

## ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОБМЕНА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

*И. Н. Ловцевич*

*Белорусский государственный университет*

По мнению Т. Н. Конякиной, обмен жилых помещений как институт жилищного права фактически становится рудиментом в условиях глобальной приватизации жилищного фонда. Однако с такой точкой зрения нельзя полностью согласиться. Об этом свидетельствует достаточно большой процент государственного жилищного фонда в Республике Беларусь. Так, в 2005 г. доля государственного жилья в общем объеме жилищного фонда составила 17 %. С. М. Корнеев определяет обмен жилых помещений как достаточно сложный институт жилищного права, тесно связанный с другими институтами как жилищного, так и гражданского права. В частности, обмен жилых помещений тесно связан с институтом мены в рамках гражданского права.

Представляется, что обмен жилых помещений необходимо рассматривать с различных точек зрения. Поэтому вопрос об определении правовой природы обмена жилых помещений является дискуссионным.

Белорусский законодатель стоит на позиции признания права на обмен жилого помещения субъективным правом нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, которое закреплено в ч. 1 ст. 75 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК). Обмен представляет собой одного из правомочий нанимателя по распоряжению занимаемым жилым помещением.

В литературе дискуссионным является вопрос об определении обмена жилых помещений как основания изменения жилищного правоотношения либо прекращения одних жилищных правоотношений и возникновения других.

Жилищное правоотношение состоит из следующих элементов: субъект, объект и содержание (права и обязанности). Изменение жилищных правоотношений может происходить по самым различным основаниям и затрагивать все элементы правоотношения как порознь, так и в совокупности. Широкое распространение получил взгляд на обмен как на соглашение о взаимной передаче участниками обмена своих прав и обязанностей по пользованию жилыми помещениями. Б. Б. Черепяхин считал, что обмен жилых помещений порождает изменение договора найма жилого

помещения – перемену лиц в обязательстве. При этом имеет место правопреемство. Б. М. Гонгало полагал, что жилищно-правовое отношение при обмене, несмотря на все изменения, не прекращается, но продолжает существовать в модифицированном виде. Однако если в правоотношении полностью меняется объект, имеет место не изменение, а прекращение правоотношения. Б. К. Комаров относил обмен жилых помещений к основаниям прекращения договора найма жилого помещения. По мнению Т. А. Семиной, обмен является основанием для расторжения договора найма жилого помещения, передаваемого в порядке обмена, и заключения нового договора найма жилого помещения, полученного в результате обмена, поскольку предметом обмена выступают не права и обязанности нанимателей, а конкретные жилые помещения.

Представляется, что обмен жилых помещений может быть как основанием прекращения, так и изменения жилищных правоотношений. Если имеет место обмен между двумя нанимателями, то происходит прекращение двух договоров найма жилых помещений и возникновение двух новых договоров найма. В случае же родственного обмена, возможность которого предусмотрена ст. 77 ЖК, для сторон, которые переезжают в другое жилое помещение, одни жилищные правоотношения действительно прекращаются и возникают новые. А для тех членов семьи, которые остаются проживать в прежнем жилом помещении, принимая другого члена семьи взамен выбывшего в порядке обмена, происходит не прекращение, а изменение жилищного правоотношения.