

Е.Ю. Бакирова

**ПРОБЛЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПРАВООБРАЗУЮЩИХ,  
ПРАВОИЗМЕНЯЮЩИХ И ПРАВОПРЕКРАЩАЮЩИХ  
ФАКТИЧЕСКИХ СОСТАВОВ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ**

Несмотря на традиционность разграничения юридических фактов и фактических составов на правообразующие, правоизменяющие и правопрекращающие, зачастую весьма затруднительно отграничить правообразующие фактические составы от правоизменяющих, а правоизменяющие от правопрекращающих. Объясняется это тем, что в науке отсутствует общепринятая позиция по вопросу о разграничении стадий существования правоотношения. Так, во многих случаях весьма трудно определить, где имеет место изменение правоотношения, а где — его прекращение и возникновение нового. При этом необходимо отметить, что разграничение случаев изменения правоотношения от его прекращения и возникновения нового правоотношения — это «отнодь ненадуманная проблема», поскольку «изменение правоотношения и возникновение правоотношения вновь имеет различные юридические последствия»<sup>1</sup>.

По вопросу о критериях разграничения стадий существования правоотношения был высказан ряд суждений. Так О.А. Красавчиков полагал, что «правоотношение может изменяться в двух направлениях — по линии его содержания и по линии субъектов. Не исключена возможность изменения правоотношения в обоих направлениях. В этом случае изменение будет усложненным»<sup>2</sup>. Аналогичной позиции придерживаются и другие авторы<sup>3</sup>. В.Б. Исаков, например, считал, что разграничение качественных состояний правоотношения — изменения и прекращения — должно быть связано со степенью изменения его структуры, элементами которой выступают субъекты, объекты и содержание правоотношения. При этом одновременное изменение каких-либо двух элементов структуры (субъекта и объекта, объекта и содержания), «столь значительно, что по общему правилу влечет прекращение прежнего правоотношения и возникновение нового», а «модификация одного из элементов лишь изменяет правоотношение»<sup>4</sup>. Однако, по мнению автора, исключение составляют случаи изменения субъектов правоотношения. Оно, по общему правилу является столь значительным, что чаще всего прекращает ранее существовавшее правоотношение. В то же время автор признавал, что высказанные им суждения не всегда подтверждаются на практике и подлежат дальнейшей разработке<sup>5</sup>.

Представляется, что противоречивость указанных точек зрения заключается в следующем: практически все признают, что возникновение правоотношения — это возникновение составляющих прав и обязанностей сторон данного правоотношения, а прекращение правоотношения — прекращение этих прав и обязанностей. В то же время, когда говорят об изме-

© Бакирова Елена Юрьевна, 2011

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса (Белгородский государственный университет).

нении правоотношения, то понимают под ним изменение элементов его структуры. Иными словами, такая точка зрения недостаточно последовательна, поскольку если возникновение правоотношения — возникновение составляющих его прав и обязанностей, а прекращение правоотношения — прекращение указанных прав и обязанностей, то в этом случае изменение правоотношения — это «изменение его содержания, появление новых, прекращение старых, трансформация существующих прав и обязанностей сторон»<sup>6</sup>.

Однако если имеет место изменение жилищного правоотношения по его субъектам, например, при вселении нанимателем жилого помещения по договору социального найма других членов его семьи, это действительно влечет изменение состава участников существующих договорных отношений и тем самым возникновение таких отношений для нового их участника. В то же время несомненно, что права других участников жилищного правоотношения также изменяются. В этой связи вполне оправданными представляются попытки отдельных авторов разграничивать правообразующие юридические факты на первичные и вторичные<sup>7</sup>. При этом первичными правообразующими юридическими фактами выступают те, которые влекут возникновение у лица субъективного права вне связи с чьим-либо правом вообще, в т. ч. и правом его самого. Например, право на жилую площадь по договору социального найма не обусловлено его переходом от другого лица и в то же время не является трансформацией прежних правомочий самого нуждающегося. В таком случае вторичными правообразующими юридическими фактами являются такие юридические факты, которые порождают для конкретного гражданина жилищные права при наличии аналогичного права у других лиц (вторичные производные факты) либо преобразуют жилищные права, принадлежащие самому гражданину (вторичные преобразовательные факты).

В качестве примера вторичных производных фактических составов можно привести фактический состав, необходимый для возникновения права пользования жилым помещением у фактического супруга нанимателя жилого помещения, который в исключительных случаях в судебном порядке может быть признан членом его семьи при условии совместного проживания с этим нанимателем и ведением с ним общего хозяйства (ст. 69 ЖК РФ). Примером же вторичных преобразовательных правообразующих фактических составов являются те фактические составы, которые традиционно относятся к числу правоизменяющих. Так, например, объединение пользователей по различным договорам найма в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ), а ранее и раздел жилого помещения (ст. 86 ЖК РСФСР), традиционно в литературе<sup>8</sup> и в законодательстве относятся к числу правоизменяющих фактических составов. В то же время преобразования, произошедшие в жилищном правоотношении ввиду возникновения указанных фактических составов, настолько значительны, что говорить об изменении жилищного правоотношения в данном случае, на наш взгляд, не приходится. В действительности здесь имеет место прекращение правоотношения и возникновение двух и более новых правоотношений (при разделе жилого помещения) либо два и более автономных жилищных правоотношения прекращаются и возникает одно (при объединении пользователей по различным договорам найма в одну семью)<sup>9</sup>. Иными словами, к изменению договорного правоотношения приводит лишь изменение договора, но не его прекращение с появлением на его основе иных договорных отношений<sup>10</sup>. Однако, несомненно, в указанном случае вновь возникшие правоотношения неразрывно связаны с прежними правоотношениями, поэтому этот фактический состав следует относить не просто к правообразующим, а именно к вторичным правообразующим фактическим составам.

С другой стороны, изменение правоотношения не следует трактовать как изменение структуры правоотношения, т. е. изменение состава участников правоотношения, его объекта или содержания. Изменение «по линии субъекта», как и «по линии объекта», так или иначе отражается на содержании правоотношения. Поэтому изменение правоотношения — это всегда изменение его содержания, т. е. составляющих его прав и обязанностей сторон. В связи с этим правильной будет говорить не о том, что изменение правоотношения есть не изменение элементов, его образующих, а о том, что «к изменению правоотношения приводят те или иные изменения в его объекте или субъекте»<sup>11</sup>. В то же время изменение структуры (состава) правоотношения может приводить не только к изменению, но и к прекращению правоотно-

шения. Так, например, выбытие одного из членов семьи нанимателя из занимаемого им жилого помещения в литературе традиционно относится именно к изменению правоотношения<sup>12</sup>.

Действительно, изменение состава участников жилищного правоотношения в данном случае оказывает определенное воздействие на содержание их прав и обязанностей. В то же время с выбытием одного из членов семьи из жилого помещения прекращается его право пользования указанным жилым помещением. При этом следует иметь в виду, что правовое регулирование в данном случае направлено не столько на регулирование измененных прав и обязанностей оставшихся участников жилищного правоотношения, сколько на охрану прав выбывающего участника, поскольку для права более значимым здесь является недопущение случаев необоснованного прекращения прав одного из участников жилищного правоотношения, чем простое перечисление изменений в правах других участников. В этой связи следует присоединиться к мнению авторов, считающих, что в данном случае происходит не изменение, а прекращение правоотношения для одного из участников<sup>13</sup>. Поэтому можно вести речь о классификации правопрекращающих фактических составов в жилищном праве на составы, влекущие полное прекращение жилищного правоотношения, и составы, влекущие лишь его частичное прекращение.

В то же время иногда в жилищном праве встречаются случаи, когда, казалось бы, изменяются субъекты жилищного правоотношения, что по логике вещей должно приводить и к изменению самого правоотношения. Так, например, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ относит случаи замены нанимателя жилого помещения по договору социального найма именно к изменению договора социального найма наряду с объединением двух и более нанимателей в одну семью. Подобная позиция законодателя, видимо, основывается на имеющей место в литературе точке зрения, согласно которой наниматель выступает представителем семьи как особого субъекта прав, являющегося в целом стороной по договору найма жилого помещения<sup>14</sup>.

Однако данная позиция не может быть воспринята и, прежде всего, конечно же, потому, что семья как таковая не является субъектом права и, следовательно, не может выступать в качестве стороны по договору. Поэтому следует согласиться с теми, кто считает нанимателя и членов его семьи сонанимателями по договору социального найма жилого помещения<sup>15</sup>. Необходимо признать, что договор социального найма лишь подписывается нанимателем, тогда как члены его семьи (сонаниматели) участвуют в его заключении путем совершения конклюдентных действий — вселения в жилое помещение. При этом мы разделяем мнение тех авторов, которые считают, что в силу юридической логики и во избежание возникновения споров в определении нанимателя по договору социального найма данный договор должен подписываться всеми членами семьи нанимателя и им самим. Указанное правило, кроме того, будет дисциплинировать членов семьи нанимателя и служить мотивом к бережному отношению к предоставленному им жилому помещению. В этой связи в действительности никакого изменения договора в данном случае не происходит, поскольку и субъектный состав договора, и его объект, и как следствие — содержание прав и обязанностей сторон по данному договору — остаются неизменными.

Отталкиваясь от изложенных теоретических позиций, рассмотрим отдельные фактические составы, влекущие возникновение, изменение или прекращение правоотношений. При этом следует отметить, что наиболее показательно действие фактических составов в механизме правового регулирования жилищных отношений проявляется именно при регулировании отношений по договору социального найма жилого помещения. Кроме того, необходимо признать, что договор социального найма, как и ранее, является одним из центральных институтов если не жилищного права, то, по крайней мере, жилищного законодательства. Поэтому в большинстве случаев мы будем анализировать правовую природу и функции фактических составов именно применительно к возникновению, изменению и прекращению договора социального найма жилого помещения.

<sup>1</sup> *Исаков В.Б.* Фактический состав в механизме правового регулирования / науч. ред. С.С. Алексеев. Саратов, 1980.

<sup>2</sup> *Красавчиков О.А.* Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958. С. 77.

<sup>3</sup> См. например: *Алексеев С.С.* Проблемы теории права: курс лекций: в 2 т. Т. 1. Свердловск, 1972. С. 346; *Гонгало В.М.* Основания изменения жилищных правоотношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1984. С. 12.

- <sup>4</sup> *Исаков В.Б.* Указ. соч. С. 110–111.
- <sup>5</sup> См.: Там же. С. 111.
- <sup>6</sup> *Басин Ю.Г.* Вопросы советского жилищного права / отв. ред. М.А. Ваксберг. Алма-Ата, 1963. С. 162.
- <sup>7</sup> См.: *Воронина Н.П.* Правообразующие юридические факты в советском жилищном праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1982. С. 9–12.
- <sup>8</sup> См., например: *Гражданское право: учебник. Ч. III* / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2008. С. 257–258; *Вишневская И.С.* Советское жилищное право. Ростов н/Д, 1986. С. 58; *Селиванова Е.С.* Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001. С. 116–117 и др.
- <sup>9</sup> К такому же выводу приходят авторы, специально исследующие вопросы изменения договора социального найма (см., например: *Свит Ю.П.* Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения // *Жилищное право*. 2006. № 12).
- <sup>10</sup> См.: *Басин Ю.Г.* Указ. соч. С. 161; *Никитин К.П.* Охрана жилищных прав граждан в ведомственных домах. М., 1975. С. 29.
- <sup>11</sup> *Чубаров В.В.* Правопрекращающие юридические факты в советском жилищном праве: дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1985. С. 24.
- <sup>12</sup> См., например: *Гражданское право. Ч. II* / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 256–257.
- <sup>13</sup> См.: *Басин Ю.Г.* Указ. соч. С. 163; *Чубаров В.В.* Указ. соч. С. 28.
- <sup>14</sup> *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // *Основы советского жилищного законодательства*. Свердловск, 1981. С. 19; *Вишневская И.С.* Усиление гарантий жилищных прав граждан при разделе жилплощади // XXVI съезд КПСС и проблемы советского гражданского права. Свердловск, 1982. С. 87; *Никитюк П.С.* Жилищное право. Кишинев, 1985. С. 24–22; *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 129–130; *Он же.* Жилищное право: учебник для вузов. М., 1997. С. 120; *Золотарь В.А., Дьяков П.Н.* Советское жилищное право. Киев, 1985. С. 95.
- <sup>15</sup> См.: *Гражданское право: учебник. Ч. II* / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 230.

**Е.В. Косенко**

## **ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В соответствии с действующим гражданским законодательством (ст. 551 Гражданского кодекса РФ) переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Законодатель признает за государственной регистрацией значение особого волевого акта, поскольку исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Однако, на наш взгляд, сама процедура регистрации договора об отчуждении недвижимого имущества и регистрация перехода права недостаточно разработана законодателем. Так, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 19 июля 2011 г.)<sup>1</sup> (далее — ФЗ «О регистрации...») в ст. 13 предусматривает, что государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Пункт 3 указанной статьи ФЗ «О регистрации...» содержит следующее положение: «...Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня пода-

© Косенко Елена Владиславовна, 2011

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права (Саратовская государственная юридическая академия).