

*Бондаренко Е.М.,
студент
4 курс, юридический институт
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород*

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

***Аннотация:** В статье рассматриваются вопросы, связанные с возникновением жилищных прав и обязанностей. Автор раскрывает понятие «жилищное правоотношение» и дает развернутую характеристику каждому из оснований возникновения жилищных правоотношений.*

***Ключевые слова:** жилищное право, правоотношение, юридические факты, договор, правовое регулирование.*

***Abstract:** The article deals with issues related to the emergence of housing rights and obligations. The author reveals the concept of "housing legal relationship" and gives a detailed description of each of the grounds for the emergence of housing legal relations.*

***Keywords:** housing law, legal relationship, legal facts, contract, legal regulation.*

Под жилищным правоотношением следует понимать общественное отношение, урегулированное нормами права, участники которого реализуют субъективное право на жилище и приобретают соответствующие права и обязанности [1, с. 51].

Общественные отношения в процессе регулирования нормами жилищного права получают правовую форму, тем самым становясь

жилищными правоотношениями. По мнению Э.Б. Лыковой понятие «жилищное правоотношение» охватывает широкий круг правоотношений и классифицируется различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права [2, с. 165].

В правовом регулировании жилищных отношений занимают важное место юридические факты, представляющие собой социальные обстоятельства (события, действия), порождающие наступление определенных правовых последствий, а именно: возникновение, изменение или прекращение правовых отношений. Как справедливо отмечает Бакирова Е.Ю. при анализе характера юридических фактов, «обычные жизненные обстоятельства предшествуют праву и существуют помимо него, независимо от того, какие из них станут юридическими фактами, право придает им статус юридических фактов, включая их в гипотезу соответствующей правовой нормы» [3].

В статье 10 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплены основания, с которыми связано возникновение жилищных прав и обязанностей. Так из положений названной статьи жилищные права и обязанности возникают на основании: договоров и иных сделок; актов государственных органов и актов органов местного самоуправления; судебных решений, которые устанавливают жилищные права и обязанности; приобретения в собственность жилых помещений; членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий [4].

Возникновение жилищных прав и обязанностей на основе лишь одного юридического факта является сравнительно редким явлением. Чаще всего жилищные правоотношения порождаются при совокупности юридических фактов, которые влекут наступление юридических последствий.

К примеру, для перехода прав собственности на жилое помещение недостаточно заключить договор в письменной форме, должны быть также соблюдены требования, касающиеся государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Рассмотрим теперь каждое из оснований возникновения жилищных прав и обязанностей более детально.

Несомненно, заключение договора является на практике наиболее распространенным основанием возникновения жилищных прав и обязанностей. Правообразующими юридическими фактами принято считать договоры найма (коммерческого и социального), поднайма и безвозмездного пользования [5, с. 56–60]. Как было сказано ранее, одного договора в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей недостаточно, необходима совокупность юридических фактов.

Жилищные правоотношения возникают на основе актов государственных органов и органов местного самоуправления, содержащие жилищные права и обязанности участников. Так, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение органа исполнительной власти о предоставлении жилого помещения является актами, порождающими жилищные права и обязанности.

Следующим основанием являются судебные решения, которые устанавливают права и обязанности участников жилищных правоотношений. Под судебным решением принято понимать акт правосудия, посредством которого суд разрешает дело по существу, основываясь на достоверно установленные в процессе разбирательства факты и строгое соблюдение норм как процессуального, так и материального права [6, с. 100–103]. Решение суда должно соответствовать требованиям законности и обоснованности.

Как убежден Красавчиков О.А., оценивая судебные решения в качестве самостоятельных юридических фактов не стоит забывать, что в юридической науке, в особенности гражданско-процессуальной, имеет место позиция, в

силу которой судебное решение не рассматривается как самостоятельный юридический факт, порождающий жилищные правоотношения [7, с. 129–143]. Таким образом, не рассматривая юридический факт в качестве самостоятельного, можно прийти к выводу, что судебное решение скорее является производным юридическим фактом.

Следующим юридическим фактом, порождающим жилищные права и обязанности, является членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. Как следует из положений части 3 статьи 124 Жилищного кодекса Российской Федерации, гражданин, вступая в жилищный или жилищно-строительный кооператив, приобретает права владения, пользования, а также распоряжения (на законодательном уровне установлены пределы) жилым помещением.

На практике имеют место случаи, когда жилищные права и обязанности возникают в силу бездействия юридических лиц, государственных органов и органов местного самоуправления. Так, согласно части 4 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации если договор, требующий государственной регистрации, совершен в надлежащей форме, в силу уклонения от регистрации одной стороны, суд имеет право по требованию другой стороны вынести решение, по которому сделка будет признана зарегистрированной [8]. Только после регистрации у участников жилищных правоотношений могут возникнуть соответствующие права и обязанности.

Таким образом, правовом регулировании жилищных отношений занимают важное место юридические факты, порождающие наступление определенных правовых последствий, а именно: возникновение, изменение или прекращение правовых отношений.

Использованные источники:

1. Николукин С.В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе // Современный юрист. 2015. № 3.

2. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: ТК Велби, 2002.384 с.
3. Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищных отношениях: дис. – Саратов: автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук: спец. 12.00. 03/ЕЮ Бакирова, 2003.
- 4.Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). ст. 14.
5. Жилищное право: учебник / Ю.К. Толстой. - Изд. 2-е, перераб и доп. - Москва: Проспект, 2014.192 с.
6. Астапова Т.Ю., Баранов В.А., Гушин В.В. Жилищное право Российской Федерации. Учебник. М.: Норма, 2009. 287 с.
7. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Госюриз-дат, 1958. 183 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. Ст. 3301.