

ЕКОНОМІКА, ПІДПРИЄМНИЦТВО, ЦИВІЛЬНЕ, ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.254

О. Є. АВРАМОВА,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6

Харківського національного університету внутрішніх справ;

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1941-9894>

ЮРИДИЧНІ ФАКТИ У МЕХАНІЗМІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН

Визначено юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин, які поділяються на правопороджуючі, правовприпиняючі, правозмінюючі та комплексні. Це – конкретні життєві обставини, що призводять до виникнення, зміни чи припинення житлових правовідносин. Вони передбачені у нормативних актах як приватного, так і публічного права. Наголошено, що виникнення житлових правовідносин пов’язується з моментом виникнення потреби в проживанні у житлі, оскільки потреба в проживанні є первинним елементом у системі правопороджуючих юридичних фактів.

Ключові слова: юридичні факти, правове регулювання, житлові відносини, проживання.

Avramova, O.Ye. (2017), “Legal facts in the mechanism of legal regulation of housing relations” [“Yurydychni fakty u mekhanizmi pravovoho rehuliuвання zhytlovykh vidnosyn”], *Pravo i Bezpeka*, No. 3, pp. 113–116.

Постановка проблеми. Юридичні факти є системним елементом механізму правового регулювання житлових відносин, оскільки вони є підставою виникнення правовідносин, а отже розгляд самостійного механізму правового регулювання без виокремлення юридичних фактів є неможливим. Втілення норми права в життя здійснюється через механізм правового регулювання, елементом якого є юридичні факти [1, с. 195]. Проблематика визначення юридичних фактів у механізмі правового регулювання житлових відносин обумовлюється тим, що у сучасній юридичній науці панує позиція щодо включення житлових правовідносин у цивільні, а отже практично заперечується доцільність виокремлення самостійного механізму правового регулювання житлових відносин. Тому виявлення юридичних фактів у механізмі правового регулювання житлових відносин є кроком із доведення доцільності розгляду житлових правовідносин як самостійних.

Стан дослідження. Житлові правовідносини досліджувались у працях Є. В. Богданова, М. К. Галянтича, Л. Г. Лічмана, В. Ф. Маслова, О. Є. Мічуріна, Є. О. Харітонова та інших, але, незважаючи на потужний внесок дослідників у розвиток національного житлового права, окремих досліджень юридичних фактів у механізмі правового регулювання житлових від-

носин не проводилось. Це і визначає актуальність вивчення цього питання.

Мета цієї статті – визначити юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин.

Виклад основного матеріалу. Юридичні факти – це життєві обставини, які: 1) полягають у наявності або відсутності явищ матеріального світу; 2) мають конкретний зміст, існують у певному місці й часі; 3) несуть інформацію про стан суспільних відносин, що входять до предмета правового регулювання; 4) мають зовнішній вираз; 5) прямо або опосередковано передбачені нормами права; 6) зафіксовані в установленій законодавством процесуальній формі; 7) викликають юридичні наслідки, передбачені нормами права [2, с. 346]. Вони є індивідуальними, оскільки дії конкретних людей породжують правовідносини для конкретно визначених осіб [3, с. 169]. Отже, юридичні факти є фактичними обставинами життя, які передбачені нормами права та призводять до виникнення, зміни чи припинення правовідносин. Вони можуть поділятися на такі групи: 1) залежно від характеру настання наслідків виокремлюють правопороджуючі, правовприпиняючі, правозмінюючі й комплексні юридичні факти; 2) за вольовою ознакою – дії, події; 3) за кількісним складом – прості та складні юридичні

факти. Враховуючі цей поділ, розглянемо юридичні факти житлових правовідносин.

Правові відносини є певним полем, яке тримається на нормі (нормах) права й у межах якого перебувають юридичні факти й акти правореалізації [4, с. 115]. Житлові правовідносини – це врегульовані нормами права суспільні відносини проживання у житлі. Метою цих правовідносин є задоволення потреби у проживанні в житлі. Об'єктом житлових правовідносин виступає проживання у житлі, тому вони виникають стосовно саме цього проживання. Проживання у житлі має бути доступним, безпечним і стабільним. У зв'язку з цим житлові правовідносини охоплюють такі групи відносин: речові (особистий сервітут проживання у житлі), зобов'язальні (договори щодо користування житлом, зокрема договір найму, договір про надання житлово-комунальних послуг тощо), організаційні (управління житлом чи житловим фондом, облік громадян щодо надання соціального житла), інформаційні (отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів). Житлові правовідносини охоплюють правомочність отримання, користування й управління житлом. При цьому інформаційні суб'єктивні права щодо житла мають додатковий забезпечувальний характер стосовно зазначених правомочностей. За своєю правовою природою ці правовідносини поділяються на приватно-правові та публічно-правові відносини.

Юридичні факти житлових правовідносин поділяються на правопороджуючі, правоприпинячі, правозмінюючі й комплексні. Кожен з цих фактів може розглядатися самостійно, оскільки передбачає різну спрямованість суб'єктів, їх дію та наявність правової норми, яка втілює відповідну індивідуальну дію суб'єкта. Правові норми, що визначають юридичні факти житлових правовідносин, можуть бути як приватними, так і публічними.

Виникнення житлових правовідносин пов'язується не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби в проживанні у житлі, оскільки ця потреба є первинним елементом у системі правопороджуючих юридичних фактів житлових відносин і визначена у п. 3 Порядку взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 липня 2008 р. № 682, за яким громадянин без визначеного місця проживання звертається для отримання соціального житла до органу місце-

вого самоврядування за місцем свого перебування; у день звернення до органу місцевого самоврядування громадянинowi видається направлення на безоплатне тимчасове (до 6 місяців) проживання в тимчасовому притулку для дорослих [5]. Звернемо увагу на те, що за змістом цієї норми первинно задовольняється не потреба у житлі, а потреба у проживанні. Таким чином, правопороджуючими фактами виникнення житлових правовідносин є потреба у проживанні та відсутність місця проживання.

Юридичні факти житлових правовідносин є різними, а тому їх варто виокремлювати стосовно кожної окремої групи житлових правовідносин. Речові правовідносини у житловому праві існують стосовно сервітуту проживання. Так, сервітут проживання у житлі для членів сім'ї власника житла виникає з настанням складного юридичного факту, що поєднує факт виникнення сімейних відносин (укладення шлюбу, народження дитини тощо) та сумісне з власником житла ведення господарства. Припиняється цей сервітут у зв'язку з утратою статусу члена сім'ї власника житла, а отже припиняючим фактом буде факт розлучення (діти сімейного зв'язку з власником житла у разі розлучення батьків не втрачають).

Зобов'язальні житлові правовідносини, зокрема щодо надання житлово-комунальних послуг, пов'язуються з установами мінімальних норм житлово-комунальних послуг. У п. 1 ст. 15 закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що такі норми встановлюються з метою забезпечення санітарно-гігієнічних вимог проживання людей та їх перебування у приміщеннях, забезпечення технічних вимог до експлуатації будинку (споруди), підтримання несучої спроможності конструкцій та експлуатаційних характеристик внутрішньобудинкових мереж і систем [6]. За змістом указаної статті можна стверджувати, що правопроджуючим фактом у зобов'язальних відносинах надання житлово-комунальних послуг буде складний факт, що поєднує такі факти: отримання житла, проживання у житлі й укладення договору про надання житлово-комунальних послуг. Правозмінюючими фактами зобов'язальних відносин щодо надання житлово-комунальних послуг можуть виступати факти зміни умов, стандартів та якості послуг, що надаються. Правоприпиняючими фактами зобов'язальних відносин будуть факт припинення проживання у житлі або / та факт розірвання договору про надання житлово-комунальних послуг.

Організаційні житлові правовідносини – це відносини з упорядкування дій суб'єктів, спрямовані на задоволення потреби в проживанні. Вони пов'язуються з управлінням житлом і житловим фондом, утриманням житла, обліком громадян щодо надання соціального житла. Відносини управління житлом можуть виникати у зв'язку зі створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оскільки воно створюється з метою сприяння використанню майна таких співвласників та управління, утримання й використання спільного майна. Згідно з ч. 2 ст. 6 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для створення такого об'єднання скликаються установчі збори. Частиною 14 ст. 6 цього закону також встановлено, що об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації [7]. Отже, правопороджуючими юридичними фактами виникнення житлових правовідносин з управління житлом будуть факт проведення установчих зборів і факт державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Правоприпиняючим фактом управління багатоквартирним будинком конкретним об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку буде факт його ліквідації.

Виникнення таких організаційних відносин, як узяття на соціальний квартирний облік громадян, передбачено у ст. 10 закону України «Про житловий фонд соціального призначення» [8].

Узяття на соціальний квартирний облік може розглядатися як виникнення житлових правовідносин та належить до складу юридичних фактів, оскільки передбачає сукупність певних дій і подій, зокрема: 1) факт відсутності житла чи необхідності поліпшення житлових умов; 2) факт наявності середньомісячного сукупного доходу, який за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі є меншим за величини опосередкованої вартості найму житла в цьому населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством; 3) факт проживання у тимчасових притулках чи проживання у дитячих будинках тощо; 4) наявність факту

рішення відповідного органу про взяття на відповідний соціальний квартирний облік. При цьому факт узяття на соціальний квартирний облік повинен розглядатися складом юридичних фактів, наслідком яких є задоволення житлової потреби.

Інформаційні житлові правовідносини є додатковими відносинами, оскільки забезпечують реалізацію інших суб'єктивних прав, пов'язаних із проживанням. До цих правовідносин можна віднести відносини з отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів. Згідно з п. 3 ст. 13 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про: 1) нерухоме майно; 2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права; 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав; 4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень [9]. Розділ Державного реєстру нерухомого майна відкривається стосовно окремого об'єкта й містить інформацію щодо його правового статусу. Правопороджуючим фактом інформаційних житлових відносин є факт звернення до Державного реєстру з метою отримання інформації щодо правового статусу об'єкта житлової нерухомості.

На підставі дослідження можна зробити такі **висновки**. Юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин потребують окремого дослідження. Це – конкретні життєві обставини, які призводять до виникнення, зміни чи припинення житлових правовідносин. Вони передбачені у нормативних актах як приватного, так і публічного права. Сучасні житлові правовідносини отримали повне оновлення змісту, що потребує окремого їх дослідження в аспекті правового регулювання, зокрема дослідження юридичних фактів у механізмі правового регулювання. Правопороджуючі, правозмінюючі та правоприпиняючі юридичні факти житлових правовідносин потребують самостійного вивчення. Основоположним правопороджуючим юридичним фактом житлових відносин є факт потреби в проживанні.

Список бібліографічних посилань

1. Сліпченко С. О. Правопороджуючі юридичні факти у механізмі правового регулювання особистих немайнових відносин. Вісник Національної академії правових наук України. 2013. № 3 (74). С. 195–203.
2. Загальна теорія держави і права : підруч. для студентів юрид. ВНЗ / М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін. ; за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків : Право, 2009. 584 с.
3. Коструба А. В. Поняття юридичних фактів та їх ознаки в цивільному праві України. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 1. С. 168–172.
4. Коструба А. В. Цивільне правовідношення у механізмі правового регулювання. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2014. № 1 (76). С. 112–120.

5. Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.2008 № 682 // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-п#п14> (дата звернення: 15.11.2017).

6. Про житлово-комунальні послуги : закон України від 24.06.2004 № 1875-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15> (дата звернення: 15.11.2017).

7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : закон України від 29.11.2001 № 2866-III // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення: 15.11.2017).

8. Про житловий фонд соціального призначення : закон України від 12.01.2006 № 3334-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення: 15.11.2017).

9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 15.11.2017).

Надійшла до редколегії 24.11.2017

АВРАМОВА О. Е. ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТЫ В МЕХАНИЗМЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Определены юридические факты в механизме правового регулирования жилищных отношений, которые подразделяются на правопорождающие, правопрекращающие, правоизменяющие и комплексные. Это – конкретные жизненные обстоятельства, приводящие к возникновению, изменению или прекращению жилищных правоотношений. Они предусмотрены в нормативных актах как частного, так и публичного права. Сделан вывод, что возникновение жилищных правоотношений связано с моментом возникновения потребности в проживании в жилье, так как потребность в проживании является первичным элементом в системе правопорождающих юридических фактов.

Ключевые слова: юридические факты, правовое регулирование, жилищные отношения, проживание.

AVRAMOVA O. YE. LEGAL FACTS IN THE MECHANISM OF LEGAL REGULATION OF HOUSING RELATIONS

It has been noted that legal facts are a systematic element of the mechanism of legal regulation of housing relations, since they are the basis for the emergence of legal relations, and therefore consideration of an independent mechanism of legal regulation without isolation of legal facts is impossible. The problem of determining the legal facts within the mechanism of legal regulation of housing relations is due to the fact that in modern legal science, there is the position regarding the inclusion of housing legal relations into civilian ones, and therefore we virtually deny the expediency of isolating an independent mechanism of legal regulation of housing relations. Therefore, the identification of legal facts in the mechanism of legal regulation of housing relations is a step in proving the expediency of considering housing legal relations as independent legal relations.

Based on a study conducted to determine legal facts within the mechanism of the legal regulation of housing relations, it has been concluded that legal facts in the mechanism of legal regulation of housing relations require a separate study. These are specific life circumstances that lead to the emergence, change or termination of housing legal relations. They are provided for in normative acts of both private and public law. Modern housing legal relations received a complete updating of the content, which requires their separate study in terms of legal regulation, in particular the study of legal facts in the mechanism of legal regulation. Law-creating, law-making and law-taking legal facts of housing legal relations require an independent study. The fundamental law-creating legal fact of housing relations is the fact of the need for a residence.

Keywords: legal facts, legal regulation, housing relations, residence.