

Н.В. КАРПЕНКО,
соискатель ФГБОУ ВПО
«Уральская государственная
юридическая академия»,
кафедра гражданского права,
специальность юриспруденция

N.V. KARPENKO,
cosearcher Federal State
University of Higher Education
«Ural State Law Academy»,
Department of Civil Law,
specializing in law

ОСНОВАНИЯ
ВОЗНИКНОВЕНИЯ
ЖИЛИЩНОГО
ПРАВООТНОШЕНИЯ
ПО ПОВОДУ ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
В ОБЩЕЖИТИИ

THE BASES
OF THE RELATIONSHIP
OF THE HOUSING
ON THE USE
OF A DORMITORY

Специальная направленность, сущность жилищных правоотношений в общежитии предопределяет особый порядок их возникновения, порождаемых сложным комплексом последовательно совершаемых юридических действий. Однако, отсутствует единое мнение в вопросе о том, что именно является основанием возникновения жилищных правоотношений пользования жилыми помещениями в общежитиях – договор жилищного найма, являющийся гражданско-правовой сделкой, или решение компетентного органа, оформленное специальным документом (распоряжением), то есть административный акт. Это порождает неопределённость в обозначении состава и правовой природы юридических фактов, в совокупности обуславливающих возникновение жилищного правоотношения в общежитии, что негативно сказывается на реализации гражданами жилищных прав.

Ключевые слова: жилищное правоотношение в общежитии, основания возникновения, юридический факт.

A special focus of the essence in a dormitory housing legal determines a special order of their appearance generated a complex set of consistently committed legal action. However, there is no consensus on the question of what exactly is the basis of housing legal use of living accommodation in hostels – housing contract of employment, which is a civil transaction, or the decision of the competent authority, drawn up by a special document (order), that is an administrative act. This creates uncertainty in the designation of a legal nature and legal facts, together causing the appearance of legal housing in a hostel, which had a negative impact on the realization of housing rights of citizens.

Keywords: housing legal relationship in a hostel, the emergence bases, the legal fact.

Комплексный характер оснований возникновения жилищных правоотношений, когда договор найма в них не единственный элемент, особенно прослеживается в правоотношениях, возникающих по поводу пользования жилым помещением (жилой площади) в общежитии, которые являются одной из форм удовлетворения, хотя и временно, индивидуальных жилищных потребностей, посредством предоставления жилья государственного либо муниципального специализированного жилищного фонда общежитий. Ю.Г. Басин утверждал: «жилищные правоотношения формируются в условиях воздействия и административно-правовых, и гражданско-правовых факторов»¹. При этом некоторые отклонения от типичных черт гражданско-правового метода воздействия (ограничение диспозитивности, ведущие позиции административно-правовых актов в основании правоотношения) не умаляют общей гражданско-правовой природы образующихся жилищных отношений, в которых юридическое равенство участников сохраняется на всём протяжении их развития на любом этапе, а носитель права на получение жилого помещения (жилой площади) в общежитии не становится после вынесения административного акта ни подчинённым, ни даже обязанным лицом.

В общественно-правовом процессе реализации гражданами их

субъективного права на обеспечение жильём путём получения гражданином в пользование жилого помещения (жилой площади) в общежитии можно выделить отдельные четыре правовых этапа, отличающихся определённостью возникающих при этом отношений и обуславливающих включение в правообразующий юридический состав совокупность юридических фактов, представляющих собой правомерные действия и факты-состояния, каждый из которых отличается особым характером проявления.

1) Процесс предоставления в пользование жилых помещений (жилой площади) в общежитии берёт своё начало с элементов административно-правового характера. Первоочередно – это правомерное действие гражданина, обращение его с просьбой о предоставлении жилого помещения (жилой площади) в общежитии, что свидетельствует при этом о присутствии такой черты гражданско-правового метода, как наделение правовой инициативой гражданина – субъекта права на обеспечение жильём в общежитии. Такое волеизъявление гражданина является необходимым в данном случае для возникновения и последующей динамики жилищно-правовой связи.

Возможность развития жилищно-правовой связи по поводу предоставления в пользование жилья в общежитии зависит от того, какой именно гражданин выступает с инициативой формирования жилищного правоотношения. Поэтому на первоначальном этапе законодатель оп-

¹ Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Казахский госуниверситет. Алма-Ата, 1963. С.23-24, 29-30, 33, 35.

ределяет необходимость наличия двух юридических фактов состояния, непосредственно характеризующих потенциального нанимателя. Как указывает С.С. Алексеев «Состояние – это обстоятельства, которые существуют длительное время, непрерывно или периодически порождая юридические последствия»².

Одним из таких фактов, который определяет возникновение правовой связи по пользованию жилым помещением (жилой площадью) в общежитии, следует обозначить нахождение гражданина в трудовых, служебных, отношениях обучения с организацией (предприятием, учреждением), которая(ое) владеет общежитием на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления либо на ином праве (далее – владельцы общежития). Хотя законодателем данный факт такой трактовкой не ограничен, так как в законе указывает, что специализированные жилые помещения в общежитии могут предоставляться собственниками таких помещений (действующими от их имени уполномоченными органами государственной власти или уполномоченными органами местного самоуправления) либо уполномоченными ими лицами любым гражданам для временного проживания в период их работы, службы или обучения. Тем самым, граждане, работающие, служащие в данных организациях (предприятиях или учреждениях), вынуждены конкурировать

наравне с такими же по закону потенциальными нанимателями, которые могут не состоять с владельцем общежития ни в каких отношениях. Этим создаётся ситуация для злоупотреблений со стороны наймодателя, когда имеется возможность не предоставлять жильё в общежитии своим рабочим (служащим, студентам), а вселять в жилые помещения в общежитии иных лиц на период их работы (службы, учёбы), и, не исключено, за дополнительную плату. Для предотвращения подобных ситуаций необходимо уточнить содержание части 1 статьи 94 ЖК РФ следующим образом: «Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения на предприятии (организации, учреждении), которому данные общежития принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления либо на ином праве».

Вторым важным обстоятельством является то, что законодатель определяет субъекта жилищных правоотношений по пользованию жилым помещением (жилой площадью) в общежитии как гражданина, необеспеченного жилыми помещениями в соответствующем населённом пункте. Следовательно, правообразующий состав юридических фактов, формирующий жилищное правоотношение по пользованию жилым помещением (жилой площадью) в общежитии включает такой необходимый в данном случае юридический факт как «необеспеченность».

² Алексеев С.С. Проблемы теории права. Том первый. С.361.

Особенность необеспеченности как юридического факта-состояния при формировании жилищного правоотношения в общежитии заключается в том, что она должна существовать непрерывно на момент подачи гражданином заявления с просьбой о предоставлении в пользование жилого помещения (жилой площади) в общежитии и до момента предоставления конкретного жилья в общежитии гражданину, который не должен иметь в пользовании на условиях социального найма либо в собственности иное жилое помещение в соответствующем населённом пункте, в котором ему подлежит предоставление в пользование жилья в общежитии, но не исключает возможность иметь в пользовании (собственности) жилое помещение в другом населённом пункте. По мнению Ю.Г. Басина, под «ненадлежащим» лицом, которому не может предоставляться жильё, следует понимать гражданина, имеющего формальные права на получение жилплощади, но по фактическим обстоятельствам не заслуживающего предпочтения перед другими претендентами³. В данном случае, это можно отнести к рабочим, служащим, студентам, которые состоят в трудовых отношениях (службы или обучения) с организацией-владельцем общежития, но, к примеру, после подачи заявления на предоставление жилой площади в общежитии были обеспечены иным жильём в соответствующем населённом пункте.

³ Басин Ю.Г. Указ.соч. С.54.

2) Следующий этап формирования жилищного правоотношения в общежитии закон связывает с обязательным принятием решения собственника или уполномоченного лица о предоставлении жилого помещения (жилой площади) в общежитии, которое необходимо обозначить в качестве такого юридического факта как административный акт. Однако фактически собственник общежитий – государство РФ, субъект РФ либо муниципальное образование предоставить непосредственно из соответствующей казны жилое помещение в общежитие не может, в том числе и потому, что указанные собственники жилищного фонда не являются непосредственно стороной трудовых отношений (либо отношений в связи со службой, обучением) с гражданином, нуждающимся в жилье в общежитии. Поэтому именно владельцы общежитий на законных основаниях – организации (предприятия, учреждения), чаще всего на балансе которых находятся общежития, и предоставляют жильё в данных общежитиях.

По поводу решения о предоставлении специализированного жилого помещения авторами отмечается определённая двойственность в отношении его юридического содержания и правовой формы⁴. С одной стороны предполагается, что решение

⁴ Шипунова Е. Основания возникновения жилищного правоотношения по найму специализированных жилых помещений: договор или решение уполномоченных лиц? // Жилищное право, 2009, № 1. С.3.

представляет собой распоряжение уполномоченного лица принадлежащим ему специализированным жилым помещением, на основании которого конкретному гражданину предоставляется определённое жилое помещение и, соответственно, могут возникать жилищные правоотношения. Но с другой стороны, не отрицается, что подобные решения носят административный характер, поэтому являются обязательными для исполнения юридическими лицами, во владении которых находятся специализированные жилые помещения, в данном случае – упомянутыми владельцами общежитий (в том числе непосредственно руководством общежития (комендантом, заведующей)). Г.Ф. Шешко и Ю.К. Толстой указывают в отношении решения о предоставлении специализированного жилого помещения как об основании предоставления данного помещения, которое не тождественно основаниям возникновения жилищного правоотношения⁵. В данном случае решение имеет вид как выражение воли собственника на последующее заключение договора найма, поэтому наличие или отсутствие решения должно влиять на возникновение жилищного правоотношения, однако, не непосредственно, а опосредованно, так как является, как указывается в нормах ЖК РФ, основанием

⁵ Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение. // Жилищное право. 2006. № 1. С.22; Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: ТК «Велби», Изд-во «Перспектив». 2007. С.50.

для предоставления специализированного жилого помещения⁶. Полагается, что так как само жилищное правоотношение имеет договорную природу, соответственно, решение не следует рассматривать в качестве юридического факта, непосредственно влекущего за собой возникновение прав и обязанностей сторон, входящих в содержание жилищного правоотношения.

Но с утверждением в отношении нивелирования роли решения в процессе возникновения жилищного правоотношения по пользованию жилым помещением (жилой площадью) в общежитии согласиться нельзя. Во-первых, наличие такого решения необходимо с целью избежания злоупотребления со стороны владельца общежития – предприятий (учреждений, организаций), в ведении которых находятся общежития, данное решение способствует контролю собственником (государственным либо муниципального жилищного фонда) за использованием по назначению принадлежащих ему специализированных жилых помещений общежитий. Во-вторых, решение о предоставлении жилого помещения (жилой площади) общежития является гарантом прав нанимателя, обязывающим владельцев общежитий к последующему оформлению отношений пользования жильём в общежитии посредством заключения соответствующего договора найма в отношении конкретного жилого помещения (жилой площади). В-третьих, разграничивать осно-

⁶ Шипунова Е. Указ.соч. С.3.

вание предоставления жилого помещения и основание возникновения жилищного правоотношения как самостоятельных юридических процессов между участниками жилищно-правовой связи не совсем корректно, так как без факта предоставления жилого помещения (жилой площади) в общежитии, при этом, довольно нередко, в отсутствие заключённого договора найма, невозможно возникновение правоотношения по пользованию жильём в общежитии. Следовательно, означенное в статье 99 ЖК РФ решение о предоставлении жилья в общежитии необходимо как важный этап в процессе возникновения жилищного правоотношения в общежитии и оно является первостепенным и основным для действительности рассматриваемых правоотношений.

Ю.Г. Басин отмечает, что к административному акту «предъявляется ряд серьёзных требований: он должен быть издан надлежащим органом, должен быть облечён в надлежащую форму, должен предоставлять надлежащее жилое помещение надлежащему лицу»⁷.

Проблемой является отсутствие в нормах Жилищного кодекса РФ правовой регламентации последствий признания недействительным решения собственника или владельца общежития (или уполномоченного лица) о предоставлении гражданину (и членам его семьи) жилого помещения (жилой площади) в общежитии, а также заключаемой на ос-

новании его сделки – договора найма жилья в общежитии. Значение этого вопроса принципиально, так как недействительность одного юридического факта, лежащего в основе формирования сложившейся юридической связи, может повлечь недействительность и самого правоотношения.

В правоприменительной практике решение о предоставлении специализированного жилого помещения (жилой площади) в общежитии может быть оспорено по различным основаниям, к которым можно отнести несоблюдение требований, предъявляемых к форме и порядку принятия такого решения, а также отсутствие необходимых юридических фактов, без которых не может быть заключён и сам договор найма жилого помещения (жилой площади) в общежитии⁸.

3) Следующим юридическим актом, формирующим жилищные правоотношения в общежитии, является договор найма жилого помещения либо жилой площади в общежитии, в котором условия пользования выражают сущностные стороны такого договора. М.Г. Гуревич полагал, что «отсутствие договоров или формальное отношение к ним отрицательно сказывается на устойчивости жилищных отношений, не способствует сохранению жилищного фон-

⁷ Басин Ю.Г. Указ.соч. С.36.

⁸ Подп. «в» п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

да, улучшению жилищных условий трудящихся»⁹.

Однако, возможность реализации гражданином права на жилище в общежитии принципиально не ставится в прямую зависимость от наличия договора найма как документа. Одной из особенностей правоотношений пользования жильём в общежитии является то, что даже отсутствие письменной формы договора при предоставлении жилого помещения (жилой площади) в общежитии, при помощи которой нормы Жилищного Кодекса РФ предписывают оформление отношений найма, не влияет на договорную природу отношений, складывающихся при этом и не говорит о регламентации прав и обязанностей участников данного жилищного правоотношения непосредственно трудовым договором.

Главным здесь является то обстоятельство, что жилая площадь в общежитии предоставляется в ре-

зультате соглашения, достигнутого между наймодателем (владельцем общежития) и нанимателем, то есть в результате договора. Это соглашение порождает взаимные права и обязанности сторон, является основанием временного пользования жилой площадью в общежитии за определённую плату. При этом, закон при несоблюдении письменной формы договора найма жилья не содержит такой санкции, как признание его недействительным и применение тому последствий, так как для этого не представлено никаких оснований.

4) Процесс оформления правоотношения по поводу пользования жилым помещением в общежитии завершается актом фактического вселения в жилое помещение в общежитии. Юридический факт вселения - фактическое предоставление конкретной жилой площади в общежитии гражданину на основании надлежащим образом оформленных вышеуказанных документов.

Подводя итог анализа процесса формирования договорных отношений пользования жилыми помещениями (жилой площадью) в общежитии, тем не менее, необходимо отметить юридическую значимость оформления отношений найма жилья в общежитии путём заключения в письменном виде договора, как предписывает закон, что создаёт полноценные условия для защиты жилищных прав и интересов проживающих в общежитии граждан. Это объясняется тем, что зачастую, в случае спорных ситуаций наниматель в общежитии при отсутствии у него договора найма в письменном виде ог-

⁹ Гуревич М.Г. Основания возникновения жилищных правоотношений. // Учёные записки. Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1961. С.185. Также считают Н.П. Воронина (Воронина Н.П. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик о правовом режиме общежитий // Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С.104-105); Е.А. Максимкина / Максимкина Е.А. Изменение жилищных отношений в связи с принятием нового Жилищного кодекса. // Право и политика. 2005. № 8 (68). С.146; и Е.Ю. Бакирова / Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. М.: Изд-во «Прометей», МПГУ, 2006. С.109.

раничен в возможностях доказывания законности своего проживания в общежитии, так как решение о предоставлении ему жилья в общежитии – административный акт, направляется в адрес администрации общежития и вселяемому в общежитие гражданину на руки может не выдаваться.

Библиографический список:

1. *Алексеев С.С.* Проблемы теории права. Том первый. С.361.
2. *Бакирова Е.Ю.* Юридические факты в современном жилищном праве. М.: Изд-во «Прометей», МПГУ, 2006. С.109.
3. *Басин Ю.Г.* Вопросы советского жилищного права. Казахский госуниверситет. Алма-Ата, 1963. С.23-24, 29-30, 33, 35.
4. *Воронина Н.П.* Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик о правовом режиме общежитий // Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С.104-105.
5. *Гуревич М.Г.* Основания возникновения жилищных правоотношений. // Учёные записки. Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1961. С.185.
6. *Дятлов П.Н.* Порядок пользования служебными жилыми помещениями и

общежитиями. Киев, «Будівельник», 1976. С.114.

7. *Е.А. Максимкина / Максимкина Е.А.* Изменение жилищных отношений в связи с принятием нового Жилищного кодекса // Право и политика. 2005. № 8 (68). С.146.

8. *Марткович И.Б.* Об основаниях возникновения правоотношений постоянного пользования жилыми помещениями. / Труды Иркутс. госуд. университета им. А.А. Жданова. Иркутск. Серия юридическая. Т.22, вып.3. 1957. С.117-118.

9. *Маслов В.Ф.* Защита жилищных прав. Харьков, 1970. С.196.

10. *Сибилев М.Н.* Право на жилую площадь в общежитии / Автореф. диссерт. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1974. С. 9.

11. *Шешко Г.Ф.* Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение. // Жилищное право. 2006. № 1. С.22; Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: ТК «Велби», Изд-во «Перспект». 2007. С.50.

12. *Шипунова Е.* Основания возникновения жилищного правоотношения по найму специализированных жилых помещений: договор или решение уполномоченных лиц? // Жилищное право, 2009, № 1. С.3.