

Умурзакова А.К.

**К ВОПРОСУ О ЮРИДИЧЕСКИХ ФАКТАХ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

A.K. Umurzakova

**TO A QUESTION ON THE LEGAL FACTS IN THE HOUSING RIGHT OF THE
KYRGYZ REPUBLIC**

УДК:338.109.11(575.2)

Настоящая научная статья посвящена исследованию проблемы юридических фактов в жилищном праве Кыргызской Республики, как основанию возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений.

The present scientific article is devoted of researching of legal facts problem in the housing right of the Kyrgyz Republic, as to the basis of occurrence, changes and the terminations of housing relations.

На сегодняшний день жилищное право Кыргызской Республики находится в стадии своего становления и реформирования имеющихся законодательных подходов к регулированию процесса осуществления одного из основополагающих субъективных прав человека – права на жилище.

Настоящая статья посвящена рассмотрению вопроса, который имеет одновременно теоретическое содержание и практическую применимость, – на тех обстоятельствах реальной жизни, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение жилищных правоотношений, на юридических фактах в жилищном праве.

Следует отметить, что проблема юридических фактов и их классификации достаточно хорошо разработана в общей теории права, а также в науке гражданского права. Что касается жилищного права, то в данной области присутствуют единичные исследования, посвященные этому, как мы полагаем, важному аспекту.

Так, по мнению Е.Ю. Бакировой, следует учитывать, что эффективность правового регулирования в немалой степени зависит от его фактической обоснованности. Самая продуманная и оптимальная модель правовых последствий не принесёт желаемого эффекта, если она не будет связана с точно очерченным кругом фактических обстоятельств. Вполне понятно, почему весьма существенную роль в механизме правового регулирования любых общественных отношений, в том числе жилищных, играют юридические факты, поскольку именно они выступают в качестве тех правовых рычагов, которые превращают абстрактные нормы права в конкретные

правоотношения, «оживляют» их, приводят в действие¹.

Роль юридических фактов во многом предопределяется значением правового регулирования, которое в одном из аспектов может рассматриваться как целостный процесс, фактор преобразования экономики, политики, культуры и других сфер жизни общества. Правовое регулирование в целом и один из важнейших его элементов – юридические факты – способствует укреплению гарантий законности, развитию правового статуса личности, совершенствованию правовых основ общественной и государственной жизни.

В то же время целостный подход к правовому регулированию, в которое органически вплетаются юридические факты, создавая важнейшие предпосылки, побуждающие к комплексному осмыслению роли права в жизни общества, само есть объективный результат развития науки и повышения значимости права в жизни общества. От полноты системы юридических фактов непосредственно зависит своевременность и точность правовой реакции².

Мы, также полностью согласны с цитируемым автором в том, что, определяя роль права в решении жилищной проблемы, необходимо, прежде всего, проверить степень адекватности отражения в правовых нормах тех жизненных ситуаций, которые способны подвергаться правовому воздействию и нуждаются в нём. Необходимо с учётом последних научных достижений в области теории права и отраслевых наук разработать целостную теорию юридических фактов в механизме правового регулирования жилищных отношений, их систему, определить их место в механизме правового регулирования именно жилищных отношений с учётом их специфики.

¹ Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищных отношениях. Автореф. дис. канд. юрид. наук. – Саратов, 2003. – С. 2.

² Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищных отношениях. Автореф. дис. канд. юрид. наук. – Саратов, 2003. – С. 2.

В связи с тем, что в настоящее время ведётся работа по подготовке нового жилищного законодательства Кыргызской Республики, необходимо на основе теоретически обоснованной классификации юридических фактов в жилищном праве, выработать практические рекомендации по вопросу о том, какие именно факты, наиболее адекватно отражающие общественные потребности, сделать юридически значимыми, т.е. включить в структуру жилищно-правовых норм.

Прежде чем рассматривать категорию юридических фактов в жилищном праве, уточним, что следует понимать под жилищным правоотношением, так как категория правоотношения всегда является определяющей для категории юридического факта.

По мнению большинства авторов, жилищные отношения являют собой отношения, обеспечивающие удовлетворение потребности граждан в жилье, т.е. возникающие по поводу жилого помещения. В круг таковых входят отношения по поводу: обеспечения граждан жильем, пользования жилыми помещениями, управления жилищным фондом, использования и сохранности жилищного фонда и др.³

Полагаем, что указанное определение, дополненное указанием на то, что такие отношения по поводу жилого помещения, подпадают в орбиту правового регулирования и становятся жилищными правоотношениями, будет вполне удовлетворительным для целей данной статьи.

Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б. Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права⁴.

В частности, С.М. Корнеев относит к жилищным отношениям отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные

отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности⁵.

Ю.К. Толстой называет жилищными те же отношения, но полагает «жилищные отношения» собирательным понятием, включающим отдельные виды отношений разноотраслевой принадлежности⁶.

В.Н. Литовкин считает жилищными лишь отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственного жилища, он выводит за границы жилищных отношений⁷.

В чем цель такого подробного анализа мнений относительно сущности категории жилищного отношения или жилищного правоотношения? Как известно, юридический факт, наряду с правосубъектностью лиц, участвующих в общественном отношении, является необходимой предпосылкой возникновения любого правоотношения. Определение сущности жилищного правоотношения будет способствовать более правильному пониманию того, какие жизненные обстоятельства могут лежать в основе такого отношения.

Таким образом, мы считаем возможным согласиться с предложенным Ю.К. Толстым делением всех жилищных отношений на две большие группы: организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения и отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства⁸.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках указанных отношений, также возможно разделить на две большие группы: 1) Юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках организационных

³ См., например: Шешко Г.Ф. Жилищные отношения. Правовое регулирование в современных условиях//Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.

⁴ Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. – Воронеж, 2002. – С. 52.

⁵ Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. – М., 1995. – С. 149, 150.

⁶ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М., 1996. – С. 25.

⁷ Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. – М., 1995. – С. 57.

⁸ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М., 1996. – С. 25.

жилищных отношений (императивных жилищных отношений); 2) Юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках жилищных отношений, основанных на равенстве участников (диспозитивных жилищных отношений).

Мы осознаем необходимость дальнейшего более серьезного обоснования предложенной классификации, однако предлагаем пока принять ее в качестве «рабочей» классификации.

Таким образом, видно, что жилищные отношения настолько разнообразны в своих проявлениях, что возникает необходимость в формировании двухуровневой системы юридических фактов, так как в жилищном праве уживаются одновременно и отношения исключительно диспозитивной направленности, возникающие из договоров, и отношения власти-подчинения, которые возникают, изменяются и прекращаются исключительно в связи с принятием каких-либо нормативных или индивидуальных нормативных актов.

Это обусловлено, по нашему мнению тем, что сами отношения, составляющие предмет жилищного права, настолько разнородны, что объединить обстоятельства реальной жизни, влекущие их возникновение, изменение и прекращение в одну категорию, представляется проблематичным.

Сформулировав предположение о необходимости разработки двухуровневой системы юридических фактов в жилищном праве, проанализируем, как такой подход будет соответствовать существующей теории юридических фактов.

Юридические факты, с точки зрения влияния, которое они оказывают на динамику правоотношения, обычно подразделяют на факты правообразующие, правоизменяющие и правопрекращающие⁹.

По признаку зависимости от воли субъектов юридические факты классифицируются на действия и события¹⁰.

По признаку дозволенности законом действия бывают правомерные и неправомерные. Правомерные действия, в свою очередь, подразделяются на юридические акты и юридические поступки.

События подразделяются на абсолютные и относительные.

Возникновение, изменение или прекращение правоотношений может быть обусловлено одним юридическим фактом или совокупностью юридических фактов, которая именуется юридическим составом.

Представленная классификация является наиболее распространенной как в общей теории права, так и науке гражданского права и иных отраслей права Кыргызской Республики. Полагаем, что положения данной классификации вполне могут быть положены в основу формирования системы юридических фактов в жилищных правоотношениях.

Отметим, что ни в действующем Жилищном кодексе Кыргызской Республики, ни в другом жилищном законе Кыргызской Республики, не предусмотрены нормы, посвященные основаниям возникновения, изменения и прекращения жилищных отношений. Следовательно, в настоящее время нет какой-либо законодательной базы, опираясь на которую можно было бы сконструировать систему юридических фактов в жилищном праве.

Опираясь на сделанные ранее выводы, предлагаем следующее видение оснований возникновения, изменения и прекращения субъективных прав и обязанностей в рамках жилищных правоотношений.

Прежде всего, предлагаем юридические факты в жилищном праве определить как жизненные обстоятельства, с которыми жилищное законодательство связывает возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей лиц, участвующих в жилищных правоотношениях (субъектов жилищных правоотношений).

Далее, предлагаем классифицировать все юридические факты в жилищном праве на две группы: 1) Юридические факты в сфере отношений власти-подчинения; 2) Юридические факты в сфере отношений, основанных на равенстве сторон.

К первой группе юридических фактов, таким образом, можно будет отнести по степени их распространенности следующие разновидности юридических фактов: юридические акты (административные акты); судебные решения; события (абсолютные и относительные).

Ко второй группе юридических фактов, следовательно, можно отнести: юридические акты (административные акты и сделки); судебные решения; юридические поступки; неправомерные действия; события (абсолютные и относительные).

⁹ Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М., 2000. – С. 82.

¹⁰ Гражданское право в 2-х т. Т. 1: Учебник для вузов / Отв. Ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 1998. – С. 41.

В связи с вышеизложенным нам представляется необходимым закрепить основания возникновения, изменения и прекращения субъективных жилищных прав и обязанностей в законодательстве, в частности, предусмотреть в новом Жилищном кодексе Кыргызской Республики соответствующую норму и изложить ее в следующей редакции:

«Основания возникновения, изменения и прекращения субъективных жилищных прав и обязанностей.

1. Субъективные жилищные права и обязанности возникают только из оснований, предусмотренных законодательством.

В соответствии с этим субъективные жилищные права и обязанности возникают:

1) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

2) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом;

3) из судебного решения, установившего субъективные жилищные права и обязанности;

4) вследствие иных действий граждан и юридических лиц, с которыми закон связывает возникновение субъективных жилищных прав и обязанностей;

5) вследствие событий, с которыми закон связывает наступление жилищно-правовых последствий».

Подобная норма, на наш взгляд, адекватно отражает и императивный характер жилищного права, который достаточно ярко проявляется в жилищных правоотношениях, и одновременно регулирует важнейшую для любой отрасли права категорию – категорию юридических фактов.

Таким образом, осознавая необходимость дальнейшей разработки теории юридических фактов в жилищном праве, нами, тем не менее, была сделана попытка первичного анализа данной проблемы, еще не получившей ни должного законодательного регулирования, ни соответствующего теоретического обоснования.

Рецензент к.ю.н. Лиманский Н.В.