

УДК 347.254:340.111.5

Тарас Тилик,кандидат юридичних наук,
науковий консультант Верховного Суду України

ЮРИДИЧНІ ФАКТИ ЯК ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

У статті комплексно досліджуються проблеми визначення поняття юридичного факту як підстави припинення прав на житло. Аналізуються теоретико-правові питання підстав та наслідків настання певних юридичних фактів.

На основі з'ясування сутності правових норм формуються практичні пропозиції і рекомендації щодо удосконалення цивільного та житлового законодавства з метою удосконалення правових процедур.

Ключові слова: житло, юридичний факт, житлові правовідносини, припинення житлових прав.

Необхідність правової регламентації припинення житлових відносин зумовлена реформуванням правової системи України, передусім приведенням її у відповідність до норм ЦК. Юридичні факти є складовою механізмом правового регулювання припинення житлових відносин з метою гарантування прав фізичних осіб на житло.

Припинення житлових відносин на підставі юридичних фактів є необхідною умовою ринкових процесів, що тягне за собою необхідність пошуку адекватних механізмів їх правового регулювання, серед яких нагальними є такі аспекти, як припинення відносин власності на житло, припинення зобов'язальних житлових відносин, способи та порядок припинення прав на житло та їх правові наслідки.

Метою статті є необхідність зосередити увагу на визначенні поняття «юридичний факт» з урахуванням усунення суперечності внесених змін і доповнень і вже прийнятих законів, правову неврегульованість житлових відносин, пов'язаних із виселенням громадян без надання їм іншого житла; недостатню наукову обґрунтованість проблем, що виникають на практиці при позбавленні особи житла.

Проблемам припинення житлових правовідносин в юридичній літературі приділялась значна увага у роботах таких вітчизняних цивілістів, фахівців науки житлового права, як І. А. Бірюков, В. І. Борисова, М. К. Галянтич, В. С. Гопанчук, О. В. Дзера, Ю. О. Заїка,

В. А. Золотарь, Г. І. Коваленко, В. В. Луць, В. Ф. Маслов, Є. О. Мічурін, М. І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов, Є. О. Харитонов та ін.

Слід зазначити, що проблема встановлення юридичних фактів у теорії цивільного права є досить дослідженою, хоча юридичним фактам, що тягнуть припинення житлових відносин, приділялося недостатньо уваги. Аналіз наукових джерел свідчить про те, що існують розбіжності у формулюванні цих понять. Спроба об'єднати найбільш подібні визначення цієї категорії дозволяє дійти висновку про те, що є різні позиції в юридичній літературі та в цивільному та житловому законодавстві. Особливостям юридичних фактів як підставам виникнення правовідносин приділялось більше уваги у науці цивільного права, ніж підставам припинення правовідносин.

Юридичні факти, як визначає О. О. Красавчиков, — це такі факти реального життя, з якими норми права пов'язують настання юридичних наслідків, тобто пов'язують виникнення, зміну та припинення цивільних правовідносин. При цьому наголошується, що припинення цивільного правовідношення є результатом взаємодії комплексу передумов. Тобто цивільне правовідношення припиняється у зв'язку з тим, що нормами права регулюється певне суспільне відношення, учасники якого мають правосуб'єктність, і в наявності є зазначені в нормі права юридичні факти [1].

До поняття юридичних фактів нале-

жать як передбачені гіпотезою правової норми конкретні обставини, із настанням яких виникають, змінюються або припиняються правові відносини [2], такі і конкретні життєві обставини, з якими норми права пов'язують виникнення, зміну або припинення правових відносин [3]. Отже, підставами припинення правовідносин у загальній теорії права визнаються конкретні життєві обставини, з якими норми права пов'язують припинення правовідносин та інших правових наслідків [4].

Юридичні факти складаються, загалом, із дій конкретних суб'єктів. Навіть і в тих випадках, коли як юридичний факт виступають юридичні події, то останні також спричиняють вплив або на особистість, або на предмети цілком визначених конкретних суб'єктів, у протилежному випадку вони є байдужими для права [5].

Характеризуючи цю правову категорію, варто враховувати доцільність виділяти юридичні факти і так звані «юридичні умови» — обставини, що мають юридичне значення для настання правових наслідків, але пов'язаних з останніми не безпосередньо, а через проміжні ланки. Наявність юридичних умов, на відміну від юридичних фактів, зазвичай презюмується [6]. Крім цього, юридичні умови є фактами тривалої дії, а юридичні факти є, як правило, обставинами разового, ситуаційного значення.

Іноді для настання юридичних наслідків достатньо наявності одного юридичного факту (наприклад, укладення договору найму, припинення строку договору). Але на практиці частіше має місце комплекс фактів, складні юридичні факти, тобто такі фактичні обставини, які складаються з декількох юридично значущих обставин [7]. Серед комплексу юридичних фактів у юридичній літературі пропонується розрізняти групу юридичних фактів та юридичну сукупність.

Група юридичних фактів — це декілька фактичних обставин, кожна з яких викликає або може викликати один і той самий наслідок. Як правило, вона закріплюється в одній нормі і являє собою явища одного порядку. Наприклад, статті 229—235 ЦК України передбачають, що правочин може бути визнаний недійсним, якщо його здійснено під впливом оман, насильства, загрози тощо. У цьому випадку є група юридичних

фактів, кожен з яких окремо спричиняє визнання правочину недійсним.

Юридична сукупність складається з системи юридичних фактів, пов'язаних між собою таким чином, що правові наслідки настають лише за наявності всіх елементів цієї сукупності: укладення, здійснення, припинення правовідносин. Таким чином, юридична сукупність охоплює взаємозалежні елементи, що окремо можуть взагалі не мати правового значення чи породжують не ті наслідки, яких прагнули суб'єкти права [8]. Наприклад, для виникнення права на жиле приміщення в будинках державного або комунального житлового фонду необхідна наявність юридичної сукупності: адміністративних актів (рішення про надання житла, рішення про видачу ордеру) та договору про найм жилого приміщення. Взяті нарізно указані обставини не породжують правовідносин користування житлом, а є лише етапом на шляху до їх виникнення. Так само для припинення житлових правовідносин необхідною умовою є наявність договірних відносин.

Тому особливе місце посідають так звані юридичні стани, тобто обставини, що характеризуються відносною стабільністю і тривалістю строку існування, протягом яких вони можуть неодноразово (у поєднанні з іншими фактами) спричинити певні юридичні наслідки [9]. Це, наприклад, перебування у шлюбі, встановлення опіки, наявність права власності на житло тощо.

Заслугує на увагу класифікація юридичних фактів, одним з критеріїв якої є «вольовий момент». Згідно з такою класифікацією юридичні факти можна поділити на групи: 1) події і дії; 2) правомірні і неправомірні; 3) правомірні дії поділяються на юридичні вчинки і юридичні акти [10]. У свою чергу, юридичні акти поділяються на акти приватних осіб (правочини) і акти публічної влади (адміністративні акти). Центральне місце в системі правочинів відводиться договорам, у системі адміністративних актів — актам державної реєстрації [11].

Досить поширеним на практиці є такі види подій, як строки та терміни, функції яких у правовому регулюванні різні. Припинення житлового правовідношення може бути наслідком спливу строку, якщо правовідношення носило строковий характер, непридатністю жилого приміщен-

ня для проживання, викупом житла — тобто подій, з якими закон пов'язує припинення житлового правовідношення. Так, повна сплата пайових внесків у житлово-будівельному кооперативі тягне припинення житлово-кооперативного правовідношення і виникнення правовідносин власності в силу закону.

Дії учасників житлових правовідносин можуть бути правомірними або неправомірними. Так, житлове правовідношення може бути припинено за взаємною згодою його сторін, або за вимогами одного із учасників, передбаченими законом. Правомірні, що не суперечать нормам права, принципам, дії, дозволені або прямо не заборонені нормами права (ст. 3 ЦК України). До неправомірних дій можна віднести знищення майна, вчинення правочину, що порушує публічний порядок (ст. 228 ЦК). Зокрема до позадоговірних зобов'язань слід віднести неправомірне виселення. Такі дії спричиняють виникнення зобов'язань унаслідок заподіяння шкоди, змістом яких є право потерпілого на відшкодування завданої йому шкоди і обов'язок особи, яка завдала шкоду, вселити у жиле приміщення (глава 82 ЦК України).

Неправомірні дії в житловій сфері можна класифікувати за ступенем суспільної небезпеки (злочинні посягання на житло); за суб'єктами (юридичні та фізичні особи); за об'єктами (вид житла) тощо. До неправомірних дій слід віднести знищення або пошкодження майна при знесенні будинку, переобладнанні його у нежилий, визнанні ордеру недійсним тощо.

Правомірні дії також пропонується класифікувати за суб'єктами; за юридичною спрямованістю; за галузевою приналежністю; за способом здійснення; за способом вираження і закріплення та ін. [12].

Юридичні дії є складним і багатоплановим об'єктом класифікації. Зокрема слід згадати про поширену в юридичній літературі точку зору про те, що правомірні дії можуть бути поділені на юридичні акти та юридичні вчинки [13].

При цьому основним, визначальним різновидом юридичних фактів є саме юридичні акти, які традиційно характеризуються як дії суб'єктів права, що спеціально спрямовані на припинення правовідносин [14].

У випадках, установлених актами законодавства, права та обов'язки можуть виникати з рішення суду, котре за своєю сутністю також є актом публічного права. Прикладом такого юридичного факту може бути рішення суду про визнання особи безвісно відсутньою (ст. 43 ЦК України), оголошення її померлою (ст. 46 ЦК України) тощо. Рішення суду може бути таким, що встановлює правовідносини (визнання права власності на житло за особою); таким, що припиняє правовідносини (визнання правочину недійсним); таким, що змінює правовідносини (рішення про примусовий обмін жилого приміщення); таким, що призупиняє правовідносини (рішення про визнання особи недієздатною); таким, що поновлює правовідносини (скасування рішення про виселення особи) та ін.

Залежно від характеру наслідків, правоприпиняючі юридичні факти можуть бути поділені на правозмінючі та правоприпиняючі.

Наявність правозмінюючих фактів спричиняє зміну житлових правовідносин, що вже існують. Наприклад ордер — це розпорядчий акт індивідуального характеру, виданий виконавчим органом місцевої ради. Ордер є правовою підставою на вселення громадянина з його сім'єю до жилого приміщення державного житлового фонду і укладення в 30-денний строк договору найму. Зміна житлових правовідносин тягне різні наслідки: з виселенням чи без виселення з житла, виконання обов'язку переукладення договору піднайму у договір найму, укладення договору нового найму тощо.

Правоприпиняючі — такі обставини, наявність яких спричиняє припинення житлових правовідносин, що вже існують. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плати за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

ЦК встановлено, що наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. Стат-

тя 814 ЦК гарантує наймачу продовження дії договору найму жилого приміщення та користування займаним жилим приміщенням після переходу права власності на жилий будинок до іншої особи. Дострокове припинення договору найму житла можливе тільки у разі знесення будинку у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, переобладнання в нежилий.

Дострокове припинення договору та виселення наймача застосовується за порушення відповідних договірних зобов'язань. Дострокове розірвання договору найму у випадку виникнення спору можливе лише в судовому порядку. За наявності потреби в житлі власник будинку повинен попередити наймача про передбачуване розірвання договору за три місяці.

З припиненням договору найму жилого приміщення припиняються права й обов'язки сторін, у тому числі право користування жилим приміщенням. Наймач зобов'язаний звільнити займане ним приміщення. У випадку відмови він підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення. Припинення договору найму тягне виселення не тільки наймача, а й осіб, які з ним проживають.

Договір найму жилого приміщення, укладений з власником будинку на певний строк, може бути достроково розірваний за вимогою наймодавця лише у певних випадках. Так, відповідно до ст. 825 ЦК договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця тільки у разі: невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі — понад два рази (ст. 168 ЖК встановлює не менше трьох місяців поспіль); руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає (передбачено ст. 168 ЖК та ст. 825 ЦК).

Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень (ст. 165 ЖК, ст. 825 ЦК) і вимагати розірвання договору найму житла.

При цьому за рішенням суду наймаче-

ві може бути наданий строк (не більше одного року) для відновлення житла (ст. 825 ЦК). Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

Окремо виділяють юридичні факти, що перешкоджають припиненню права. Це обставини, наявність яких зумовлює правову неможливість припинення житлових правовідносин у випадку продажу житла власником. Наприклад, неідеальність фізичної особи є перешкодою для припинення в неї житлових прав і обов'язків та її виселення. Але інколи дії учасників житлових правовідносин недостатньо для припинення житлових правовідносин. Так, для припинення житлових правовідносин внаслідок того, що громадянин систематично порушує права та інтереси співмешканців, створює умови неможливості проживання, необхідно рішення суду за позовом заінтересованої особи.

Момент припинення правовідношення не співпадає з моментом, що визначає час виконання юридичних обов'язків, покладених на суб'єкта. Здійснення прав і виконання обов'язків може бути відстроченим на визначений, а іноді й невизначений строк [15]. Договір найму жилого приміщення, укладений на невизначений строк, може бути розірваний на вимогу наймодавця (крім зазначених підстав) також у випадку, якщо жила приміщення, займане наймачем, необхідне для проживання йому та членам його сім'ї, а наймач був попереджений про розірвання договору не менше ніж за три місяці (ст. 168 ЖК) або за два місяці, як визначено п. 3 ст. 825 ЦК.

Із припиненням договору найму жилого приміщення наймачем припиняються права й обов'язки, що впливають із цього договору, в усіх членів його сім'ї, що мають рівні права й несуть рівні обов'язки. Водночас слід зазначити, що ст. 816 ЦК, на відміну від ст. 64 ЖК, визначає, що не члени сім'ї, а особи, вказані наймачем, які постійно з ним проживають, набувають рівних із наймачем прав і обов'язків. Вважаємо, що ці суперечності мають бути усунені шляхом внесення змін до ЦК.

Окрім наведеної класифікації юридичних фактів, існують та можуть бути запропоновані чимало інших, проведених за різними ознаками.

Разом із тим, розглядаючи категорію «юридичні факти», слід взяти до уваги те, що вона є ширшою за поняття «підстави припинення зобов'язань». Так, юридичними фактами є різноманітні способи припинення права власності, які у відповідних дослідженнях аналізуються саме під таким кутом, оскільки їхній можливий зв'язок із зобов'язальними відносинами іноді взагалі може не мати практичного значення.

Окремою підставою припинення житлових правовідносин може бути припинення сімейних відносин з власником будинку. Хоча згідно з ч. 4 ст. 156 ЖК припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє колишніх членів його сім'ї права користування займаним помешканням. Як у цьому, так і в інших випадках припинення житлового правовідношення може супроводжуватися виселенням або без виселення. Окремим юридичним фактом припинення житлових відносин є систематична несплата квартирної плати колишніми членами сім'ї власника житла. Проте чинне житлове законодавство передбачає, що наймач не може бути виселений із житлового фонду місцевих рад, державних організацій за несплату квартирної плати, тобто юридичний факт не тягне правових наслідків. Проте цей юридичний факт поширюється на відносини, коли виселення можливе, якщо наймач систематично не сплачує квартирну плату у приватному житловому фонді, яку він зобов'язується вносити у строк, встановлений договором найму житла. Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця. Тому заслуговує на увагу позиція Є. Мічуріна, С. Сліпченко, О. Соболева, які вважають «таке припущення хибним, оскільки ст. 157 ЖК дає вичерпний перелік випадків виселення членів сім'ї власника жилого приміщення, а робити висновок, що в результаті чогось, наприклад новації, виникли відносини по найму, діюче законодавство не дає підстав» [16].

Можна дійти **висновку**, що система юридичних фактів визначає порядок їх розміщення залежно від їх юридичної сили і зводиться до законодавчого закріп-

лення; пріоритету законодавчих юридичних фактів перед іншими юридичними фактами, у т. ч. і судової влади; перевага актів вищих за підпорядкованістю органів у порівнянні з нижчими; наявність первинних і вторинних юридичних фактів; можливість зупинення і скасування недійсних правочинів.

Житлові правовідносини, як речові так і зобов'язальні, припиняють свою дію внаслідок настання певних юридичних фактів або їх сукупностей (юридичного складу).

Для припинення житлових правовідносин речового характеру таким юридичним фактом є передача майна. Для зобов'язального правовідношення такими юридичними фактами можуть бути: виконання договору (ст. 599 ЦК), відступне (ст. 600 ЦК), залік (ст. 601 ЦК), новація (ст. 604 ЦК), прощення боргу (ст. 605 ЦК), поєднання боржника й кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК), неможливість виконання договірною зобов'язання (ст. 607 ЦК), смерть фізичної особи (ст. 608 ЦК), ліквідація юридичної особи (ст. 609 ЦК) та інші підстави, передбачені в законі або в договорі (ст. 598 ЦК). До таких віднесено: розірвання договору (ст. 651 ЦК) як шляхом односторонньої відмови (п. 3 ст. 651, ст. 739 ЦК), так і на вимогу однієї зі сторін договору (п. 2 ст. 598, ст. 740 ЦК), а також припинення зобов'язання за давністю (статті 256, 257 ЦК).

Під припиненням житлового правовідношення слід розуміти припинення існування суб'єктивних прав і обов'язків, що становлять зміст житлового правовідношення, у результаті настання певних юридичних фактів, передбачених як у законі, так і в договорі.

Не є можливим виникнення і, відповідно, припинення житлового правовідношення у будинку, в якому розміщується жиле приміщення, яке не відповідає санітарним, технічним вимогам, будинок підлягає знесенню, будинок чи жиле приміщення загрожує обвалом, підлягає переобладнанню для інших цілей, якщо є відповідне рішення органу місцевої ради про знесення, переобладнання для інших цілей (ч. 2 ст. 58 ЖК).

У ЦК та ЖК мають бути усунуті суперечності щодо підстав (юридичних фактів), що тягнуть припинення житлових правовідносин та їх юридичних наслідків.

ПРИМІТКИ

1. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. — М. : Гос. изд-во юрид. лит., 1958. — С. 50.
2. Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посіб. / П. М. Рабінович. — 5-те вид., зі змінами. — К. : Атіка, 2001. — С. 129.
3. Загальна теорія держави і права / А. М. Колодій, В. В. Копейчиков, С. Л. Лисенков [та ін.] ; за ред. В. В. Копейчикова. — К. : Юрінком Інтер, 2001. — С. 231.
4. Бабаев В. К. Теория права и государства в схемах и определениях : учеб. пособ. / В. К. Бабаев, В. М. Баранов, В. А. Толстик. — М. : Юристь, 2003. — С. 144.
5. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. — М. : Гос. изд-во юрид. лит., 1958. — С. 27.
6. Исаков С. Б. Юридические факты в советском праве / С. Б. Исаков. — М. : Юрид. лит., 1984. — С. 21.
7. Красавчиков О. А. Знач. праця. — С. 54.
8. Исаков С. Б. Фактический (юридический) состав в механизме правового регулирования : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук / С. Б. Исаков. — Свердловск, 1975. — С. 13.
9. Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права / Е. Н. Трубецкой. — СПб. : Изд-во «Лань», 1998. — С. 198.
10. Теория государства и права : учебник / под ред. В. К. Бабаева. — М. : Юристь, 2004. — С. 433.
11. Белов В. А. Гражданское право. Общая часть : учебник / В. А. Белов. — М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 2002. — С. 190.
12. Кикоть Г. Проблема класифікації юридичних фактів у сучасній теорії права / Г. Кикоть // Право України. — 2003. — № 7. — С. 31.
13. Исаков С. Б. Юридические факты в советском праве / С. Б. Исаков. — М. : Юрид. лит., 1984. — С. 27.
14. Рясенцев В. А. Юридические акты в семейном праве / В. А. Рясенцев // Труды ВЮЗИ. Проблемы охраны прав граждан и организаций в свете положений Конституции СССР. — М., 1980. — С. 108—109.
15. Красавчиков О. А. Знач. праця. — С. 76.
16. Житлове право України / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев. — Х. : Еспада, 2001. — С. 315—316.

Тылык Тарас. Юридические факты как основания прекращения жилищных правоотношений.

В статье комплексно исследуются проблемы определения понятия юридического факта как основания для прекращения прав на жилье. Анализируются теоретико-правовые вопросы оснований и последствий возникновения некоторых юридических фактов. На основе выявления сущности правовых норм формулируются практические предложения и рекомендации совершенствования гражданского и жилищного законодательства с целью усовершенствования правовых процедур.

Ключевые слова: жилье, юридический факт, жилищные правоотношения, прекращение жилищных прав.

Tylyk Taras. Legal facts as grounds for termination of housing legal relations.

This article fully examines the problems of establishing the concept of legal fact as grounds for termination of the housing rights. There are analyzed the theoretical and legal issues of the reasons and consequences of the occurrence of certain legal facts.

Based on the clarification of the nature of legal norms there are formulated practical suggestions and recommendations as to the improvement of civil and housing legislation to improve legal procedures.

Key words: housing, legal fact, housing legal relations, termination of housing rights.