



Г. С. ДРОВЯЗКО

## ОБМЕН КВАРТИР В ДОМАХ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Действующие примерные уставы ЖСК союзных республик предоставляют пайщику право произвести обмен занимаемого им кооперативного помещения на другую площадь. Разрешение члену кооператива обменивать лишь занятую площадь вполне правомерно, так как только после вселения в квартиру пайщик может распоряжаться ею. Поэтому неубедительно, на наш взгляд, предложение Ш. Д. Чиквашвили о включении в примерный устав положения, предусматривающего, в порядке исключения, допустимость обмена закрепленной, но еще не заселенной пайщиком кооперативной квартиры <sup>1</sup>.

Основанием обмена может явиться желание приблизить место жительства к месту расположения работы, замена этажности квартиры, стремление улучшить жилищные условия, объединение родственников в одну семью или расселение нескольких семей, ликвидация жилищных конфликтов.

Обмен кооперативного жилого помещения из-за особенностей его правового режима имеет ряд значительных отличий от обмена, который осуществляется между нанимателями в домах местных Советов народных депутатов. В литературе справедливо отмечалось, что обмен пайщиком кооперативной площади с членом другого ЖСК или с нанимателем помещения в домах других фондов представляет собой не обмен, а добровольный выход пайщика из кооператива и отказ от пользования помещением в доме ЖСК при условии приема в члены кооператива лица, с которым он обменивается жилой площадью <sup>2</sup>. Но поскольку в результате выхода из кооператива пайщик приобретает права на жилую площадь лица, принятого вместо него в ЖСК, то существующий между ними договор, на наш взгляд, можно назвать особым договором обмена кооперативного жилого помещения, который следовало бы более подробно урегулировать в жилищном кодексе и примерном уставе.

Правом на обмен кооперативного жилого помещения обладает только пайщик, но не члены его семьи. Имеются особенности при совершении обмена жилой площади между пайщиками одного кооператива, членами ЖСК разных кооперативов, пайщиками и нанимателями жилой площади в домах других фондов.

При обмене жилой площади пайщиками одного и того же кооператива необходимость в повторном принятии в члены ЖСК отпадает, а равные суммы паенакоплений взаимно передаются. Для осуществления такого обмена необходимо согласие общего собрания ЖСК, при отсутствии которого пайщики имеют право обращаться с иском в суд.

Если член кооператива производит обмен с пайщиком другого ЖСК или с нанимателями жилых помещений в домах местных Советов, государственных, кооперативных, общественных организаций или являющихся личной собственностью, то обменивающийся с ним гражданин должен быть принят в члены ЖСК. Вопрос о разрешении на обмен может дать лишь общее собрание кооператива, ибо только оно компетентно принимать в ЖСК новых членов. В этой связи представляется неубедительным мнение И. С. Гуревича и других авторов, которые предлагают предоставить право решать вопрос о разрешении на обмен правлению кооператива <sup>3</sup>.

Необоснованным представляется и мнение, что отказ общего собрания кооператива принять в ЖСК лицо, с которым пайщик намеревался произвести обмен жильем, может быть пересмотрен судом<sup>4</sup>. Решение общего собрания об отказе в приеме в ЖСК вправе отменить только исполком местного Совета, но и он не может заставить собрание принять кого-либо в члены кооператива.

В литературе было высказано предложение внести в примерный устав норму, разрешающую пайщику передавать пай обмениваемому с ним лицу на том основании, что при обмене стороны передают друг другу права и обязанности по пользованию занимаемыми ими помещениями<sup>5</sup>. Это суждение не учитывает существенные различия в правовых основаниях пользования жилыми помещениями нанимателями и пайщиками кооператива. Согласно п. 22 и 23 примерного устава, принимаемый в кооператив обязан внести паевой взнос не менее балансовой стоимости квартиры, который возвращается выбывшему из кооператива пайщику. Если же допустить возможность обмена без внесения паевых взносов, то получится, что пайщик обретает возможность пользоваться жилой площадью в качестве нанимателя в домах государственного, общественного или личного фонда за определенную плату, равную сумме его паенакоплений, а обменивающийся с ним неосновательно обогащается на такую же сумму. Такой обмен не должен разрешаться, а если он производится, то суды признают его недействительным.

Остается спорным вопрос о возможности совершения обмена кооперативной квартиры на дом, который является личной собственностью гражданина. Примерные уставы ЖСК Литовской и Армянской ССР такой обмен разрешают, а примерный устав Грузинской ССР содержит запрет на его проведение. В законодательстве БССР и большинства других союзных республик ничего не говорится о возможности такого обмена. Разные точки зрения по данному вопросу имеются и в литературе. Одни авторы полагают, что производить такой обмен нельзя, другие придерживаются противоположного мнения.

Думается, нет никаких оснований препятствовать обмену жильем между пайщиком и собственником дома. На наш взгляд, необходимо включить в примерные уставы всех союзных республик пункты, аналогичные п. 24 «е» Примерного устава ЖСК Литовской ССР, разрешающие такой обмен. В примерных уставах следовало бы регламентировать и порядок такого обмена, ибо это особый договор, который должен заключаться с соблюдением требований, предъявляемых к купле-продаже жилых помещений.

Для осуществления обмена квартиры между пайщиком и принятым вместо него в ЖСК лицом необходимо разрешение исполкома местного Совета народных депутатов. На протяжении длительного времени разноречиво решался вопрос о том, можно ли оспорить в судебном порядке отказ исполкома на производство обмена кооперативного жилого помещения. В Постановлении № 6 Пленума Верховного Суда СССР от 16 июня 1978 года «О применении судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами» сказано, что если общее собрание кооператива согласно принять в члены ЖСК лицо, обменивающее с пайщиком жилое помещение, а исполком местного Совета отказывает в разрешении на обмен, то возникший спор подведомствен суду. При этом было разъяснено, что суд вправе рассмотреть споры об обмене кооперативных жилых помещений и в том случае, когда исполком отменяет решение общего собрания ЖСК<sup>6</sup>.

Что же касается оснований для отказа исполкомом Совета народных депутатов на совершение обмена пайщику и обмениваемому с ним лицу, то применительно к пайщику таких оснований в нормативных актах нет. В этих случаях руководствуются по аналогии такими основаниями, которые запрещают обмен в домах государственного и общественного жилищных фондов. Так, пайщику может быть отказано в производстве обмена, который носит спекулятивный или фиктивный характер, а также если к нему предъявлен иск об изменении или прекращении жилищных правоотношений. Поскольку обмен кооперативного жилого помещения отличается от обмена жилого помещения в домах государственного, общественного или индивидуального жилищного фонда, то все возможные основания для отказа исполкомом пайщику в производстве обмена должны быть, на наш взгляд, перечислены в жилищном кодексе или примерных уставах.

Для того, чтобы произвести обмен кооперативного жилого помещения,

пайщик должен получить на это согласие всех проживающих с ним совершеннолетних членов семьи. Это требование должно найти отражение в примерном уставе, а кроме того, желательно указать, что такое согласие должно быть письменным.

В литературе спорным является вопрос о том, можно ли предъявить члену ЖСК требование о принудительном обмене занимаемой им кооперативной квартиры. Одни авторы полагают, что такое требование пайщику может быть предъявлено, а другие исходят из того, что принудить пайщика вопреки его воле произвести обмен нельзя.

С нашей точки зрения вполне допустимо предъявление пайщику требования о принудительном обмене, если он систематически нарушает правила социалистического общежития и делает невозможным совместное с ним проживание. К такому выводу мы приходим на том основании, что если можно пайщика за нарушение правил социалистического общежития исключить из ЖСК и выселить из квартиры, то почему нельзя применить к нему более мягкую меру воздействия, какой является переселение его в принудительном порядке в другое жилое помещение. Вот почему в примерных уставах следовало бы указать на возможность такого обмена и допустимость его в случае, если переселение производится не в кооперативный дом, куда гражданин без его согласия не может быть переселен.

<sup>1</sup> См.: Чиквашвили Ш. Д. Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах.— М., 1973, с. 191.

<sup>2</sup> См.: Брауде И. Правовые вопросы жилищно- и дачно-строительной кооперации.— Советская юстиция, 1960, № 6, с. 14.

<sup>3</sup> См.: Гуревич И. С. О жилищных правоотношениях в домах жилищно-строительных кооперативов: Материалы к научно-практической конференции «Проблемы жилищно-строительной кооперации».— Л., 1966, с. 34; Замятин В. И., Нечецкий М. А. Комментарий к Примерному уставу жилищно-строительного кооператива.— М., 1974, с. 80—81.

<sup>4</sup> См.: Замятина К. Правовые вопросы вступления в жилищно-строительные кооперативы.— Советская юстиция, 1965, № 1, с. 10.

<sup>5</sup> См.: Мальгинова А. И., Ватман Д. П. Спорные вопросы обмена жилых помещений.— Советское государство и право, 1968, № 6, с. 114.

<sup>6</sup> См.: Бюллетень Верховного Суда СССР, 1978, № 4, с. 14.

А. В. БОГДАНОВ

## О ПОСТРОЕНИИ СИСТЕМЫ МАТЕРИАЛЬНЫХ СЛЕДОВ ПРЕСТУПЛЕНИЯ

Одной из главных задач криминалистики является познание закономерностей и построение системной криминалистической модели преступного события. Криминалистический аспект рассмотрения понятия преступления имеет отличие от уголовно-правового.

В криминалистическом понимании преступление представляет собой материальный процесс, который «связан и взаимообусловлен другими процессами, событиями и явлениями, отражается в них и сам является отражением каких-то процессов»<sup>1</sup>. Уголовно-правовое понятие является юридической категорией, которая содержит в себе наиболее общие признаки, характеризующие преступление. Выявлению этих уголовно-правовых признаков и помогает криминалистическое понимание преступления, которое раскрывает его материальную природу.

С криминалистической точки зрения под преступлением следует понимать обусловленную обстановкой и в ней отражающуюся систему взаимосвязанных и взаимозависимых физических и психических процессов, поступков, действий лица, совершившего преступление, а также других лиц, оказавшихся в сфере преступного события.

Построение системной модели должно осуществляться на основе криминалистического анализа преступления, который предполагает «установление преступной структуры, всех элементов преступления, выявление связей между ними, установление системы следов-отражений по отношению к каждому элементу, связи между ними»<sup>2</sup>.

В анализе составных частей системы преступления мы придерживаемся точки зрения Г. А. Густова, который выделяет в ней элементы, общие для разных систем: а) объект посягательства, охраняемый законом;