
**ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА СОБСТВЕННОСТИ
И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

УДК 347.131

**ВИДЫ ЮРИДИЧЕСКИХ ФАКТОВ
В СОВРЕМЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ**

Е.Ю. Бакирова

Белгородский государственный университет, 308015, г. Белгород, ул. Победы, 85;
e-mail: Bakirova@bsu.edu.ru

Определено место юридических фактов в правовом регулировании жилищных отношений. Рассмотрены виды юридических факты, которые легли в основу различных классификаций, разработанных видными цивилистами, определены критерии классификации. Показано соотношение видов юридических фактов в гражданском и жилищном законодательстве, особое внимание уделено новому Жилищному кодексу РФ. На примере регионального законодательства показана важность правильного определения вида юридического факта.

Ключевые слова: юридические факты, категории классификации, виды классификации, жилищные отношения, гражданские правоотношения.

Считается, что впервые выделил несколько видов юридических фактов в юридической науке Ф.К. Савиньи [1]. Речь идет о таком подразделении юридических фактов, согласно которому из всей их системы выделяются события и действия, а действия в свою очередь разграничиваются на поступки и волеизъявления, причем последние подразделяются на односторонние и двусторонние. Указанная классификация стала традиционной, прочно вошла во все учебники и используется до настоящего времени [2].

Позднее классификация, предложенная Ф.К. Савиньи, была дополнена специальным указанием на действия, противные нормам права или правонарушения [3]. Затем, в самостоятельную группу были выделены фактические составы [4].

Указанный выше критерий классификации юридических фактов в жилищном праве воспринят разработчиками нового ЖК РФ, как в своё время это было сделано в ст. 8 ГК. В частности, в статье 10 ЖК РФ в качестве оснований возникновения жилищных правоотношений (прав и обязанностей) названы основания, предусмотренные Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также действия участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. При этом далее дается перечень оснований возникновения жилищных прав и обязанностей, последними в котором именуется «действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей». В этой связи в цитированных положениях содержится явное логическое противоречие: если абзац 2 п. 1 статьи 10 предусматривает в качестве оснований возникновения жилищных правоотношений действия граждан и юридических лиц, которые не только предусмотрены законом или иными нормативными правовыми актами,

но и вытекают из смысла общих начал жилищного законодательства, то в пункте 6 уже говорится только о действиях, предусмотренных законом или иными нормативными актами. При этом аналогичная норма ГК указывает лишь, что только предусмотренное законом событие (а не действие) может повлечь возникновение гражданских прав. Однако, несмотря на явные технико-юридические недостатки этой статьи, следует отдать должное самому факту ее существования в новом жилищном законодательстве. Само по себе закрепление в законе хотя бы примерного перечня оснований возникновения жилищных правоотношений – явление, несомненно, прогрессивное.

По поводу волевого критерия классификации юридических фактов Е.Н.Трубецкой в своё время указывал, что все факты, как зависящие, так и не зависящие от человеческой воли, «...могут быть согласованы или не согласованы с правом. Стихийные силы природы не могут совершать правонарушения, но они могут производить так называемые неправомерные состояния, т.е. создавать положения вещей, противоречащие праву. Другая группа фактов, не зависящих от воли, не способна создавать правомерные или неправомерные состояния, но вызывает право». К этой последней группе фактов автор относил, в частности, смерть, пожар [5]. Все юридические факты, зависящие от воли человека, Е.Н. Трубецкой делил на правомерные и неправомерные. Последние, по его мнению, способны вызывать возникновение нового права: притязания на восстановление нарушенного права. Интересно, что все правомерные юридические факты он делил на частноправовые и публично-правовые, понимая под последними акты-распоряжения.

Видимо, под правомерными юридическими фактами автор понимал то, что в современной правовой литературе названо правомерными юридическими действиями. Как известно, они также подразделяются на два вида: юридические акты и юридические поступки. Разумеется, деление на частно-правовые и публично-правовые может относиться к юридическим актам. Судя по тому, что под публично-правовыми юридическими фактами автор понимал, в частности, акты-распоряжения, критериями такого разграничения вполне могли быть как субъекты, совершающие соответствующие акты, так и содержание самих актов. Более надёжным критерием такой классификации представляется сам характер такого акта, т.е. его содержания, поскольку публично-правовые образования могут, выступая в гражданском обороте на равных началах с другими субъектами, вступать в частно-правовые отношения, которые могут возникать на основании договоров как классической модели акта частно-правового характера. Не касаясь достаточно спорных в рассматриваемом аспекте отношений по социальному найму, можно сослаться на договоры коммерческого найма, которые владелец государственного жилищного фонда может заключать через свои органы.

Вполне применимо к жилищному праву деление юридических актов на односторонние и двусторонние. Примером первых может быть заявление гражданина о постановке на учёт для предоставления жилого помещения в порядке социального найма, о предоставлении субсидии на приобретение или строительство жилья, субсидий или компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг и т.п. К числу односторонних актов относятся решения органа государственной власти или органа местного самоуправления по указанным вопросам. Акт будет считаться односторонним, независимо от того, принято решение коллегиальным или единоличным органом. К числу двусторонних юридических актов в жилищном праве относятся названные выше договоры, договор об обмене жилых помещений.

По традиции юридические акты принято делить на акты, совершаемые самими участниками правоотношения, примеры которых проводились выше, акты федеральных органов исполнительной власти, акты органов исполнительной власти субъектов РФ, акты органов местного самоуправления, а также решения суда, которое порождает, изменяет или прекращает жилищное правоотношение, например, решение суда о разделе жилого помещения и т.п.

По мнению Е.Н. Горюновой, юридические факты могут быть классифицированы

также по способу их совершения, или по способу закрепления. К ним относятся факты, совершаемые путём молчания, в устной форме, в частности, путём совершения конклюдентных действий, в письменной форме и др. [6]. Понятно, что это можно применить лишь к юридическим актам, причём только к одному их виду: к сделкам. С другой стороны, вряд ли правильно обозначать такое поведение термином «конклюдентные действия», который имеет узко специальное назначение и употребляется только для характеристики формы сделок.

Достаточно нетрадиционным является выделение в системе юридических фактов ничтожных и дефектных фактов [6]. К сожалению, автор не поясняет, что он понимает под дефектными фактами. Возможно, речь идёт о том, что лицо, совершающее правомерное юридическое действие, по всей видимости, юридический акт, не получает того правового результата, который было намерено получить, т.е. юридические последствия наступили, но не те, наступление которых лицо предполагало. Такой «дефектный» факт по своей природе скорее всего является оспоримой сделкой, как правило, совершённой под влиянием заблуждения относительно природы сделки или тождества либо таких качеств её предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению (п. 1 ст. 178 ГК РФ). В жилищной сфере такие дела могут встретиться при обмене жилых помещений или при заключении договора дарения жилого дома, квартиры или иного жилого помещения вместо договора о пожизненном содержании с иждивением. Такие сделки могут быть признаны недействительными по иски лица, находящегося в состоянии заблуждения, независимо от того, при каких обстоятельствах и по чьей вине оно было введено в заблуждение: по своей собственной вине, по вине другой стороны в сделке, если она не была умышленной, или по вине третьих лиц. Учитывая, что при признании недействительным по этому основанию договора обмена жилых помещений недействительными признаются все последующие договоры обмена, высшие судебные инстанции СССР и РСФСР ориентировали суды на то, что основанием для признания обмена недействительным ввиду обнаруженных после совершения сделки и вселения в жилое помещение скрытых недостатков иск подлежит удовлетворению лишь в тех случаях, когда эти недостатки, касающиеся жилого помещения (строительные недостатки) являются существенными и неустранимыми вообще или обычным способом, либо когда их устранение связано с большими затратами. При этом, как справедливо отмечается в правовой литературе, презюмируется воля лица на приобретение жилого помещения без недостатков [7]. Разумеется, недостатки должны быть скрытыми, т.е. такими, которые при обычном осмотре помещения невозможно увидеть невооружённым глазом. При проведении судебной экспертизы эксперт должен описать дефект и указать его место нахождения, так как по этим данным суд оценивает характер дефекта: относится ли он к числу явных или скрытых недостатков. Если, к примеру, дефект скрыт под обоями, то вопрос об удовлетворении иска о признании договора обмена недействительным суд решает в зависимости от физических возможностей истца распознать дефект, его жизненного опыта и т.п. [8]. Что касается «ничтожных фактов», то они потому и являются ничтожными, что не порождают с самого момента их возникновения никаких юридических последствий, т.е. не имеют юридической силы.

Но такие факты уже не являются юридически значимыми, т.е. юридическими фактами, а потому включение их в систему юридических фактов не только лишено какого бы то ни было практического смысла, но и юридически некорректно. Правда, необходимо оговориться, что хотя ничтожная сделка (а судя по всему, именно её автор имел в виду) не порождает никаких юридических последствий с момента её совершения, она в течение какого-то времени может играть роль юридического факта, так как необходимо обращение в суд для применения последствий ничтожной сделки. Если же потерпевшая сторона сможет защитить свои интересы в неюрисдикционной форме, что в жилищных правоотношениях практически невозможно, другая сторона не получит судебной защиты.

В правовой литературе встречается классификация юридических фактов по способу их фиксации на оформленные и неоформленные [6]. Такое деление представляется не совсем точным, как и деление фактических обстоятельств на «ничтожные», «дефектные» и т.п., так как упускается из виду само понятие юридического факта как определённого жизненного обстоятельства, условия или ситуации. Другое дело, что юридическое значение некоторые жизненные обстоятельства приобретают лишь после их фиксации в требуемой законом форме или указанным законом способом. В некоторых случаях фиксации соответствующего обстоятельства придаётся не столько материально-правовое, сколько процессуальное значение в плане допустимости тех или иных доказательств [9]. Характерно, что стремление к фиксации тех или иных фактических данных прямо пропорционально степени «публичности» того правоотношения, на которое данный факт способен оказать влияние. В частности, при социальном найме жилого помещения требуется документальное подтверждение любого юридически значимого факта, в частности, правового состояния, которое нередко трудно зафиксировать. Для такой фиксации зачастую применяется, на наш взгляд, искусственный и не всегда оправданный с позиций охраны и защиты прав и свобод человека и гражданина способ фиксации правового состояния, как признание наличия такого правового состояния. Так, для постановки лица на учет для предоставления жилого помещения ранее требовалось заключение комиссии по жилищным вопросам местной администрации или жилищно-бытовой комиссии по месту работы о признании лица нуждающимся в улучшении жилищных условий. В этом в принципе не было никакой необходимости, так как в ст. 29 ЖК РСФСР содержался достаточно чёткий, хотя и примерный перечень обстоятельств, при которых лицо уже самим законом признавалось нуждающимся в предоставлении жилища. Следовательно, достаточно было лишь подтвердить документально факт наличия основания, указанного в соответствующем законодательном акте, а заключение жилищной комиссии лишь «загромождало» фактический состав, необходимый для принятия на учет. Такого рода «двойная» фиксация одних и тех же жизненных обстоятельств не только бесполезна, но даже вредна, так как порождает либо коррупцию, либо конфликт, заканчивающийся обращением в суд, который вынужден принимать решения по делам, в которых нет спора и где толкование закона или иного правового акта не вызывает сложностей. Иначе говоря, сочетание нормативного и индивидуального акта, в котором фиксируются одни и те же факты, должно применяться только в исключительных случаях. К сожалению, и в новом ЖК РФ воспроизводится примерно такая же ситуация. Так, хотя ст. 51 ЖК РФ и именуется не иначе как «Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма», однако в ней скорее речь об основаниях постановки на квартирный учет, причем из сопоставления ее положений с положениями ст. 52 ЖК РФ видно, что решение о постановке на квартирный учет принимается на основании представляемых гражданином документов, и никакого дополнительного «акта признания» его нуждающимся в жилом помещении не требуется. В то же время в ч. 2 ст. 49 ЖК РФ упоминается факт признания органом местного самоуправления гражданина малоимущим в целях постановки его на учет нуждающихся в жилом помещении.

Наконец, в зависимости от юридических последствий, которые закон связывает с действием того или иного юридического факта, т.е. по характеру влияния юридических фактов на правоотношения, традиционно юридические факты принято делить на правопорождающие, правоизменяющие и правопрекращающие. Разумеется, из юридических фактов возникают, изменяются или прекращаются не только права, но и корреспондирующие им обязанности другого субъекта правоотношения, так как факты влияют на правоотношения в целом.

В правовой литературе нет единства по вопросу о наличии иных юридических фактов, таких, как правопрепятствующие и правовосстанавливающие. Так, О.А. Красавчиков не признавал их существования, полагая, что они являются либо

правопорождающими либо правопрекращающими и не играют в классификации юридических фактов самостоятельной роли [10]. Следует, однако, согласиться с теми, кто признаёт за этими юридическими фактами самостоятельное значение [11]. Как отмечается в правовой литературе, в отличие от правопрекращающих фактов, которые воздействуют на уже возникшее правоотношение и прекращают его только на будущее время, правопрепятствующие факты не дают ему возникнуть, хотя предусмотренные законом правообразующие факты существуют [12]. Что касается правосстанавливающих фактов, то В.А. Рясенцев по этому поводу отмечал, что «существуют факты, с которыми закон связывает восстановление прав и обязанностей, утраченных участниками правоотношения» [13].

В жилищном праве также наблюдается действие указанных юридических фактов; во всяком случае, легко можно обнаружить в гипотезах правовых норм правопрепятствующие факты. Представляется, что таким фактом является проживание лица в другом поселении, что при наличии правообразующих фактов, таких, как принадлежность к числу малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, препятствует в постановке на квартирный учет (ч. 3 ст. 52 ЖК РФ). Ещё более наглядно о наличии правопрепятствующего факта можно судить из анализа ст. 73 ЖК РФ, в соответствии с которой не допускается обмен жилыми помещениями, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма, либо право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке, либо оно признано непригодным для проживания, либо принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях и т.п.

До принятия нового ЖК РФ к числу правопрепятствующих фактов можно было отнести проживание в соответствующем населённом пункте менее установленных законами субъектов РФ сроков (так называемый ценз оседлости), препятствующий постановке на учёт. К примеру, в г. Москве такой срок был равен 10 годам, в большинстве субъектов Российской Федерации – 5 годам.

В этой связи интересно отметить, что Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, рассматривая кассационный протест прокурора г. Москвы на решение Московского городского суда от 20 июня 2001 г., которым были признаны соответствующими федеральному законодательству нормы Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве [14], устанавливающие указанный ценз, пришла к выводу, что данные нормы являются незаконными. При этом Судебная коллегия исходила из того, что в силу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Однако, федеральное законодательство, в том числе ст. 13 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, не содержали такого основания ограничения права граждан на получение жилого помещения, как проживание в каком-либо населённом пункте менее установленных сроков [15]. С выводами Судебной коллегии не согласился Президиум Верховного Суда, по мнению которого по смыслу ст. 13 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» в силу природы совместного ведения РФ и ее субъектов г. Москва как субъект РФ в отсутствие федерального закона был вправе принять собственные правовые акты по вопросу об установлении срока проживания в населённом пункте для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий [16].

Представляется, однако, что более правильными в данном деле были выводы Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ. Ведь осуществляя

собственное правовое регулирование по предметам совместного ведения, субъекты РФ не вправе выходить за пределы предоставленных им полномочий и, тем более, нарушать положения Конституции РФ, например, положения ее ч. 3 ст. 55. Тем не менее, выводы Президиума Верховного Суда были в данном деле окончательными, и аналогичные нормы закреплены в г. Москве уже на законодательном уровне [17].

В этой связи, несмотря на принятие нового ЖК РФ, ст. 13 которого не относит к ведению органов государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий по установлению сроков проживания в соответствующем муниципальном образовании для признания нуждающимися в жилых помещениях, в силу указанного постановления Президиума Верховного Суда можно прогнозировать, что скорее всего такая негативная практика сохранится.

Весьма распространённым в жилищном праве является такой своеобразный правопрепятствующий факт, как отсутствие письменного согласия указанных в законе лиц на совершение кем-либо из участников жилищных правоотношений ряда сделок с жилым помещением и иных правомерных действий. Как известно, наниматель вправе вселить в нанятое им помещение по договору социального найма иных лиц лишь с согласия всех проживающих с ним совместно совершеннолетних членов семьи, в том числе временно отсутствующих (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ). Такое согласие требуется также для совершения нанимателем обмена жилого помещения (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ), для сдачи жилого помещения в поднаём (ч. 1 ст. 76 ЖК РФ), для вселения временных жильцов (ч. 1 ст. 80 ЖК РФ), на предоставление квартиры меньшего размера (ч. 1 ст. 81 ЖК РФ) и т.п. Причем для вселения иных лиц в качестве членов семьи, для обмена жилого помещения, для поднайма ЖК РФ устанавливает письменную форму такого согласия, тогда как в остальных случаях его форма не оговаривается. Кроме того, в некоторых из указанных случаев требуется также согласие или предварительное уведомление наймодателя. Отсутствие такого согласия может выражаться не только путём активных действий, в частности, прямого отказа дать такое согласие или путём прямого возражения против совершения другим лицом соответствующих действий, но и путём пассивного поведения, т.е. бездействия, неподписания заявления об обмене жилого помещения и т.п. Достаточно интересным является вопрос о юридической природе такого согласия, ранее практически не разрабатывавшийся в правовой литературе. Представляется, что такое согласие является по своему характеру односторонней сделкой, т.е. юридическим актом, направленным на установление, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей как для самого лица, дающего такое согласие, так и для других лиц. Отсутствие такого согласия делает невозможным реализацию нанимателем соответствующих прав, установленных жилищным законодательством. Принципиально наличие такого правопрепятствующего факта оправдано необходимостью защиты жилищных прав других лиц, так как нередко бывает трудно или даже невозможно осуществить собственное право и не ущемить при этом аналогичных прав других субъектов. В подобных случаях законодатель как бы стоит перед выбором: защищать ли интересы лица, желающего совершить определённое действие, на совершение которого требуется согласие других лиц, либо лица, не желающего, чтобы такое действие было совершено. Вопрос о том, чьи интересы заслуживают предпочтения, решается в процессе разрешения спора, так как отказ в даче согласия на совершение указанных действий может быть оспорен в судебном порядке. Однако и сам законодатель должен взвешенно подходить к вопросу об установлении правопрепятствующих фактов такого рода. В частности, представляется неоправданным установление в законе (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ) согласия наймодателя на обмен жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Это было вполне логичным, когда считался недопустимым обмен жилых помещений, хотя бы одно из которых находилось в доме, принадлежащем предприятию, учреждению или организации (ст. 69 ЖК РСФСР). В настоящее время возникает вопрос: какие интересы наймодателя могут оказаться более предпочтительными

по сравнению с интересами нанимателя, пожелавшего реализовать своё право на обмен жилого помещения? Иными словами, по каким основаниям суд может отказать нанимателю в таком обмене при отсутствии согласия наймодателя, чтобы решение суда было законным и обоснованным? Основания для этого предусмотрены перечислены в ст. 73 ЖК РФ. В этой связи норма о необходимости получения согласия наймодателя представляется абсолютно излишней, и должна быть заменена нормой о его предварительном уведомлении. Таким образом, при отборе юридических фактов, которые при определённых условиях могут оказаться правопрепятствующими фактами, ограничивающими право граждан РФ на жилище, законодатель должен проявлять максимальную осторожность.

Ранее в жилищном законодательстве был закреплён ряд жизненных обстоятельств, которые, с одной стороны, оказывали несомненное влияние на развитие правоотношений, с другой стороны, не вписывались в общепринятую в науке классификацию юридических фактов по характеру их влияния на правоотношения. Эти юридические факты можно назвать своеобразными «фактами-консервантами», поскольку они являлись условиями сохранения права на жилое помещение. Речь идёт о перечисленных в ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР основаниях сохранения права на жилое помещение за временно отсутствующими гражданами. Они не являлись правопрепятствующими фактами, поскольку препятствовали не возникновению права, а его прекращению. Возникает вопрос, насколько была оправдана позиция Конституционного Суда, оставившего в неприкосновенности 7 пунктов ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР, в то время как не только специальная норма, содержащаяся в п. 8 ч. 2, но и ч. 1 этой статьи, устанавливающая общее правило об утрате права на жилое помещение в случае временного отсутствия, была признана не соответствующей Конституции РФ? [18]. Не лучше ли было признать неконституционной всю ст. 60 ЖК РСФСР без всяких исключений? Однако, позиция Конституционного Суда по этому вопросу представляется вполне продуманной. Если в жилом помещении не остались проживать члены семьи нанимателя, и при отсутствии у наймодателя сведений об обстоятельствах указанных в статье 60 ЖК РСФСР, он исходит из презумпции постоянного характера отсутствия гражданина в данном жилом помещении, а потому был вправе ставить в судебном порядке вопрос о расторжении с ним договора найма жилого помещения по ст. 89 ЖК РСФСР. Однако эта презумпция, как и всякая другая, опровержима, а потому ссылка ответчика на основания, указанные в ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР, освобождали бы его от доказывания временного характера отсутствия в жилом помещении, да и сам наймодатель при наличии у него сведений о подобного рода обстоятельствах не стал бы предъявлять иск о расторжении договора социального найма. Таким образом, в процессе рассмотрения спора о признании лица утратившим права на жилое помещение, налицо была бы своеобразная конкуренция двух презумпций: презумпции временного и постоянного характера отсутствия. К сожалению, в новом ЖК РФ не предусмотрено хотя бы примерного перечня обстоятельств, свидетельствующих о временном характере отсутствия нанимателя, а указывается лишь, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ). Очевидно, что при отсутствии нормы, содержащей перечень обстоятельств, свидетельствующих о временном характере отсутствия нанимателя, такая конструкция лишь необоснованно увеличит количество дел о расторжении договора социального по этому основанию.

Спор об утрате права на жилое помещение может возникнуть не только между наймодателем и нанимателем жилого помещения, но и между нанимателем, собственником жилого помещения либо членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, с одной стороны, и членами его семьи – с другой. Разумеется, сам собственник или член кооператива никогда не может быть признан утратившим право на жилое помещение, однако, по решению суда оно может быть продано с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение

решения (ст. 293 ГК), а член жилищного кооператива может быть из него исключен (ч. 3 ст. 130 ЖК РФ). В то же время первичные владельцы и пользователи жилого помещения (так условно можно назвать нанимателя, собственника и члена кооператива) могут быть заинтересованы в утрате отдельными членами своей семьи права на жилое помещение. Особенно объясним такой интерес у нанимателя, так как он несёт солидарную ответственность по договору социального найма жилого помещения, в том числе и за действия тех лиц, которые давно уже в нём не проживают и ничего не вносят в общесемейный бюджет, не несут расходов по поддержанию жилого помещения в надлежащем состоянии, по оплате жилья и коммунальных услуг. Вопрос о правовом положении членов семьи нанимателя, собственника жилого помещения и членов жилищного и жилищно-строительного кооператива, о взаимоотношениях этих лиц и членов семьи, несмотря на многочисленные исследования, остаётся весьма сложным и до конца не разработанным. Прежде всего, это касается правовой природы отношений, возникающих между первичными владельцами и пользователями жилого помещения с членами семьи. Не вдаваясь в детальный анализ этих проблем [19], следует лишь отметить, что в связи с внесением изменений в п. 2 ст. 292 ГК, права членов семьи собственника жилого помещения не могут быть в настоящее время охарактеризованы как вещные или сервитутные права [20,21], хотя и после этих изменений в литературе высказаны суждения о том, что они не превращают права членов семьи собственника в обязательственные права [22]. С одной стороны, отсутствие у прав членов семьи собственника жилого помещения свойства следования за вещью, вне всяких сомнений упрощает гражданско-правовой оборот жилья. С другой стороны, и при наличии подобного свойства, которое и позволяло в большей степени считать права членов семьи собственника жилого помещения сервитутными правами, теоретически собственник мог потребовать прекращения сервитута ввиду того, что основания, ради которых он был установлен, уже отпали (ст. 276 ГК), например, в случае, если совершеннолетние дети родителей приобрели или в состоянии приобрести собственное жилье. Кроме того, собственник вправе был требовать выселения членов своей семьи за невозможностью совместного проживания (ст. 136 ЖК РСФСР). В настоящее время, однако, собственник жилого помещения лишен всех этих возможностей защиты своих прав и интересов. Так, ч. 2 ст. 35 ЖК РФ, предусматривает возможность выселения только бывших членов семьи собственника, в случае если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение. Выселение нынешних членов семьи собственника жилого помещения по аналогичным основаниям не предусмотрено, хотя в одном из комментариев к новому ЖК РФ и высказано мнение, что положения его ст. 35 в равной мере распространяются, как на бывших членов семьи собственника жилого помещения, так и на нынешних [23]. В действительности, буквальное толкование ст. 35 ЖК РФ не позволяет прийти к подобному выводу, в связи с чем она явна нуждается в изменении.

В работе исследованы виды юридических фактов и определена их роль в правовом регулировании жилищных отношений. На конкретных нормах жилищного законодательства показывается, что не только в прежнем, но и в действующем законодательстве достаточно много норм, в гипотезы которых включены жизненные обстоятельства (юридические факты), противоречащие нормам нравственности и морали, и которые требуют тщательной переработки и изменения со стороны законодателя.

Список литературы

1. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / Иоффе О.С. Избранные произведения по гражданскому праву. – М.: Статут, 2000. С. 623.
2. Гражданское право Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1996. С. 81-86; Зенин И.А. Основы гражданского права. Конспект лекций для специалистов по праву интеллектуальной собственности. М., 1993. С. 65-77; Исаков В.Б. Юридические факты в советском праве. С. 15-23;

- Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 15-85; Проблемы теории государства и права. / Под ред. С.С.Алексеева. – М.: Юридическая литература, 1979. С. 263 и др.
3. Шершеневич Г.Ф. Общая теория права. М., 1912. С. 623
 4. Tuhr A. Der allgemeine Teil des deutschen burgerlichen Rechts. Т. II, 1914. С. 8-142.
 5. Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. – СПб.: Лань, 1998. С. 189- 192.
 6. Горюнова Е.Н. Диалектика юридических фактов в системе правовых норм. – Белгород: Везелица, 2002. С. 90.
 7. Бутырин А. Судебные споры о качестве жилых помещений // Хозяйство и право, 1999, №7. – С. 117.
 8. Стрикун Г. Причины судебных споров об обмене жилых помещений // Советская юстиция, 1989, №19. С. 12.
 9. Треушников М.К. Судебные доказательства. – М.: Юридическое бюро Городец, 1997. С. 9, 31.
 10. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. С. 90.
 11. Данилин В.И., Реутов С.И. Юридические факты в советском семейном праве. – Свердловск: Изд-во Уральского государственного ун-та, 1989. С.17-18; Рабец А.М. Юридическая обязанность супругов по предоставлению содержания. – Томск, 1992. С. 112-113; Она же: Семейное право: курс лекций. – Белгород: Везелица, 1998. С. 56-57.
 12. Рабец А. М. Семейное право: курс лекций. С. 57.
 13. Рясенцев В. А. Юридические факты в семейном праве СССР / Ленинские идеи и новое законодательство о браке и семье. – Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1969. С. 45
 14. Положение о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденное Постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. №12 // Ведомости Московской городской Думы, 2001, №2, ст. 195.
 15. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 5 октября 2001 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2002, №3. С. 3-7.
 16. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 18 сентября 2002 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2003, №1. С. 7-9.
 17. См. ст. 3 Закона города Москвы от 15 января 2003 года №22 «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы» // Ведомости Московской гор. Думы, 2003, № 5, ст. 74.
 18. Постановление Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 года № 8-П по делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Вашука // Собрание законодательства РФ, 1995, № 27, ст. 2622.
 19. Обзор научных воззрений по этому поводу см., например: Богданов Е.В. Жилище и рынок. С. 82- 85; он же. Право на жилище. – Минск, 1990. С. 48-54.
 20. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., 2004. С. 319
 21. Чекмарева Е. Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника // Нотариус, 2004, № 1.
 22. Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения: комментарий нового законодательства / СПС «КонсультантПлюс: Комментарии законодательства»; Молохов А.В. О бывшем супруге замолвите слово// Адвокат, 2005, №6.
 23. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М., 2005.

KINDS OF THE LEGAL FACTS IN MODERN DWELLINGS-THS THE RIGHT

E.Y. Bakirova

Belgorod State University, Pobedy st., 85, Belgorod, 308015, Russia
e-mail: Bakirova@bsu.edu.ru

The place of the legal facts in legal regulation of housing attitudes is certain. Kinds legal the facts which have laid down in a basis of the various classifications developed visible scientists of civil law are considered, criteria of classification are certain. The parity of kinds of the legal facts in the civil and housing legislation is shown, the special attention is given to the new Housing code of the Russian Federation. On an example of the regional legislation importance of correct definition of a kind legal the fact is shown.

Keywords: the legal facts, categories of classification, kinds of classification, housing from-carrying.