд даного питання.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» (Про житловий фонд соціального призначення : Закон України // Відомости Верховної Ради України. — Офіц. вид. — 2006. — № 19—20. — Ст. 159.) передбачається, що наймач жилого приміщення за договором найму соціального житла має право в установленому порядку здійснювати, за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, обмін займаної 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 за згодою власників цього житла. Як впливає з наведених норм, умовами обміну соціального житла є: наявність бажання наймача жилого приміщення за договором найму соціального житла здійснити обмін цього житла; існування як предмета договору найму соціального житла квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку; наявність письмової згоди повнолітніх членів сім'ї наймача, включаючи тимчасово відсутніх, на обмін житла; укладення договору про обмін житлом з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення; згода власника квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку, які належать до житлового фонду соціального призначення (є предметом договору найму житла в

житловому фонді соціального призначення); дотримання «встановленого порядку» обміну жилих приміщень (житла).

Порівняння названих умов обміну з тими, які повинні мати місце у випадках обміну на загальних засадах жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду, дозволяє 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 суттєвих відмінностей.

По-перше, відрізняються вимоги до предмета обміну. Якщо предметом обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду може бути жила приміщення (квартира, будинок, кімната тощо), що відповідає вимогам, про які йшлося у відповідному підрозділі цієї дисертації, а також частина жилого приміщення, то для обміну соціального житла є необхідним існування як предмета договору найму соціального житла квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку.

З'ясувати вимоги до предмета договору найму жилого приміщення з житлового фонду соціального призначення, а відтак і до житла, яке може бути предметом обміну в цьому фонді, дає можливість ст. 21 Закону «Про житловий фонд соціального призначення», яка встановлює, що предметом договору найму соціального житла є квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок чи жила приміщення в соціальному гуртожитку, а також перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до договору найму соціального житла. При цьому, частина друга цієї ж статті спеціально застерігає, що предметом договору найму соціального житла не можуть бути допоміжні приміщення в багатоквартирному жилому будинку.

Отже, умовою (й ознакою) обміну соціального житла є встановлення підвищених вимог до його предмета: останнім може бути лише квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок.

По-друге, відрізняються вимоги до такої умови обміну як згода на неї членів сім'ї наймача.

Якщо для обміну жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду потрібна письмова згода членів сім'ї, які проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх (ст. 79 ЖК), то у ст. 25 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» йдеться про необхідність згоди повнолітніх членів сім'ї наймача, включаючи тимчасово відсутніх, на обмін житла.

По-третє, особливістю обміну жилих приміщень у будинках ЖБК є обмеження примусового обміну (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).

ГАРЕЄВ Є. Ш.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент

ОБОВ'ЯЗОК ПО ВІДШКОДУВАННЮ ШКОДИ, ЗАВДАНОЇ У ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНІЙ ПРИГОДІ

Шкода завдана при експлуатації автомобілів напевно є самим розповсюдженим видом шкоди, яка взагалі завдається. Це зумовлено великою чисельністю автомобілів, які експлуатуються у сучасних мегаполісах. Отже, відшкодування шкоди, завданої у дорожньо-транспортній пригоді є вельми актуальним питанням, а особливості її відшкодування не завжди чітко висвітлені у законодавстві.

За загальним правилом, встановленим ст. 1187 Цивільного кодексу України (ЦК) шкода, завдана джерелом підвищеної небезпеки, відшкодується особою, яка на відповідній правовій підставі (право власності, інше речове право, договір підряду, оренди тощо) володіє транспортним засобом, механізмом, іншим об'єктом, використання, зберігання або утримання якого створює підвищену небезпеку. До осіб, які володіють транспортним засобом на відповідній правовій підставі належать і водії, які мають при собі документ на автомобіль.

Отже, суб'єктом відшкодування такої шкоди є перш за все водій, який є винний у дорожньо-транспортній пригоді.

Проте, в нашій державі є обов'язковим страхування відповідальності водіїв автомобілів. Правовідносини з приводу такого страхування врегульовані Законом України «Про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів» від 01.07.2004 року. (Закон України «Про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів» від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 1. — ст. 1).