

Правовые основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Бегунов Дмитрий

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных статьей 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но, в силу общих начал и смысла жилищного законодательства, порождают жилищные права и обязанности. В Жилищном кодексе перечислены юридические факты - жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты могут изменить и прекратить жилищные правоотношения. Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли физических и юридических лиц) и события (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Кроме того, юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключить договор в письменной форме, но и соблюсти требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Рассмотрим подробнее основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Наиболее распространенным юридическим фактом являются договоры и иные сделки. Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, непосредственно не предусмотренных в федеральном законе, но не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

Другим основанием возникновения жилищных прав и обязанностей являются акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К ним относятся акты органов власти и управления Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Иные акты не могут порождать таких прав. К правопорождающим актам относятся, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения (ст. 63 ЖК РФ). Ранее ордер был важнейшим административным актом, служившим основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма. Жилищный кодекс России отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру является договор социального найма, который заключается по решению о предоставлении жилого помещения.

Судебные решения принимаются судами общей юрисдикции, а в некоторых случаях арбитражным и третейским судами. Например, согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

Членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах также порождает жилищные права и обязанности. Согласно части 3 статьи 124 ЖК РФ, основанием для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

В некоторых случаях бездействие граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления может порождать права и обязанности участников жилищных правоотношений. В соответствии с частью 4 статьи 165 ГК РФ, если, например, договор купли-продажи квартиры, требующий государственной регистрации, совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется по решению суда. Только после регистрации возникает право собственности на квартиру, а следовательно, и жилищные права ее собственников.

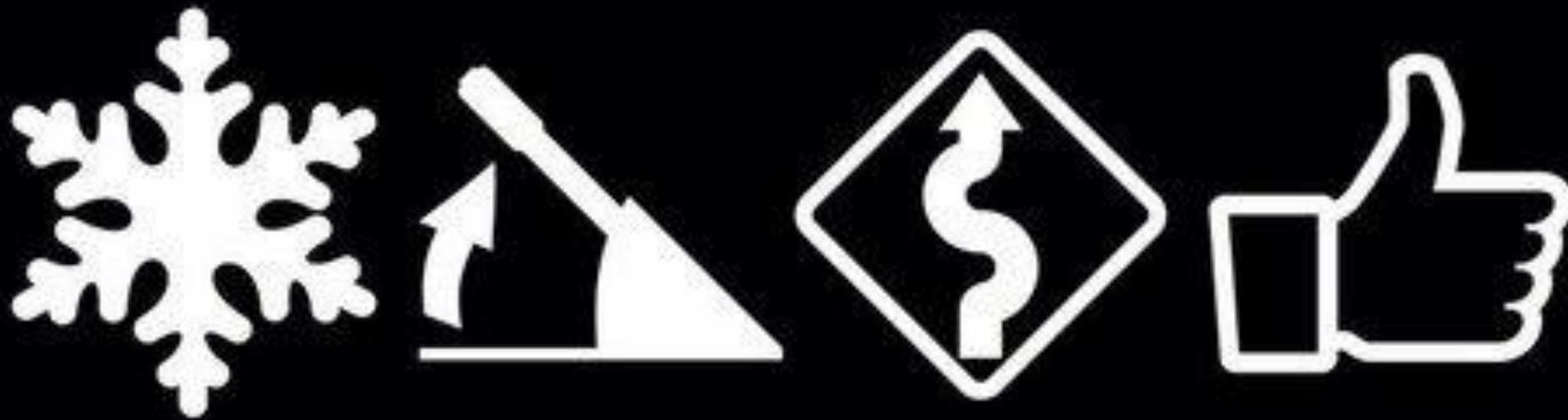
В Гражданском кодексе России появилась целая система вещных прав (ст. 216). Право пользования жилым помещением законом прямо к вещным правам не отнесено. Однако перечень прав, данных в статье 216 ГК РФ, не исключает существования и других вещных прав. Такой вывод можно сделать, анализируя нормы, содержащиеся в главе 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения". В ней речь идет о праве собственности гражданина на жилое помещение, о правах членов его семьи и вместе с тем отмечается, что "жилые помещения могут сдаваться их собственниками внаем для проживания на основании договора". Это косвенно подтверждает, то что законодатель не исключает отнесения прав "первичных" пользователей жилых помещений к вещным правам.

Вместе с тем нельзя отрицать того, что природа данных прав двойственна и неоднозначна. С одной стороны, все они являются относительными, обязательственными, так как возникают из договора жилищного найма (или иного основания) между конкретными субъектами: между собственником или управомоченным им лицом и гражданином - пользователем жилого помещения. С другой стороны, собственник или управомоченное им лицо передают гражданину в самостоятельное пользование определенную вещь - жилое помещение, относительно которого у последнего возникают вещные правомочия: владения, пользования и частично право распоряжения жилым помещением, осуществляемые под контролем собственника или управомоченного им лица. Данные права производны от права собственности, возникают по воле собственника (управомоченного им лица) или по прямому указанию закона (социальный наем) и реализуются под контролем собственника (управомоченного им лица). Совокупность этих прав можно условно именовать правом пользования жилым помещением.

По своему содержанию право пользования жильем у "первичного" пользователя уже, чем у собственника на это же жилое помещение, что в первую очередь касается права распоряжения им, которое реализуется только под контролем собственника (управомоченного им лица). Наиболее широкие права предоставлены пользователю в связи с использованием жилого помещения, они во многом совпадают с такими же правами собственника. И тот и другой обязаны использовать жилое помещение по назначению, заботиться о его сохранности и надлежащим образом эксплуатировать. Но и в этом случае право пользования жилым помещением ограничено волей собственника и осуществляется в пределах, установленных как законом, так и собственником.



И, тем не менее, правам пользователя жилого помещения присущи такие признаки вещных прав, как право следования и абсолютный характер защиты. Например, согласно статье 675 ГК РФ, переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение к другому лицу не влечет расторжения или изменения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Вряд ли можно оспаривать и то, что "первичный" пользователь жилого помещения в соответствии со статьей 305 ГК РФ вправе требовать защиты своего нарушенного права против всех третьих лиц, в том числе и против самого собственника. Именно вследствие этого в жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. По пути признания вещными прав нанимателя жилого помещения пошло законодательство некоторых европейских стран, которое использует институт права личного пользования для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Такой же характер имеют права члена ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до момента полного внесения паевого взноса, права пожизненного пользования жилым помещением, вытекающие из рентных отношений и завещательного отказа. Все это дает основание считать, что права "первичных" пользователей жилым помещением являются особыми вещными правами, разновидностью прав ограниченного пользования имуществом собственника.



Спасибо за
внимание