

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ (Г.С. Демидова)  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

ЮУрГУ – 40.03.01. 2017.476 Ю

Научный руководитель выпускной  
квалификационной работы  
канд. юрид. наук, доцент.  
\_\_\_\_\_ (Т.А. Береговая)  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор выпускной  
квалификационной работы  
студент группы Ю-476  
\_\_\_\_\_ (Е.С. Пономарев )  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Нормоконтролер  
канд. юрид. наук, доцент.  
\_\_\_\_\_ (А.А. Алексеев)  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Челябинск 2017

**АННОТАЦИЯ**

Пономарев Е.С. «Понятие и содержание права собственности»

ЮУрГУ, Ю – 476, 75 с., библиограф. список – 50 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью исследования понятия и содержания права собственности.

Для достижения поставленной цели в работе проанализированы различные источники. На основе теоретических разработок целого ряда учёных было исследовано понятие собственности как экономической и юридической категории; рассмотрены субъекты и объекты права собственности; выполнен анализ спорных вопросов содержания и осуществления права собственности; соотнесены понятия пределов и ограничений права собственности.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ .....	6
<b>Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ</b>	
1.1. Собственность и право собственности .....	9
1.2. Субъекты права собственности.....	23
1.3. Объекты права собственности .....	32
<b>Глава 2. СОДЕРЖАНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ</b>	
2.1. Содержание права собственности.....	40
2.2. Осуществление и пределы осуществления права собственности.....	52
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>69</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....</b>	<b>72</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация в данный момент времени находится на этапе построения правового, социального и демократического государства. Сущность правового государства состоит не только в том, чтобы государство провозглашало и признавало права и свободы человека, а главным образом, обеспечивало правовые, экономические и политические гарантии для их полного и реального осуществления.

Все люди постоянно сталкиваются с такой категорией, как собственность, с правом собственности. Все понимают важную роль, которую они играют в жизни общества, государства и каждого субъекта гражданского права. И все имеют представление, хотя бы на уровне самых простых, элементарных знаний – что это такое.

Однако не все предполагают, насколько сложен, многогранен этот феномен нашей действительности.

Для любого человека важно не то, какими правами он обладает юридически, а то, что он может делать фактически, имея то или иное право, особенно это касается осуществления права собственности. И здесь особо важен вопрос пределов осуществления права собственности.

Выбранная нами тема исследования весьма актуальна в связи с тем, что процессы формирования и изменения системы вещных прав, в частности отдельных вопросов, касающихся понятия и содержания права собственности имеют большое как теоретическое, так и практическое значение.

Проблемы права собственности являются наиболее актуальными среди прочих правовых категорий российского гражданского права.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие при реализации норм гражданского права, регулирующих право собственности.

Предметом исследования является совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе осуществления права

собственности, правовая доктрина, различные учения в данной области, судебная практика.

Методологической основой выпускной квалификационной работы являются базовые положения диалектического метода познания, позволяющие отразить взаимосвязь теории и практики, формы и содержания предмета исследования, процессы развития и совершенствования отношений, связанных с понятием и содержанием права собственности.

В работе также использованы общенаучные методы познания и частнонаучные: исторический и сравнительного правоведения, формально-логический, комплексного исследования, и др.

Целью настоящей работы является исследование понятия, содержания и осуществления права собственности в современном Российском государстве.

Для достижения цели решаются следующие задачи:

- исследовать категории «собственность» и «права собственности»;
- выявить проблемные вопросы «формы собственности» и соотнести с вопросом «субъекты права собственности»;
- определить особенности объектов права собственности;
- охарактеризовать содержание права собственности^ охарактеризовать триаду правомочий собственника;
- исследовать вопросы осуществления права собственности, соотнести категории «пределы осуществления права собственности» и «ограничения права собственности».

При написании работы автор опирался на российские правовые акты, в том числе: Конституцию Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативные акты, а также научные работы отечественных цивилистов.

Институт права собственности, исследовался как на основе трудов дореволюционных цивилистов: К.Н. Анненкова, О.С. Иоффе, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича, так и на работах советских и современных правоведов: С.С. Алексеева, В.А. Белова, А.В. Бенедиктова, Д.М.

Генкина, В.А. Дозорцева, В.П. Камышанского, Р.П. Мананковой, В.П. Мозолина, А.Я. Рыженкова, В.А. Рыбакова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, В.А. Хохлова, А.Е. Черномореца, Л.В. Щенниковой и других.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в том, что ее результаты, могут быть использованы в учебно-научной работе при исследовании затронутых проблемных вопросов.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, содержащих 5 параграфов, заключения и списка использованной литературы. Структура выпускной квалификационной работы отражает цель и задачи исследования.

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

### 1.1. Собственность и право собственности

«Удивительным свойством обладает эта категория – «собственность стара как мир, изучена и описана, но одновременно всегда неожиданно нова и непредсказуема, она желанна и плодотворна для новых и новых исследований..»<sup>1</sup>.

Собственность в общепринятом ее понимании – это обладание определенными вещами, иными предметами. Причем обладание полное, абсолютное, когда собственник имеет исключительные права в отношении данных предметов, вещей, выступает в отношении их как хозяин<sup>2</sup>.

При попытке проникнуть в суть категории собственности необходимы исходные пункты для более основательной проработки данной категории и выработке принципиальных положений теории собственности.

По мнению С.С. Алексеева, такими исходными началами являются: 1) вещи, иные внешне объективированные предметы как объект права собственности; 2) полное, абсолютное обладание объектом права собственности; 3) отношение к вещам, как к своим<sup>3</sup>.

Остановимся на первом из указанных начал. Это – прямая и непосредственная связь собственности с ее объектом – вещью, иным внешне объективированным предметом. В соответствии с данной исходной характеристикой собственность имеет вещный характер, а ее особенности во многом определяются через специфику и дифференциацию вещей на основании по большей части общих положений гражданских кодексов.

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. – С.20.

<sup>3</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 10.

К.Н. Победоносцев отмечал, что в отличие от личных (обязательственных) прав, в отношениях собственности «право неразрывно связано с вещью и не отстает от нее, переходит вместе с ней, в чьих руках, в каком положении вещь ни находилась, прикреплено к ней...». С правом на вещь, продолжает автор, «связано свойство исключительности, преимущества, предпочтения»<sup>1</sup>.

В отношении объекта собственности следует с самого начала иметь в виду, что «вещь» как определяющий объект собственности следует понимать в самом широком ее значении – не только в содержательном отношении, но и в отношении внешних характеристик вещей, понимаемых в смысле любых объективно опредмеченных явлений материального и духовного мира, окружающих людей.

Второе исходное начало в понимании собственности — это широкое, наиболее полное обладание вещами, иными предметами.

Рассмотрение данного исходного начала о собственности свидетельствует о необходимости уточнить и дополнить приведенное выше определение понятия собственности, которое, при более детальном анализе, как выясняется, не сводится к указанию на одно лишь полное, абсолютное обладание теми или иными вещами, предметами, их «знаками». Кроме того, следует указать и на то, что собственность представляет собой власть лица над объектом собственности.

Как пишет К.И. Скловский, для права собственности характерно то, что возможности, предоставляемые субъекту в отношении предмета права, «можно охарактеризовать как власть над вещью»<sup>2</sup>.

Таким образом, момент власти – в ином, не в общепринятом, не в политическом значении, как это принять в современной практике и лексике, т.е. в данном случае как власти «собственнической», замкнутой в основном на вещах, на материальной основе экономической, хозяйственной деятельности, является конструктивным элементом собственности. Именно этот «момент» многое

---

<sup>1</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. – М., 2002. – С. 187.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Актуальные проблемы права собственности // Закон. – 2004. – № 2. – С. 8.



раскрывает в экономическом и социальном значении собственности. Ибо здесь сконцентрирована основа тех возможностей, того простора, которые открываются пред сособственником в использовании вещей в экономических процессах, в ходе жизнедеятельности человека, т.е. того, что раскрепощает человека, дает возможности в гармоничном овладении (пусть порой с издержками) природными процессами и в то же время делает его статус производителя, творца и обладателя имущества защищенным, гарантированным<sup>1</sup>.

Завершающее положение собственности - это такая связь лица с объектом собственности, которая выражается в отношении к вещам, как к своим.

Но что означает отношение людей к вещам «как к своим»? такой исходный пункт исследования был принят ведущими авторами, занимающимися данной проблематикой, и отечественными, и зарубежными, в том числе – одним из самых крупных ученых-правоведов России (СССР) академиком А.В. Венедиктовым<sup>2</sup>.

В этом положении раскрывается сама суть собственности, истинно философское понимание. Ибо сама формула «отношение, как к своим» выводит на единственно плодотворный, конструктивный путь разработки категории собственности – на ее понимание с точки зрения субъекта собственности – человека. В известной мере отношения между человеком и вещью вполне допустимо отнести и к разряду «общественных».

Рассматривая собственность как общественное отношение Ю.К. Толстой пишет: «Без отношения других лиц к принадлежащей собственнику вещи как к чужой не было бы и отношение к ней самого собственника как к своей»<sup>3</sup>.

При этом можно предположить, что это отношения, которые в отличие от иных блоков общественных связей между людьми – экономических, организационных, политических и прочих – имеют по ряду черт социально-

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 14.

<sup>2</sup> Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. – М., Л., 1948. – С.40.

<sup>3</sup> Толстой Ю.К. К учению о праве собственности // Проведение. – 1992. – С. 16.

природный характер и по своим субъективным особенностям могут быть охарактеризованы в качестве односторонних, в чём-то близких к жёстким родственным отношениям, а главное - отношения только и существующих «в паре» – человек и вещь. Да при том – в такой «паре», которая характеризуется абсолютностью, исключительной властью человека над вещью<sup>1</sup>.

Именно с этих позиций понимания собственности оказывается возможным подойти к характеристике сложных механизмов в сфере экономики. Как показал Д.Н. Сафиуллин, существующие при товарно-рыночном производстве «присвоение собственником продуктов производства «внешне (как феномен) ...выглядит присвоение собственником результатов своего «господства над вещами» (средствами производства и полученными путем их включения в процесс труда продуктами). Экономически, политически и социально гарантированная возможность такого присвоения и составляет основу экономическо-правовой модели собственности в условиях товарного производства. И эта возможность, по всей видимости, образует для «товарного» собственника институциональную предпосылку сознательного отношения к условиям производства как к своим»<sup>2</sup>.

По мнению С.С. Алексеева, важен здесь также и содержательный момент личностного, духовного порядка, в том числе и правового характера. Если обратиться к приведенным выше положениям о вещной природе собственности, то становится очевидным, что здесь затрагивается одна из современных проблем философии права – единения в правовой сфере человека и объекта внешнего мира – вещей<sup>3</sup>.

Рассмотрев «исходные начала» собственности, С.С. Алексеев приводит следующее краткое понимание сущности собственности: «Собственность по всем

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 17.

<sup>2</sup> Сафиуллин Д.Н. Общие понятия собственности и права собственности на современном этапе. Право собственности в СССР. – М., 1989. – С. 41.

<sup>3</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 18.

своим исходным началам и своей сути есть именно нечто «свое», «собственное» для человека; отношение к вещам, как самому себе. То есть как бы продолжения человека в вещах, продолжение персонального господства, абсолютной и исключительной власти в отношении внешних предметов, которые становятся условиями и факторами его существования, преодоления природных и иных трудностей жизни, его интереса, а главное, еще одними, притом могущественными, «руками» или даже, еще угодно, – «частями самого человека» его бытия (в условном смысле - его «тела»), проявлениями, поприщем или даже при необходимых условиях и потребностей, инструментами его физических возможностей и разума, умения и способностей, активности и творчества»<sup>1</sup>.

Необходимо заметить, что такое понимание сущности собственности постепенно утверждается в научной литературе. В частности, в книге К.И. Скловского, охватывающем весьма широкий круг проблем права собственности, говорится: «в конце концов такое лапидарное определение, как отношение к вещи как к своей, при всей кажущейся не научности оказывается довольно глубоким, если учесть, что «своей» можно считать вещь, если понимать ее как пространственное расширение личности, ее потенциала. Именно это качество принципиально отсутствует у обладателя всех других прав на вещь: они в никоим случае не относятся к чужой вещи как атрибуту, продолжению собственной личности»<sup>2</sup>.

Собственность по самой сути складывающихся отношений – это и право собственности. Собственность «без права на нее» и вообще без права как общецивилизационной категории теряет какой-либо смысл и основы своего существования. В связи с этим наряду с исходными составляющими "(вещи, полное обладание ими, отношение к вещам как к своим) существует еще одно, не менее значимое начало собственности, – ее правовая составляющая. Полное,

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 18. – С. 21-22.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Право собственности. Учеб.-прак. пособие. – М., 2000. – С.158.

абсолютное обладание вещами, иными предметами и тем более власть над ними, особенно власть, имеющая характер умственной принадлежности», на определенной ступени развития общества иначе, чем через и посредством права и определяемые им правовые механизмы и институты, существовать и реализоваться не может в принципе, по определению. Речь идет о праве как особом нормативном институциональном образовании, обеспечиваемым государством, которое отличается предельной, определенностью по содержанию и гарантированностью со стороны всего общества, государства, в том числе правосудия, системой правоохранительных органов.

Обратим внимание на еще одну сугубо юридическую деталь. Рассуждая о праве собственности и употребляя соответствующую формулировку в различных контекстах, следует помнить, что эта формулировка может обозначать «право» в двух различных специально-юридических значениях:

- как объективное право (т. е. как совокупность юридических норм о собственности);
- и как субъективное право (т. е. как правомочия, субъективные возможности, принадлежащие субъекту, это как раз право владения, право пользования и право распоряжения).

С.С. Алексеев полагал, что лицо, становящееся собственником, обретает в этой связи с юридической стороны статус собственника<sup>1</sup>.

Это означает, прежде всего, то, что, лицо становящееся носителем юридических прав собственника имеет специфическое социальное и правовое положение. Далее автор дает характеристику этому положению.

Во-первых, права собственника должны быть признаны обществом и государством в качестве абсолютных и исключительных, при этом – твердо фиксируемых, постоянных, незыблемых, охраняемых государством, причем в

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 32.

качестве таких, когда право гражданина стать и быть собственником считается неотчуждаемым, т. е. по своей основе естественным<sup>1</sup>.

Во-вторых, эти права и положение собственника в целом должны получить всестороннее - предпочтительно законодательное юридическое урегулирование. В настоящее время вопросы права собственности регулируются в России в нескольких отраслях права. В том числе – в конституционном праве (например, положения о признании и неприкосновенности частной собственности), в административном праве (например, нормы об учете и регистрации имущества, о государственной фиксации титула собственника), в ряде других отраслей. Непосредственно же с точки зрения наиболее существенных характеристик и сущности собственности, вопросы права собственности определены в Гражданском кодексе РФ, где наряду с общими вопросами содержится и краткое определение права собственности, в соответствии с которым «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» (ст. 209 ГК РФ). Это определение предельно краткое, сугубо операциональное.

В ряде гражданских законодательных актов других стран формулируется более полное, социально акцентированное. Так, по Французскому гражданскому кодексу (ст. 544) – «Собственность есть право пользоваться и распоряжаться наиболее абсолютным образом, с тем, чтобы пользование не являлось таким, которое запрещено законами и регламентами». По Германскому гражданскому уложению (параграф 903) – «Собственник вещи может, насколько ему не препятствует закон или права третьих лиц, обращаться с вещью по своему усмотрению и исключать других от всякого воздействия на неё».

Японская доктрина определяет право собственности как полное господство над вещью<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Там же. – С. 32.

<sup>2</sup> Вагаиума С. Арнидзули Т. Гражданское право Японии: В 2 кн. Книга первая. – М., Прогресс, 1983. – С. 163.

В проекте изменений в Гражданский кодекс РФ имеется другое понятие права собственности: «Собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие третьих лиц на эту вещь»<sup>1</sup>.

В-третьих, права собственника в соответствии с ГК РФ существуют и функционируют на частноправовой основе, т.е. на основе таких начал, которые основываются на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты (ст. 1 ГК РФ).

В-четвертых, гражданское законодательство и соответственно – правовой статус собственника имеют общедозволительный характер.

Право собственности по своему характеру таково, что в отличие от прав разрешительного порядка, когда определенные действия совершаются только на основании разрешения уполномоченных на то лиц, оно является общедозволительным в том смысле, что представляет собой выражение постоянного, «статусного» положения всех субъектов гражданского права и позволяет лицу (собственнику) на основании и в пределах закона строить свое поведение в отношении объектов собственности по своему усмотрению.

Причем указанная выше «триада» - право владения, право пользование и право распоряжения – раскрывает особенности статуса собственника с юридической стороны – абсолютность и исключительность его прав в качестве общедозволительных.

---

<sup>1</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Опубликовано 14 сентября 2011 г. на сайте «Российской Газеты».

Благодаря абсолютности и исключительности своих прав собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые интересы других лиц.

Особо такое понимание статуса собственника представляется существенным с позиции наиболее высоких ценностей и идеалов современной частнособственнической товарно-рыночной экономики. Как показал Д.Н. Сафиуллину, право на свои собственные действия как элемент субъективного прав в статусе собственника включает возможность осуществления любой хозяйственной деятельности, не запрещённой законом, т.е. напрямую связано с общецивилилистическим принципом: что не запрещено, то дозволено. Кроме того, признанием данного права субъект конституируется как самостоятельная деятельностьная личность... с предлагаемых позиций субъект не одаривается правами, а признается обладателем права на собственную хозяйственную деятельность, гарантируемую государством и обществом. Реализация этого права покоится на своем интересе и своей инициативе»<sup>1</sup>.

Вместе с тем согласно российскому гражданскому законодательству правовой статус собственника характеризуется так называемым бременем собственности. Собственник несет бремя (ответственность) содержания принадлежащего ему имущества. На нем же, собственнике, согласно ст. 211 ГК РФ, лежит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества (если в том и другом случаях иное не предусмотрено законом или договором).

По мнению С.С. Алексеева, наряду с «бременем содержания имущества», о котором говорит ГК РФ, есть основания для постановки вопроса о более широком понимании бремени собственности в целом. Это – «бремя», т. е. ответственность собственника перед всем обществом, всеми людьми, означающее, что собственник, который обрел возможности абсолютного и

---

<sup>1</sup> Сафиулин Д.Н. Общие понятия собственности и права собственности на современном этапе. Право собственности в СССР. – М., 1989. – С. 41.

исключительного обладания имуществом (подчас весьма значительным), в социальном, духовно-моральном отношениях обязан так управлять и использовать свое богатство, что бы оно шло на пользу людскому сообществу. По мере выхода российского общества из состояния «дикого капитализма» на более высокие ступени цивилизованного и гуманитарного» развития это бремя собственности будет, как показывает опыт передовых стран, приобретать более весомое социальное и гуманитарно-правовое значение, которое, надо ожидать, придаст отношениям собственности (особенно - тем, которые затрагивают права и свободы человека) значение публичной категории<sup>1</sup>.

Возникает вопрос: возможно ли рассматривать статус собственника в качестве элемента правоспособности гражданина, иного субъекта гражданского права? Представляется, что возможно. Но только в социальном и юридическом значении, которое вытекает из общих начал гражданского права, закрепленных ст. 1 ГК РФ. Прежде всего в том значении, что:

1) каждый гражданин, иной субъект гражданского права вправе на равных основаниях со всеми другими субъектами обретать право собственности;

2) каждый гражданин, иной субъект гражданского права, став собственником, имеет на твердой и постоянной основе, на равных основаниях со всеми другими субъектами сумму абсолютных и исключительных, общедозволенных прав, соответствующий началам частного права, принципам гражданского законодательства;

3) защита права собственности является неизменной и приоритетной задачей государства.

Важнейшим аспектом понимания собственности как юридической категории является её характеристика в качестве вещного права, т. е. права, опосредующего прямую (без посредников) связь человека с вещью, иными предметами (благами). Именно здесь, таким – путем прямой связи «человек – вещь» – достигается та «полнота господства» и «абсолютность и

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 37.



исключительность власти», которые столь необходимы для самого понимания, практического бытия и функционирования собственности.

Такая характеристика, представляется принципиально важной, раскрывающей глубинный смысл собственности, ее предназначения в обществе. Ибо благодаря указанной характеристике и объясняются непосредственные возможности обладания человеком вещами, иными предметами окружающего нас мира, власть над ними, их использование во всех сферах жизнедеятельности, и особенно в сфере производства.

Отметим определяющие черты собственности как вещного прав – её всеобъемлющий характер, что и придает праву собственности и статусу собственника универсальные черты, их качество решающего фактора жизнедеятельности, основы производства, иных областей экономической, социальной и бытовой жизни.

Вместе с тем надо отметить, что в обществе по мере его развития складываются и отдельные вещные права. Права, которые, так же как и собственность, выражают обладание субъектами теми или иными объектами, причём в ряде разновидностей весьма близкими к институту собственности! Здесь, в разработках вещных прав, реализуются в соответствии с требованиям жизни достижения аналитической мысли, позволяющие в конечном счете дать науке и практике широкий выбор конструкций в сфере обладания материальными благами и, следовательно, решать самые разнообразные жизненные проблемы (начиная от права собственности, имеющего абсолютный характер, и кончая локальными вещными правомочиями типа «сервитутов»)<sup>1</sup>.

Еще одним признаком вещного права является всеобщий характер защиты. Иногда его называют абсолютным, имея ввиду, что вещное право является правом

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. – С.24.

абсолютным, т. е. закрепляющим связь обладателя со всяким и каждым, обязанным воздерживаться от нарушений этого права<sup>1</sup>.

Защита права собственности является важнейшим элементом статуса собственника. А в более широком, общегосударственном масштабе – одним из факторов предназначения права, прежде всего первостепенной задачей большой, фундаментальной отрасли всей правовой системы - гражданского права в целом.

Особое место при защите права собственности занимают так называемые вещные иски, иски, к которым относятся – виндикационный иск, негаторный иск. Эта защита, и именно по своей внешней природе, уникальна. Так, по виндикационному иску «собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения» (ст. 301 ГК РФ). Истребовать – в натуре, как таковое. В средние века данная формула нашла выражение в таком положении – «где и у кого собственник свою найдет, там и у того он её истребует». Что касается негаторного иска, то это – иск собственника об устранении всяких нарушений его права, помех в осуществлений его правомочий. Таких нарушений, которые, как говорится в ст. 304 ГК РФ, «и не были соединены с лишением владения», в том числе нарушений, выраженных в фактических или юридических препятствиях в реализации права пользования, и других правомочий.

Теперь рассмотрим собственность в гражданском обороте. Гражданский оборот (в рамках которого и существует «рынок» в современном его понимании) характеризуется не сколько вещными отношениями, сколько обязательственными – т. е. такими гражданскими правоотношениями, которые характеризуются преимущественно? не непосредственной связью лица с вещами, иными предметами, а взаимными юридическими правами и обязанностями между конкретно определенными лицами – кредиторами и должниками. И потому, принадлежащих к разряду относительных (в противовес отношениям – как собственность – абсолютным, где права лица действуют в отношении

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю // Законодательство. – № 10. – 2000. – С. 12.

«всякого и каждого»). Сюда же, в этот круг юридических отношений, образующих особые, отличные от собственности, участки правовой жизни, входят отношения по наследованию.

Между тем и обязательства (как и наследование) очень тесно связаны с собственностью, неделимы от нее. Более того, по сути дела право собственности возникает у тех или иных лиц, функционирует и реализуется именно через обязательства. Подтверждение тому – место и роль в отношениях собственности обязательства купли-продажи (и обязательства того же ряда – мены и дарения) и, тем более, отношения по наследованию, «рынок», к которому в последние десятилетия чуть ли не целиком сводится современная экономика, – это с юридической стороны не что иное, как возникновение и движение многообразных гражданско-правовых обязательств. Вслед за куплей-продажей, это – аренда, подряд, заем, лизинг, хранение, страхование, отношения залога (ипотеки), возмещение имущественного и морального вреда. И так далее.

Все эти многообразные гражданско-правовые обязательства в той или иной мере являются в принципиальном отношении реализацией права собственности, образующих его правомочий – права владения, права пользования и, особенно, права распоряжения. Как точно высказывался С.С. Алексеев «Собственность живет в обязательствах, является с юридической стороны их источником, незримым (а нередко и зримым) их элементом»<sup>1</sup>.

Таким образом, в конечном счете, обязательства гражданского оборота с некоторых своих сторон охватываются правом собственности - как первооснова обязательств, и как существенный элемент (в виде отдельных вещных прав) в их существовании, функционировании.

Подытожим рассматриваемые проблемы по вопросам теории права ; собственности. Еще раз подчеркнем, что собственность вне своего единства ШЖ с правом теряет свой смысл и предназначение. И в связи с этим имеются некоторые моменты, отчасти терминологического порядка.

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 47.

Юридическая наука в немалой мере построена на строгом учете деталей, частных, деловых и юридических тонкостей. И здесь, думается, такое замечание в отношении самого понятия права собственности.

Теоретически, на высоком уровне абстракции можно различать три категории:

- а) вещи, иные предметы, имеющие интерес для человека, сообщества людей;
- б) собственность на эти объекты;
- в) право собственности как юридическая форма собственности в её реальном, фактическом бытии.

Но при развитых общественных отношениях, когда в жизни общества определяющее значение приобретают государство и право, получается так, что собственность на те или иные объекты («б») и право собственности («в») в сущности сливаются<sup>1</sup>.

К. И. Скловский со ссылкой на современную трактовку ряда методологических положений не без оснований утверждает, что «собственность и право собственности можно теперь употреблять как синонимы». И, например, выражение «иметь собственность», по сути дела, в современных условиях равнозначно выражению «иметь право собственности на те или иные объекты». В соответствии с этим юридически более корректно при характеристике собственности в любой её разновидности и состоянии видеть каждый раз правовую составляющую собственности<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 47.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Право собственности. Учеб.-прак. пособие. – М., 2000. – С.13.

## 1.2. Субъекты права собственности

Субъектами права собственности могут быть любые субъекты гражданского права, граждане, юридические лица (кроме унитарных предприятий и учреждений), государственные и муниципальные (публичные) образования. Не могут, однако, выступать в этом качестве образования, не имеющие гражданской (имущественной) правосубъектности, в частности трудовые и иные «коллективы», различные общины и тому подобные объединения граждан, не имеющие никакого собственного имущества, обособленного от имущества их участников. Если же такое имущество потребуется создать и обособить, то произвести это можно будет лишь предусмотренным законом способом, а именно - создав один из видов юридических лиц, и речь того да пойдет о собственности юридического лица. Поэтому никакой коллективной или иной «формы собственности» кодекс не предусматривает.

Вопрос о формах собственности имеет не только теоретическое, но и практическое значение. В зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному конкретному лицу, определяется правовой режим имущества, составляющего объект этого права, и спектр тех возможностей, которыми в отношении указанного имущества располагает его собственник<sup>1</sup>.

В настоящее время ставится под сомнение правовой характер форм собственности, несмотря на то, что они нашли закрепление в ст. 8 Конституции РФ.

Против признания форм собственности юридическими категориями выступает Е.А. Суханов. По его мнению, формы собственности представляют собой экономические, а не юридические категории.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: Учеб.: В 3 т. Т. 1 10-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2010.- С. 412-413.

Во-первых, формы собственности как экономические категории получают юридическое выражение не только в праве собственности, но и в иных формах; во-вторых, субъекты экономических и юридических отношений не всегда совпадают. Эти аргументы сводятся к тому, что экономически существуют различные формы собственности, но юридически существуют одно право собственности<sup>1</sup>.

Наличие различных «форм собственности» неизбежно повлечет появление разных прав собственности, как это имело место ранее, когда нахождение имущества в государственной собственности или иной форме «социалистической» собственности предоставляло её субъекту неизмеримо большие возможности, чем форма «личной собственности». Обеспечить же «равенство всех форм собственности» в юридическом смысле невозможно. В действительности речь должна идти о принадлежности имущества на праве собственности различным субъектам – гражданам, юридическим лицам, публично-правовым образованиям, причем с совершенно одинаковым объемом правомочий, а не о появлении разных «форм собственности» и соответствующих им разных «прав собственности». Иными словами, существует лишь одно право собственности с единым, одинаковым для всех набором правомочий (содержанием), у которого могут быть лишь различные субъекты<sup>2</sup>. «С позиции гражданского права нет форм собственности, а есть различные субъекты это права»<sup>3</sup>.

Обоснованную критику подобных аргументов дает А.А. Иванов. Он отмечает, что деление собственности на формы имеет юридическое значение и это хорошо видно из анализа ст. 35 Конституции РФ. Указанная статья, закрепляющая право частной собственности, помещена в главе 2 Конституции РФ

---

<sup>1</sup>Гражданское право: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Издательство БЕК, 2015. – С.475-484.

<sup>2</sup> См.: Суханов Е.А. Лекции опрае собственности. – М., 1991. – С. 44.

<sup>3</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. – С.24.

о правах и свободах человека и гражданина. Следовательно, «право частной собственности (а не право собственности вообще, а тем более собственности государственной) отнесено к основам правового статуса личности, является непосредственно действующим, определяющим смысл, содержание и применение законов и как бы ни трактовалось право частной собственности, его особый характер очевиден. А это означает, что деление собственности на формы имеет серьезные правовые основания»<sup>1</sup>.

Согласно п. 2 ст. 8 действующей Конституции, в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Аналогичное положение закреплено и в ст. 212 ГК РФ, однако этим не ограничивается, подвергая названные формы собственности дальнейшему членению в зависимости от того, находится ли имущество в собственности: граждан и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований. Из содержания ст. 212-215 ГК РФ можно сделать вывод, что частная собственность по российскому законодательству подразделяется на собственность граждан и юридических: лиц, а государственная – на федеральную, принадлежащую Российской Федерации, и собственность, принадлежащую субъектам Федерации.

Что же касается муниципальной собственности, то в качестве ее субъектов выступают городские и сельские поселения, а также другие муниципальный образования.

Вычленение форм собственности имеет своим критерием ее укрупненный субъектный состав. Причем формулировка «и иные формы собственности» вызывает определенные сомнения, т. к. при существующем государственном устройстве вычленение с использованием указанного выше критерия иной формы собственности, выходящей за рамки названных форм, представляется

---

<sup>1</sup> Иванов А.А. Правовые средства защиты прав частной собственности // Правоведение. – 2001. – № 6. – С. 74.

невозможным. Достаточно трудно безоговорочно утверждать, что избранный законодателем критерий безупречен и полностью выдержан. Так, под частной собственностью понимается собственность граждан и юридических лиц, т.е. субъектов, не обладающих функциями осуществления политической власти. Государственная и муниципальная формы собственности характеризуются правовой принадлежностью имущества именно таким субъектам. С позиций противопоставлять праву частной собственности вернее было бы право публичной собственности, как правило, реализация которого преследует цель удовлетворение интересов не отдельных (частных) лиц, а не всего населения, проживающего на данной территории, а затем подразделять его на право государственной и муниципальной собственности.

Деление форм собственности на виды (подвиды) строится путем дробления субъектного состава той или иной формы собственности так, видами частной собственности следует считать собственность граждан и юридических лиц. К подвидам права собственности юридических лиц можно отнести собственность хозяйственных обществ и товариществ, производственных и потребительских кооперативов, общественных и религиозных организаций и т.д. Видами государственной собственности является собственность Российской Федерации и собственное составляющих её субъектов. Муниципальную собственность, т.е. собственность муниципальных образований, также можно подразделить на собственность городов, районов и т.п.

Конституция РФ говорит о защите равным образом всех форм собственности. Это положение иногда трактуется неверно, говоря о равенстве всех форм собственности. Но то, что за всеми собственниками закрепляются одинаковые способы защиты их прав, что никому из них не отдается предпочтение при разбирательстве спора между ним, еще не значит, что сами формы собственности равны. Однако многие авторы цивилисты считают, что формы собственности, это лишь условное разделение собственности и в целом формы собственности равны между собой. К примеру, М.В. Осипова считает, что «все формы собственности, определенные законодательством РФ, равны между



собой, т.к. принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению вещью абсолютно одинаковы в любой форме собственности»<sup>1</sup>.

Согласно ст. 212 ГК РФ, законом могут быть установлены особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владение, пользование и распоряжение им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования. Так, у субъектов права частной собственности это право никогда не может возникнуть таким путем, как реквизиция и конфискация. Они никогда не смогут распорядиться имуществом путем внесения его в уставные фонды унитарных предприятий. Наоборот, Российская Федерация или ее субъект не могут приобрести право собственности на находку, публичные образования не могут также распорядиться своим имуществом путем внесения его в складочный капиталы полных товариществ. Примеры такого рода можно множить. Законом также определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам и юридическим лицам. Количество и стоимость имущества, находящейся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ст. 1 и ст. 213 ГК РФ).

Под влиянием приватизационных процессов в нашей стране разграничение имущества, находящегося в собственности публичных образований было

---

<sup>1</sup> Осипова М.В. Право собственности общества с ограниченной ответственностью. – М. 2001. – С. 10.

установлено нормативно<sup>1</sup>. Это разграничение до сих пор сохраняет определенное значение, в частности, при определении объектов исключительной федеральной собственности. В отношении земли и других природных ресурсов действует презумпция нахождения их в государственной собственности. Если нет однозначного подтверждения, что эти объекты находятся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, предполагается, что они находятся в государственной собственности.

От имени публичных образований право собственности осуществляют соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенций, установленной актами, определяющими статус этих органов. К таким органам можно отнести комитеты по управлению имуществом, по земельной политике, по земельным ресурсам и землеустройству, финансовые органы соответствующего уровня.

Имущество, составляющее объекты государственной и муниципальной собственности, может быть закреплено за государственными и муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления не закрепленной таким образом имущество составляет соответственно казну РФ, ее субъектов, или муниципальных образований. В состав казны любого уровня входят, прежде всего, средства соответствующего бюджета.

Некоторые авторы, полностью отрицая связь экономического и юридического понятия понятий собственности и считая бесполезным искать суть формы собственности в глубинах «базиса», все же отмечают отдельные правовые аспиды форм собственности. При этом справедливо отмечается, что множественность форм собственности можно обнаружить в истории права, что

---

<sup>1</sup> Постановление Верховного совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Ведомости РСФСР. – 1992. – № 3. – Ст. 89. – №22. – Ст. 1185.

норма о формах собственности имеет конституционное происхождение и взаимодействует с другими нормами и институтами самым неожиданным образом, о чем свидетельствует арбитражная практика, поэтому предлагается поставить пределы применения указанной нормы, учитывая, что проблемы формы собственности не в самой собственности, а в субъекте<sup>1</sup>. В этой связи формы собственности рассматриваются исключительно как способ определения принадлежности имущества тому или иному виду субъектов<sup>2</sup>.

В принципе подобная постановка вопроса соответствует смыслу и названию ст. 212 ГК РФ. Действительно, ту или иную форму собственности трудно представить без соответствующего субъекта права собственности. Однако различные субъекты обладают различными по характеру и правовому режиму объектами в зависимости от формы собственности. В этой связи небезынтересно мнение А.В. Колпаковой. Она, определяя «форму собственности» как правовое явление, проецирует ее на модель абстрактного правоотношения, состоящего из объекта, субъекта и содержания. По ее мнению, объекты различных форм собственности обладают некоторыми особенностями. Так из состава имущества, которое может находиться в частной собственности, исключаются отдельные объекты, которые в соответствии с законом не могут принадлежать гражданам и юридическим лицам<sup>3</sup>.

Важно обратить внимание и на следующее обстоятельство. Правосубъектность лиц в гражданско-правовых отношениях во многом также определяется формой собственности. Так, все некоммерческие организации, действующие на базе коллективной форме собственности, имеют специальную гражданскую правоспособность.

---

<sup>1</sup> См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. Учеб.-практ. пособие. 2-е изд. – М., 2000. – С. 159.

<sup>2</sup> См.: Там же. – С. 160-165.

<sup>3</sup> См.: Колпакова А.В. Формы собственности и их соотношение // Актуальные проблемы гражданского права / Под. ред. С.С. Алексеева. – М. 2000. – С. 135-137.

<sup>3</sup> См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С.50.

Частная собственность является основой функционирования коммерческих организаций, обладающих общей гражданской правосубъектностью. Государственная и муниципальная собственности являются основой функционирования коммерческих организаций, наделенных специальной правоспособность.

Другими словами, имущественная обособленность субъектов гражданского права осуществляется в рамках конкретных форм собственности, непосредственно влияющих на их правосубъектность, характер осуществления имущественных полномочий, оснований возникновения и прекращения прав собственности, определённую дифференциацию объектов права собственности, включая их гражданско-правовой режим<sup>1</sup>.

Подводя итог исследованию вопроса о формах права собственности отметим следующее.

Ныне в России получает все большее признание то обстоятельство, что многообразие собственности по субъектам не исключает того, что в основе развивающегося российского общества лежат начала частной собственности.

Определенное выражение начала частной собственности, особенно на уровне предприятий, иных хозяйствующих субъектов, находят и в собственности государственной, ее модификациях.

Как справедливо отмечается в литературе, «любой тип и любая форма собственности, как бы высок в том или ином конкретном случае ни был уровень обобществления ... могут существовать лишь при условии, что кто-то относится к условиям и продуктам производства как к своим, а кто-то - как к чужим. Без этого вообще нет собственности. С этой точки зрения любая форма собственности является частной».

То, что именуется «государственной собственностью» и ее модификацией лишено в полной мере указанных выше качеств собственности вообще (частной

---

<sup>1</sup> Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. Изд. 2-е. – М.: Издательская группа «Юрист», 2002. – С. 75.

собственности). И под этим углом зрения государственная собственность является главным образом формой фиксации «достояния», «богатств», в той или иной мере имеет черты публичного, государственно-властного явления, преимущественно служит основой для распределения и властного перераспределения материальных средств среди аппаратных структур и населения (бюджет)<sup>1</sup>.

Так что в итоге перед нами оказываются две основные разновидности собственности – собственность как таковая (собственность в полном объеме своих качеств, т. е. частная) и государственная собственность. С этих позиций выражение «частная собственность» как общая формула в законодательных актах в принципе, как обосновано полагает Л.В. Щенникова, в какой-то мере отпадает – здесь достаточно использовать термин «собственность» без каких либо прилагательных<sup>2</sup>.

Основания же для использования выражения «частная собственность» остаются лишь для случаев, когда собственность в полном объеме своих качеств так или иначе, прямо или косвенно, непосредственно или в подтексте сопоставляется с государственной, казенной собственностью. Такая же потребность и в практической жизни, когда оказывается необходимым выделять среди тех или иных объектов государственное имущество. При этом, за исключение некоторых групп объектов (например, оборонных), имеются факторы для признания презумпции частной собственности.

Данные мысли подтверждаются тем, что в проекте Гражданского кодекса отсутствует норма о формах права собственности<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С.51.

<sup>2</sup> Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю // Законодательство. – № 10. – 2000. – С. 12.

<sup>3</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Опубликовано 14 сентября 2011 г. на сайте «Российской Газеты».

### 1.3. Объекты права собственности

Действующая редакция ГК РФ не содержит специальной нормы о том, что может являться объектами права собственности.

В проекте изменений в ГК РФ предусмотрена статья, посвященная объектам вещных прав. В п. 1 ст. 222 сказано, что «Объектами вещных прав являются вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги. Вещи, определяемые родовыми признаками, становятся объектами вещных прав при их индивидуализации»<sup>1</sup>.

Таким образом, объекты права собственности – это, прежде всего, вещи – в значении материальных объектов материального мира. Именно вещи способны удовлетворять разнообразные наши потребности, от самых простых и необходимых – материальных, до самых возвышенных – духовных.

Однако самая распространённая категория из объектов гражданских прав (ст. 128 ГК РФ) – вещь – оказалась, по свидетельству классиков российской цивилистики, самой несчастной<sup>2</sup>. Несчастье вещи как категории гражданского права заключается в том, что она не определена законодательством, а отличие, например, от категории сделки или обязательства. Причем это несчастное положение вещей, образно говоря, стало передаваться по наследству от русского дореволюционного законодательства, которое, по свидетельству Г.Ф. Шершеневича, в отношении к вещи не выдерживало строгой терминологии<sup>3</sup>, к советскому и постсоветскому.

Отсутствие законодательно закреплённого определения не помешало вещам иметь лидирующее положение среди объектов гражданских прав. Во-

---

<sup>1</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Опубликовано 14 сентября 2011 г. на сайте «Российской Газеты».

<sup>2</sup> См.: Мейер Д.И. русское гражданское право. – М.: Статут, 1997. – С. 139.

<sup>3</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Спартак, 1995. – С. 95.

первых, они всегда были первыми в «списке» объектов, перечисленных в ст. 128 ГК РФ. Во-вторых, трудно переоценить экономическое значение вещей, имея в виду разнообразие вариантов их конкретных форм воплощения.

Вещи активно участвуют в производстве, составляют основу производственных отношений, крутятся в гражданском обороте, образуют базу отношений имущественных. Таким образом, они выступают средством экономической деятельности и конечным продуктом, служащим человеку, удовлетворяющим его потребности.

Вещи являются объектами как вещных, так и обязательственных отношений. Правда, в вещных они выступают объектом первого порядка, а в обязательственных они уступают лидирующие позиции праву на действия должника. Однако и здесь они остаются материальной основой, конечной целью удовлетворения интересов кредитора. Таким образом, экономическая ценность вещей заключается в способности удовлетворять многочисленные материальные и духовные потребности участников гражданского оборота благодаря «величайшему разнообразию форм»<sup>1</sup>.

Перейдем к определению понятия «вещь», последовательно выделяя его основные черты.

Л.В. Щенникова для того, чтобы сформулировать юридическое понятие вещи как объекта вещного права, первоначально выделяет черты-признаки этого понятия, опираясь на те конструкции, которые содержит гражданско-правовая литература<sup>2</sup>.

Первый признак вещи может быть сформулирован как признак телесности. При этом под телесностью вещи понимается физическое существование вещей как предметов материального мира.

---

<sup>1</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Спартак, 1995. – С. 97.

<sup>2</sup> См.: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. - Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. - С. 46-56.

Более широкой категорией, чем вещь, является понятие экономического, или материального, блага. Как полагали дореволюционные цивилисты, экономические блага состоят из вещей и чужих действий<sup>1</sup> (работ, услуг и т.д.). Эта вторая составляющая экономических благ – поведение обязанных лиц - может быть охарактеризована как бестелесное имущество. Бестелесное имущество, в отличие от вещей, составляет объект прав обязательственных.

В литературе можно встретить утверждение, что «вещами в юридическом смысле могут быть и предметы, физически еще не существующие, а только ожидаемые»<sup>2</sup> или будущие вещи. Действительно, предметом договора купли-продажи по действующему гражданскому законодательству могут быть так называемые ожидаемые вещи, например урожай будущего года. Однако эти «будущие вещи» нельзя, как представляется рассматривать в качестве объектов вещного права. Указанные в договоре пока не существующий предметы составляют элемент обязательственного правоотношения. Они выступают предметом договора купли-продажи, его существенным условием, но реальное отсутствие этих предметов в какой-либо физической форме свидетельствует и об отсутствии на них какого-либо вещного права.

Иногда в определениях вещей как объектов гражданского права авторы обращают внимание на товарную форму предметов материального мира. Думается, что товарность можно исключить из определения вещей в гражданском праве, поскольку свойством товара обладают не только они, но и иные материальные блага. Так, товаром являются результаты творческой деятельности. ГК РФ назвал данные объекты интеллектуальной собственностью. Для России это название, как считает Л.В. Щенникова, может носить только условный характер. Законодатель в данном случае исходил, судя по всему, из конъюнктурных соображений, вводя данное понятие в гражданско-правовой терминологический

---

<sup>1</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Спартак, 1995. – С. 94.

<sup>2</sup> См.: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – С. 48.



оборот. Российская гражданско-правовая доктрина знает иное понятие – исключительные права. Следовательно, следует различать права вещные и права исключительные. Более того, сам ГК РФ в ст. 2 исходит именно из такого деления имущественных прав<sup>1</sup>.

Результаты интеллектуальной деятельности, хотя и являются объектами гражданского права, но это объекты особого рода. Их нельзя рассматривать в качестве разновидности вещей. Литературное произведение, облеченное в материальную форму книги, становится вещью и объектом права вещного. Однако комплекс исключительных прав на литературное произведение будет совсем иным. Он никогда не сводится в вещным правам на конкретную книгу. «Не продается вдохновение, но можно рукопись продать», сказал поэт. Да, вдохновение само по себе не связано с гражданским правом, но вдохновение, облеченное в форму рукописи, становится объектом авторского права, приобретает товарную форму. Проданная рукопись порождает право собственности на нее как на предмет материального мира. Однако право авторства как право исключительное при этом остается за реальным создателем.

Таким образом, к понятию «вещь» нельзя отнести объекты, не материальные по своей сути, а именно результаты творческой деятельности.

Вторым признаком вещи является признак «доступности господству, субъектам гражданского права».

Действительно есть такие предметы материального мира, которые могут по своим объективным свойствам стать объектами чьих-либо субъективных прав. Так, вне пределов чьего-либо возможного господства находятся Солнце, Луна, звезды и т.п. есть предметы, которые не могут стать объектом присвоения, так как их нельзя точно ограничить, обособить от других, например, вода в море. Эти предметы попадают под известную в гражданском праве категорию «вещи вне оборота». Точнее было бы эти предметы материального мира, не подпадающие под признак доступности обладания по своим объективным свойствам, не

---

<sup>1</sup> Коршунова Н.М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3. – М.: Эксмо, 2016. – С. 86.

именовать вещами вообще. Хотя границы между вещами и не вещами по признаку доступности господства не являются незыблемыми, они подвижны. Развитие техники и цивилизации всё более увеличивает количество предметов, подчиняющихся господству человека, и, значит, предметов материального мира - вещей в их гражданско-правовом понимании. Иногда этот естественный процесс пытаются ускорить предприимчивые люди, которые запускают в гражданский оборот то, что на сегодняшний день объективно не доступно обладанию. Так, американец Деннис Хоуп прославился тем, что объявил себя собственником всех небесных тел Солнечной системы, открыл Лунное посольство и ... стал торговать участками луны. С развитием Интернета дела у него пошли успешно<sup>1</sup>.

Недоступность господству субъектам предметов материального мира может быть вызвана и юридическими, законодательными ограничениями.

«Так, в силу действующего законодательства не может рассматриваться вещь человек, хотя каждый из нас представляет собой частицу материального мира. Вместе с тем история знала периоды признания правом возможного господства субъекта над человеком-рабом. Следовательно, и данный, юридический, критерий также несколько условен. Отметим, что в правовой литературе можно встретить утверждение, что, хотя человек и не может быть предметом торговых сделок, «из этого, однако, не следует, что он не был и не мог быть объектом права, ибо в праве семейственном объектом права являются муж, жена и дети»<sup>2</sup>. Не входя подробно в данную дискуссию, касающуюся семейного права, которое процитированным нами автором названо почему-то семейственным, констатируем очевидный факт, что человек, пусть даже в качестве мужа, жены или ребенка, не может является объектом права (вещью) в имущественных отношениях по поводу присвоения.

Итак, тело живого человека не является вещью, но можно ли рассматривать в качестве вещей останки человека и отдельные от его тела части? В литературе

---

<sup>1</sup>Заверните мне кусочек Луны! Покупаю... // Комсомольская правда. – 2007. – 10 июня.

<sup>2</sup> Трубецкой В.Н. Энциклопедия права. – СПб., 1998. – С. 181.

есть мнение, что «трупы и члены человеческого тела не могут быть объектами права». Вместе с тем высказывается мнение, что можно говорить о праве собственности на останки человека, например в связи с погребением. Так, авторы учебника «Гражданское право Японии» ссылаются на конкретное решение суда, которое было вынесено в этой стране еще 1927 г.<sup>1</sup>. Объектами прав гражданских могут стать и отдельные части в случае смерти человека... Доказательством могут служить скелеты и препараты из различных частей человеческого тела в анатомических театрах, клиниках, музеях.

Захватывающий сюжет книги известного автора «Кровь нарождённых» также касается этой острой сегодня проблемы: торговли частями человеческого тела. Искусственно извлеченный из тела беременной женщины 26-недельный плод был использован в качестве сырья для какого-то чудодейственного лекарства. Врачи, производящие данные операции втайне от беременных женщин, получают за добываемое «сырье» колоссальные деньги. На этой фабуле дела построен сюжет книги, и он, к сожалению, имеет под собой реальную основу. Здесь возможны самые разнообразные злоупотребления.

Закон о трансплантации органов и (или) тканей человека<sup>2</sup> закрепил в ст. 1<sub>г</sub> что органы и ткани человека не могут быть предметом купли-продажи. Однако далее в ст. 2 есть пояснение, что действие его не распространяется на органы, их части или ткани, имеющие отношения к процессу воспроизводства человека, включающие в себя репродуктивные ткани (яйцеклетку, сперму, яичники, яички, эмбрион), а также кровь и её компоненты. Таким образом, в рамках законодательства России необходимо в каждом отдельном случае знакомиться со специальным нормативным актом для определения возможности участия органов и тканей человека в гражданском обороте.

В законодательствах других государств органы и ткани включены в оборот по специально установленным правилам для сделок с ними. В Гражданском кодексе Японии договоры об отчуждении частей человеческого тела, взятии

---

<sup>1</sup> См.: Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии. – М., 1983. К.1. – С. 93.

крови признаются действительными, если не нарушают публичного порядка и добрых нравов<sup>1</sup>.

Таким образом, можно заключить, что человеческие органы и ткани можно рассматривать в качестве вещей – объектов вещных прав. Однако их участие в гражданском обороте должно быть максимально ограничено, подчиняться специальным правилам и, безусловно, соответствовать принципам и нормам морали<sup>2</sup>.

Итак, есть такие предметы, которые недоступны для обладания, и следовательно, они не являются вещами, так как не могут стать объектами вещных прав. Следовательно, данные предметы не могут попасть и в гражданский оборот, т.е. участвовать в динамике имущественных отношений. Вместе с тем, есть предметы, доступные для господства, но не участвующие в гражданском обороте, поскольку исключены из него законодателем. Примером таких вещей могут быть, в частности, объекты исключительной собственности государства.

Третьим признаком вещи является способность удовлетворять потребности человека.

В литературе высказаны и некоторые сомнения по поводу признака «ценности» вещи<sup>3</sup>. Сомнения эти вызваны тем, что ценность есть величина изменчивая и право не может знать заранее, какие вещи, не имеющие ценности в настоящее время, приобретут ее впоследствии. Действительно, птица, например ворона, которая летает на воле и никому не нужна, находится, говоря словами Д.И. Мейера, вне юридического быта. Но завтра ситуация изменилась, вороньи перья вошли в моду, и все птицы «вне юридического быта» оказались в клетках, т.е. очень быстро в него вошли.

---

<sup>1</sup>См.: Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии. – М., 1983. К.1. – С. 93.

<sup>2</sup>См.: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – С. 54.

<sup>3</sup>Трубецкой В.Н. Энциклопедия права. – СПб., 1998. – С. 181.

Тем не менее нам бы не хотелось отказаться от признака «ценности» в определении вещи как объекта вещного права. При этом необходимо уточнить содержание этого признака. Ценность вещи как объекта права вещного будет заключаться в нем самом, в его материальной форме. Именно предмет материального мира, вещь признана удовлетворить материальные и духовные потребности людей. И это важно подчеркнуть, поскольку помимо предметов материального мира, представляющих ценность непосредственно как тела, существуют предметы, также имеющие некую материальную; форму, ценность которых не в них самих, а в выраженном в них праве<sup>1</sup>. Речь идет, в частности, о наличных деньгах и документарных ценных бумагах. Ценна не сама бумага, а то имущественное право, которое в ней заложено.

Подводя итог анализу выделенных признаков, заключаем, что вещь как объект права собственности всегда телесна, то есть существует как физическое тело, доступна для господства субъектов гражданского права и ценна для них по причине способности удовлетворять потребности людей благодаря своей материальной (физической) форме.

---

<sup>1</sup> См.: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – С. 55.

## ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

### 2.1. Содержание права собственности

В п. 1 ст. 209 ГК РФ содержится указание на то, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В русской цивилистике право собственности традиционно<sup>1</sup> раскрывается через «триаду» правомочий. Начиная со Свода законов Российской империи 1813 года (ч. 1, ст. 420 т. X), где впервые была закреплена «триада», российский законодатель, поочередно принимая гражданские кодексы, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. (ст. 58), I Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. (ст. 92), Гражданский кодекс РФ (ст. 209), связывал право собственности с «триадой» полномочий.

Однако ныне действующий Гражданский кодекс учел положительный, отечественный и зарубежный опыт, и в статье 290 появилась норма, определяющая право собственности как возможность совершения любых действий собственником по своему усмотрению, но при этом не I противоречащих нормативным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. Присоединимся к мнению Л.В. Щенниковой о том, что в трактовке данного права российский закон отошел от «триады» полномочий собственника<sup>1</sup>. Тем самым ГК РФ выразил позицию тех авторов, которые считают, что в определении права собственности без «триады» не обойтись, однако этим нельзя ограничиваться. Так, В.П. Мозолин отмечал, что позитивное определение права собственности не сводится к правомочиям владения, пользования и распоряжения, и в условиях усложняющихся структур экономики «триада»

---

<sup>1</sup> См.: Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1.– 2001. – С.11.

может служить лишь ориентиром в определении содержания субъективного права собственности, но никак не исчерпывающим показателем того, что с точки зрения закона дозволено собственнику в его практических действиях по отношению к принадлежащему ему имуществу.

Е.А. Суханов так же обращал внимание на недостаточность «триады» для характеристики содержания права собственности<sup>1</sup>.

Существуют и другие взгляды на проблему содержания права собственности. Одни авторы утверждают, что для построения содержательного определения права собственности «триады» вполне достаточно. «Традиционный перечень правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению его имуществом способен обеспечить такую степень абстракции при раскрытии содержания права собственности, которая позволяет закрепить отношения собственности в различных исторических формациях»<sup>2</sup>. По мнению В.С. Якушева, такая возможность продиктована тем, что право собственности относится к понятиям «застывшим», «жестким», «неподвижным». И три правомочия, составляющие его содержание, могут быть абстрагированы от конкретно-исторических общественных отношений<sup>3</sup>.

Точка зрения других противоположна. Они возражают против перечисления полномочий собственника: «триада», по их мнению, не выражает ни существа, ни всего объема права собственности. Например, А.В. Венедиктов писал о том, что характеристика юридического содержания права собственности, сводимая к одной лишь «триаде правомочий», не отличается требуемой точностью, и названные правомочия не в состоянии целиком заполнить объема права собственности ни порознь, ни даже в совокупности. Об этом

---

<sup>1</sup> См.: Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М., 1991. – С. 20.

<sup>2</sup> Генкин Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности // Ученые записки. Всесоюзный юридический институт. – М., 1959. Вып. 9. – С. 21-22

<sup>3</sup> См.: Якушев В.С. О самостоятельном институте права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе // Ученые труды Свердловского юридического института. 1970. – Вып. 13. – С. 109-110.

свидетельствует, например, случай наложения ареста на имущество, когда все три правомочия отпадают, но право собственности при этом сохраняется. Поэтому А.В. Венедиктов давая определение права собственности вместо трех правомочий употребляет категорию «использование» продуктов и средств производства<sup>1</sup>. Данная идея была подвергнута обоснованной критике, так как само понятие «использование» нуждается в дополнительной характеристике и раскрыть его без помощи категорий владения пользования и распоряжения, представляется весьма затруднительным.

Ю.К. Толстой по этому поводу отмечал, "нетрудно видеть, что определение права собственности, предложенное А.В. Венедиктовым, менее конкретно, чем традиционное определение. Если правомочия по владению, пользованию и распоряжению конкретно говорят нам о средствах осуществления права собственности, то определение проф. Венедиктова оставляет этот вопрос открытым"<sup>2</sup>.

Названные уже нами споры в советской цивилистической литературе в отношении «триады» правомочий собственника возобновились в связи с реформой гражданского законодательства. По мнению М.И. Кулагина, «увеличение числа ограничений права собственности, расщеплений его на частичные права, существующие самостоятельно, превращение бестелесных прав в распространенный объект права собственности со всей очевидностью демонстрирует устарелость и неприемлемость трактовки содержания права собственности как совокупности права по владению, пользованию и распоряжению»<sup>3</sup>. В.П. Мозолин, обосновывая «устарелость» триады, полагает, что на современном этапе развития отношений собственности она во многих случаях стала утрачивать свои регулирующие функции .

---

<sup>1</sup>См.: Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948.– С. 17.

<sup>2</sup>Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР, – Л.: Изд-во ЛГУ, 1955. – С. 55.

<sup>3</sup>См.: Кулагин М.И. Избранные труды. – М., 1997. – С.252.



Несмотря на это в научных работах продолжают отстаиваться точки зрения авторов, ратующих за расширение права собственности за счет других правомочий. Наиболее обоснованным, на наш взгляд, выглядит утверждение о необходимости выделения полномочия управления имуществом.

Правомочие управления впервые попало в поле зрения ученых, специализирующихся в области природоресурсного права, испытывающих затруднение при использовании товарной модели права собственности для регулирования отношений по поводу нетоварных природоресурсовых объектов.

В.П. Мозолин высказывая мнение о необходимости введения в содержание права собственности помимо "триады" правомочия "управления имуществом", отмечал, что "право управления относится к категории динамических правомочий, призванных обеспечить реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом со стороны собственника"<sup>1</sup>. Что касается данного предложения о выделении в праве собственности дополнительного правомочия по управлению имуществом, отметил Ю.К. Толстой, то оно также не приводит к более точному определению содержания этого права. Возможность управления поглощается возможностью распоряжения имуществом. Реализация этого правомочия происходит посредством разнообразных актов поведения собственника, в том числе как действиями по управлению имуществом, так и другими, не противоречащими закону действиями в отношении объекта права собственности.

Представляется, что позиция авторов, доказывающая возможность включения в содержание права собственности правомочий, не отождествляемых с владением, пользованием и распоряжением, будет всегда уязвима. Так, С.А. Хохлов отмечал, что при разработке Гражданского кодекса РФ предлагалось наряду с правомочиями владение, пользование и распоряжение указать правомочие по управлению имуществом, однако законодатель последовал нашим российским традициям. «Уже многие годы мы ограничивались тремя

---

<sup>1</sup> См.: Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М., 1992. – С. 39.

правомочиями. И когда речь идет об управлении имуществом триады достаточно. Управление может рассматриваться как составная часть права собственника распоряжаться имуществом»<sup>1</sup>.

Тенденция ухода от традиционной «триады» правомочий собственника в направлении более широкого подхода к определению содержания субъективного права собственности четко определилась и среди ученых других стран. Зарубежные юристы стали критически относиться к «триаде» полномочий собственника. По их мнению, правомочия собственника должны быть расширены. К «триаде» правомочий добавляются от одного (правомочия управления) до одиннадцати других элементов. Правом собственности может являться любое сочетание правомочий, при условии, что в это право входит хотя бы одно из пяти правомочий собственника: право владения; право пользования; право управления; право на доход, то есть на те материальные блага, которые дает реализация двух предыдущих правомочий; право на отчуждение, потребление, трату по своему усмотрению, изменение или уничтожение вещи. Однако не все их сочетания заслуживают названия права собственности.

Представляется, что такая позиция зарубежных авторов навеяна моделью доверительной, «расщепленной» собственности, допускающей существование нескольких различных правомочий собственника на одно и то же имущество у нескольких лиц одновременно<sup>2</sup>.

По мнению Е.А. Суханова, в англо-американской системе права такая ситуация не порождает противоречий, ибо там право собственности, состоя из множества различных правомочий (элементов), способно в различных сочетаниях

---

<sup>1</sup>Хохлов В.А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова /Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 387.

<sup>2</sup> Там же. – С. 389.

дать большое количество вариантов вполне самостоятельных «прав собственности»<sup>1</sup>.

На наш взгляд, право собственности – это целостная категория, а не сумма частичных прав.

Подводя итог рассуждениям, отметим, что право собственности не есть сумма трех отдельных правомочий, так как они не выражают полного содержания права собственности, поскольку все три правомочия может осуществлять и другое лицо, не являющееся собственником имущества, которое находится в его владении, пользовании и распоряжении (например, доверительный управляющий).

При осуществлении права собственности собственник обязан действовать так, чтобы не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК). Данное положение в полной мере соответствует общей конституционной норме. Согласно которой осуществление любых прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц (ч. 3 ст.17 Конституции РФ). Примером таких действий собственника, которые ведут к нарушению прав других лиц, могут служить бесхозяйственное содержание жилого помещения, его разрушение или нарушение собственником общественного порядка в многоквартирном жилом доме.

Основной обязанностью собственника является обязанность, связанная с содержанием принадлежащего ему имущества. Статья 21 ГК гласит: «Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором».

Положительные возможности собственника, которые он реализует в действиях, совершаемых по своему усмотрению в отношении к своему имуществу, сами по себе не предполагают необходимости выполнения обязанностей по содержанию имущества.

---

<sup>1</sup> Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – 2-е изд., испр. и доп. /Отв. ред. д.ю.н., проф. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 2007. – С. 352.

Собственность – это не только благо. По мнению Л.В. Щенниковой, о бремени собственности «должен заикаться законодатель, вернее, не робко заикаться, а возлагать это бремя на собственника. Последний же, приобретая Субъективное право собственности, должен непременно прикидывать, потянет ли он такое бремя. А может, лучшим вариантом для него будет отказаться от блага, учитывая тяжесть бремени»<sup>1</sup>.

В русском языке слово «бремя» означает тяжесть, нечто тяжкое, трудное<sup>2</sup>. Но в буквальном своем значении слово «бремя» не может быть использовано в законе, в данном случае – в ГК РФ.

Это может означать обращенное к собственнику требование поддерживать свое имущество в надлежащем состоянии, т. е. в таком виде, в котором оно не может причинить вред окружающей среде, не может составлять угрозы жизни и здоровью других граждан и причинить вред имуществу граждан и юридических лиц. Собственник в соответствии с этим требованием обязан осуществлять за свой счет капитальный и текущий ремонт своего имущества. Несомненно, что требование поддерживать свое имущество в надлежащем состоянии не носит общего характера, распространяется далеко не на все имущество, которое может быть объектом права собственности. Для государства безразлично, как собственник относится к своей одежде или обуви, ремонтирует или выбрасывает при появлении неисправностей. Но государству небезразлично, как собственник относится к своему имуществу, в исправности которого заинтересовано государство или общество. К такому имуществу относится, например, земельные участки, жилые помещения, механические транспортные средства, оружие. Энергетическое оборудование, домашние животные и др.

Обязанность собственника поддерживать свое имущество в надлежащем состоянии – это обязанность перед государством, от имени которого в отношениях такого рода выступают соответствующие государственные органы и

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета. – С. 67.

<sup>2</sup> См.: Ожегов С.И. Словарь русского языка. – М., 1968. – С. 56.

органы местного самоуправления, которые периодически контролируют состояние указанного имущества. Например, технический осмотр транспортных средств.

Содержание имущества может также включать в себя страхование, охрану и другие связанные с этим расходы. Они могут быть полностью или частично возложены на другое лицо, если это предусмотрено законом или договором. Указанная обязанность предполагает регулярную уплату налогов, пошлин, сборов, связанных с этим имуществом.

Собственник также несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества (ст.211 ГК РФ).

С.С. Алексеев предлагал следующее видение данного вопроса. Наряду с «бременем содержания имущества», есть основания для постановки вопроса о более широком понимании бремени собственности в целом. Это «бремя», т.е. ответственность собственника перед всем обществом, всеми людьми, означающее, что собственник, который, обрел возможность абсолютного и исключительного обладания имуществом, в социальном, духовно-моральном отношении обязан так управлять и использовать свое богатство, чтобы оно шло на пользу людскому сообществу<sup>1</sup>.

Как видим, автор, во-первых, представляет, «бремя» как ответственность собственника, а во-вторых, наряду с правом использования имущества указывает на обязанности собственника по управлению

Проанализируем содержание права собственности на специфический объект – жилое помещение. Оно состоит из триады взаимосвязанных правомочий, а именно:

- право владения;
- право пользования;

---

<sup>1</sup> См: Алексеев С.С, Право собственности. Проблемы теории / С.С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2007. – С.36-37.

<sup>1</sup> Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. – М.: АО « Центр ЮрИнфоР», 2003. – С. 48.

- право распоряжения.

Право владения представляет собой основанную на законе и охраняемую им возможность лица иметь жилое помещение, фактически обладать им и тому подобное.

Право пользования – это основанная на законе и охраняемая им возможность лица потреблять жилое помещение, то есть извлекать из него полезные свойства. Право пользование тесно связано с назначением жилого помещения, целью которого является использование его гражданами для постоянного проживания.

Первые два правомочия взаимосвязаны друг с другом, поскольку потреблять жилое помещение можно только владея им.

Право распоряжения подразумевает основанное на законе и регламентированное им определение юридической судьбы жилого помещения путем изменения его принадлежности. Осуществление распоряжения жилым помещением позволяет судить о нем, как о динамической характеристике отношений.

К признакам права собственности на жилые помещения относятся следующие:

– Собственник жилого помещения самостоятельно, по своему усмотрению реализует правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением в границах, установленных законом.

– Собственнику жилого помещения принадлежит наибольшая мера господства над жилым помещением, нежели другим лицам, которые имеют отношение к указанному жилому помещению.

Лицо, обладая тремя полномочиями одновременно, зачастую является собственником жилого помещения. Однако по представительским договорам возможно передать триаду полномочию поверенному лицу, которое в таком случае собственником жилого помещения не является.

Крашенинников П. В. называет следующие основные гражданские права собственников жилых помещений<sup>1</sup>:

– право распоряжения жилым помещением посредством заключения гражданско-правовых договоров. Так, например, жилое помещение может быть предметом залога, или ипотеки, в случае, когда собственник берет на себя кредитные обязательства в банке. Правовое регулирование сделок с жилыми помещениями регулируется нормами части второй Гражданского кодекса РФ;

– право предоставлять другим гражданам возможность проживать в жилом помещении;

– право предоставлять во владение и (или) пользование жилое помещение;

– право собственника произвести перепланировку и (или) переустройство принадлежащего ему жилого помещения;

– право собственника жилого помещения перевести его в другой правовой режим, то есть в нежилое помещение и другие.

Что касается специально жилищных прав, то им посвящена ст. 10 ЖК РФ, в соответствии с которой такие права возникают на основании закона и из действий самих граждан, например, из договоров, из актов органов власти, судебных органов и так далее.

Правам собственников жилых помещений корреспондируют определенные обязанности:

– ст. 288 ГК РФ устанавливает обязанность для собственников жилых помещений использовать его по назначению, то есть для проживания. Проживать в жилом помещении собственник может как сам лично, так и совместно с членами его семьи. При этом собственник жилого помещения и проживающие с ним члены его семьи обязаны использовать жилое помещение по назначению таким образом, чтобы не нарушались права и свободы других граждан. Законодатель не запретил собственникам жилых помещений осуществлять в них профессиональную

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. – М.:Статут, 2010. – С.54.

деятельность, например адвокатскую, и предпринимательскую деятельность. Однако в таком случае необходимо предостеречь граждан от нарушения прав и интересов других граждан, а именно, законодателю следовало бы закрепить закрытый, исчерпывающий перечень тех видов предпринимательской деятельности, которыми запрещено заниматься в жилом помещении;

- собственник жилого помещения обязан выполнять требования и правила, установленные законом (например, санитарно-гигиенические, противопожарные требования и другие);

- в соответствии со ст. 153 ЖК РФ за собственником жилого помещения закреплена обязанность в срок, установленный законом или договором, вносить оплату за содержания жилого помещения и за коммунальные услуги;

- обязанность собственника жилого помещения содержать общее имущество в многоквартирном доме (подъезды, лифты, лестницы, пролеты, придомовую территорию, подвалы, чердаки и так далее) в чистоте и порядке. Отсюда вытекает еще одна обязанность собственника жилого помещения в многоквартирном доме – это несение расходов по содержанию общего имущества в таком доме, например, ремонт в подъезде.

Доля таких расходов высчитывается исходя из доли гражданина в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. О долях говорится в ст. 290 ГК РФ. Исходя из ст. 37 ЖК РФ, такая доля пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности в многоквартирном доме.

Стоит заметить, что собственник жилого помещения несет бремя содержания, во-первых, своего жилого помещения, во-вторых, бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, если в собственности гражданина находится квартира или комната в многоквартирном доме.

Бремя содержания жилого помещения подразумевает под собой то, что его собственник обязуется заботиться о качественном состоянии, сохранности принадлежащего ему имущества. Он не должен допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением.



Кроме того, на собственнике жилого помещения лежит риск его случайной гибели, под которым понимается риск наступления неблагоприятных последствий для собственника, выражающихся в утрате, порче или повреждении жилого помещения в результате определенных обстоятельств.

Таким образом, лицо, являющееся собственником жилого помещения, обладает комплексом прав и наделён рядом обязанностей по отношению к принадлежащему ему имуществу. Помимо этого он несет бремя содержания жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, а также на нем лежит риск случайной гибели вещи.

Итак, содержанием субъективного права собственности является совокупность образующих его правомочий: владение, пользование, распоряжение. Однако такое перечисление неточно, так как, во-первых, законодатель допустил возможность в отношении имущества, принадлежащего собственнику, совершать любые действия по своему усмотрению. Во-вторых, данное перечисление не отражает всей полноты содержания субъективного права, так как на собственнике могут лежать и обязанности, а также бремя содержания имущества.

В концепции развития гражданского законодательства продолжается совершенствование норм о праве собственности, в частности выделен подраздел 3 «Право собственности» и в главе 17 «Общие положения о праве собственности» в ст. 233 фактически устанавливается понятие право собственности, под которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые интересы других лиц. Собственник может устранять любое незаконное воздействие третьих лиц на эту вещь.

## 2.2 Осуществление и пределы осуществления права собственности

Всякое право, в том числе субъективное гражданское право, имеет социальную ценность, если оно осуществимо.

Осуществление субъективного гражданского права – это реализация управомоченным лицом возможностей, заключенных в содержании данного права.

Осуществляя субъективные гражданские права, субъект преследует достижение социально-экономических и юридических целей:

- приобретение имущества на праве собственности;
- занятие предпринимательской деятельностью;
- совершение сделок и т. п.

Из этого следует, что осуществление субъективного гражданского права есть процесс, в результате которого управомоченный субъект на основе имеющихся у него юридических возможностей удовлетворяет свои материальные и духовные потребности.

Реальность осуществления прав и исполнение обязанностей зависит от уровня развития экономических, политических и организационных гарантий, под которыми в первую очередь понимаются способности экономической, политической и правовой систем общества обеспечить наиболее полным образом интересы и потребности граждан и организаций, создавать предпосылки для творческой, свободной и инициативной деятельности. Из этого следует, что упрочение гарантий осуществимости субъективных гражданских прав происходит в результате взаимодействия многих факторов, и в первую очередь таких, как:

- создание цивилизованной экономической системы;
- совершенствование функций государственно-политических образований, обеспечивающих общественную стабильность и механизмы учета интересов всех членов общества;

– принятие и применение правовых институтов, максимально расширяющих возможности субъектов в экономическом обороте и сфере духовного роста;

– формирование высокой правовой культуры, основанной на законопослушности граждан и организаций.

Субъективные гражданские права могут осуществляться любыми дозволенными законодательством способами. При этом в науке гражданского права общепринято разграничение фактических и юридических способов.

Установление гражданского правоотношения не может быть самоцелью. Лицо вступает в гражданские правоотношения, приобретает гражданские субъективные права не ради того, чтобы их иметь, а ради удовлетворения с их помощью своих интересов и потребностей. Происходит это путем совершения управомоченным действий, составляющих содержание приобретенных им субъективных гражданских прав. Точно также никто не обязывается лишь затем, чтобы обязываться: лицо принимает на себя юридические обязанности, намереваясь их исполнить и рассчитывает на получение за счет управомоченного какого-либо эквивалента своего исполнения. В тех же случаях, когда динамика гражданских правоотношений происходит помимо воли их участников, это делается либо для удовлетворения потребностей и интересов одного из них, либо потребностей и интересов, носящих общественный характер. Служение правоотношения делу удовлетворения интересов и потребностей индивидуального, либо общественного характера, проявляющееся на различных стадиях своего бытия в нескольких разнообразных формах – осуществления, охраны (обеспечения) и защиты – называются реализацией гражданского правоотношения.

Осуществление гражданского права может происходить только путем совершения правомерных действий. Действия эти могут иметь как фактический, так и юридический характер. Обуславливают это тем, что интерес управомоченного может состоять в получении как материальных, так и нематериальных благ. Субъективное право и (или) юридическая обязанность,

составляют частный случай нематериальных благ, а создающие (изменяющие, прекращающие) их действия и называются юридическими. Так, например, осуществление права собственности, выражающееся во владении и пользовании собственника принадлежащими ему вещами исключительно и независимо от посторонних, происходит посредством фактических действий. Собственник удерживает вещь в сфере своего непосредственного физического господства, и сам извлекает из нее полезные свойства. А вот осуществление собственником правомочия распоряжения своей вещью выливается в совершение юридических действий, например, в перенесении права собственности, или установлении нового права на эту вещь залогового или арендного.

«Субъективное гражданское право тогда лишь признается социальной ценностью, когда оно становится реально осуществимым», – так писал Е.А. Суханов в своем учебнике по гражданскому праву. По его мнению, осуществление субъективного гражданского права – это реализация управомоченным лицом возможностей, заключенных в содержании данного права<sup>1</sup>.

Из этого определения легко сделать вывод о том, что недостаточно закрепить объем правомочий лица, необходимо, чтобы в последствии норма права, закрепляющая его, смогла стать применимой к правоотношению.

Пункт 1 статьи 9 ГК РФ гласит: «Граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права». Но, заметим, что такая свобода не может быть безграничной, поэтому выделяют ряд принципов осуществления прав и исполнения обязанностей, которые устанавливают рамки возможного поведения субъектов.

Под принципами осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей следует понимать те основополагающие и руководящие идеи и начала, которые определяют общие требования к процессу реализации прав и

---

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник в 2 т. Том 1. / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2010. – С. 396.

обязанностей субъекта. Принципы, как основополагающие идеи и начала, приобретают в современном гражданском праве особое значение для единообразного и наиболее эффективного применения норм права.

Осуществление гражданских прав происходит в соответствии с принципами, на которых строятся все фактические отношения, регулируемые нормами гражданского права, принципами частноправовых отношений. В их число входят принципы свободы; юридического равенства; неприкосновенности; недопустимости отказа от осуществления гражданских прав; добросовестности, разумности и справедливости. Все перечисленные принципы применимы, главным образом, не только к осуществлению, но также и к стадиям охраны и защиты таковых, за некоторым исключением. Таким образом, можно сказать, что принципы осуществления гражданских прав являются, в то же время, и принципами их реализации<sup>1</sup>.

Важнейшим принципом, имеющим первостепенное значение среди всех остальных, является принцип законности, который призван обеспечивать соблюдение порядка осуществления прав и обязанностей в соответствии с установленными в законе нормами права.

Особое значение в контексте преобразования и совершенствования гражданского законодательства приобретает такой принцип, как добросовестность. Концепция развития гражданского законодательства подчеркивает, что развитие в нашей стране экономики, а также становление гражданского общества и правового государства, требует использование всевозможных мер и средств гражданского законодательства с целью обеспечения добросовестного и надлежащего осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник в 2 т. Том 1. / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2010. – С. 398.

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства / Встп. Ст. А.И. Маковского. – М.: Статут, 2009. – С.31

Более того, разработчики изменений в Гражданский Кодекс РФ предложили обширный круг мер, позволяющих укрепить нравственные начала гражданско-правового регулирования, а именно ввели в качестве основополагающего принципа гражданского законодательства принципа добросовестности, как особо важного начала гражданского права в целом.

Следует сказать, что категория добросовестности достаточно давно подвергалась пристальному вниманию российских цивилистов, и, как новелла в гражданском праве, добросовестность рассматривалась одними учеными как предел осуществления гражданских прав, а другими как, основной принцип гражданского законодательства. Так, В. А. Белов, считает, что добросовестное приобретение, осуществление, защита и прекращение субъективного гражданского права означает совершение данных действий в отношении субъективного права таким образом, чтобы при этом никому не причинялось вреда, не создавалось угрозы его причинения<sup>1</sup>.

Современные цивилисты, занимающиеся проблемами определения правовой природы добросовестности, в частности О. А. Поротикова, утверждали, что «добросовестность в гражданском законодательстве возможно рассматривать только как принцип осуществления гражданских прав, ведь Гражданский Кодекс указывает на конкретные случаи, когда лицо должно действовать добросовестно, правовой принцип же характеризуется своей всеобщностью и универсальностью. Именно поэтому категорию добросовестности нельзя рассматривать в роли общего принципа, а следует рассматривать как предел осуществления субъективных гражданских прав<sup>2</sup>.

Ученые неоднократно указывали на то, что на практике ценность такой категории как добросовестность возросла бы, если требование осуществлять

---

<sup>1</sup> Белов, В. А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права // Законодательство. – 1998. – № 8. – С. 1-10.

<sup>2</sup> Поротикова, О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 76.

права добросовестно и разумно стало распространяться на любую реализацию права, а не применительно к отдельным институтам<sup>1</sup>.

Кардинальные изменения в ГК РФ особое внимание уделили именно расширению сферы действия добросовестности на поведение участников гражданского оборота как при установлении прав и обязанностей, так и при их приобретении, осуществлении, оценке и защите, возводя тем самым добросовестность в ранг основополагающего, универсального принципа.

Владение, пользование и распоряжение имуществом есть правовые возможности совершать те действия, которые дозволены собственнику. Признавая за собственником такие возможности, ГК РФ не раскрывает содержания каждой из них. Однако оно не вызывает споров.

Традиционно в юридической литературе под владением понимается юридически обеспеченная возможность обладания вещью, то есть осуществление физического или хозяйственного господства над нею в соответствии с законом. Реализация этой возможности предполагает наличие вещи в имущественной сфере управомоченного лица, несение им расходов по содержанию вещи, и т. п. Под пользованием понимается юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи ее полезных естественных свойств для удовлетворения тех или иных потребностей. Извлечение полезных свойств предполагает также получение различных благ от вещи, в том числе плодов, доходов, выгод и т. п., в зависимости от ее назначения. Под распоряжением понимается юридически обеспеченная возможность определения судьбы вещи путем ее отчуждения, уничтожения или отказа от права собственности на нее. Возможности, входящие в содержание правомочия распоряжения, некоторые авторы делят на две группы:

– возможность определять физическую судьбу вещи, например, видоизменить ее каким-либо образом или уничтожить;

---

<sup>1</sup> См.: Поротикова, О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом / О. А. Поротикова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 76.; Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1. – 2001. – С.11.

– возможность определять юридическую судьбу вещи.

Все три правомочия не являются строго обособленными, а теснейшим образом взаимосвязаны. Так, владение связано с пользованием. Владение существует во всех случаях, когда лицо имеет фактическую возможность пользоваться вещью. Наоборот, пользование, как правило, возможно лишь при наличии владения. Аналогичная связь существует между распоряжением и пользованием. Пользование заключается в извлечении из вещи того, что может удовлетворить потребности собственника. Он может удовлетворить потребности посредством отчуждения или уничтожения вещи в процессе ее потребления. Это тоже называется пользованием, а в отношении некоторых вещей - это единственный возможный способ их использования с учетом их естественных свойств, например, когда речь идет о потребляемых вещах. Передача вещи собственником в пользование другому лицу занимает промежуточное положение между пользованием и распоряжением. Передача имущества во временное возмездное пользование это один из способов извлечения доходов. С другой стороны договоры аренды, найма, хранения и др. можно признать актами распоряжения, так как они влекут за собой в определенной мере изменение правовой принадлежности вещи.

Все выше приведенные примеры является доказательством того, что нельзя провести четкой границы между правомочиями владения, пользования и распоряжения. Они теснейшим образом связаны и являются обобщенным выражением разнообразных действий, которые вправе совершать собственник. Таким образом, правомочия владение, пользование и распоряжение осуществляются собственником своей абсолютной властью и в своем интересе. По выражению Л.В. Щенниковой данные возможности вполне могут быть заключены в формулу «любые действия по своему усмотрению»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1. – 2001. – С.11.



Вместе с тем законодатель допускает ограничение гражданских прав в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц<sup>1</sup>.

Ограничения осуществления собственником указанных правомочий связано в основном с особенностями объектов права собственности. Например, ограничения устанавливаются в отношении земельных участков и других природных ресурсов (см. п. 3 ст. 209 ГК РФ). Данные ограничения могут касаться всех трех правомочий собственника и вызываются необходимостью предотвращения нанесения ущерба окружающей среде и общественным интересам.

Существенные ограничения устанавливаются на жилые помещения (см., например: п. 2, 3 ст. 288 ГК РФ). Как отмечает Л.В. Щенникова, пределы прав собственника на жилые помещения связаны, во-первых, с использованием их по назначению, во-вторых, с недопущением бесхозяйственного отношения к жилью, в-третьих, с соблюдением прав и законных интересов соседей. Такой подход законодателя обусловлен особой значимостью этих объектов<sup>2</sup>.

Ограничения в реализации прав собственников являются одним из важнейших средств правового регулирования отношений.

В юридической литературе относительно вопроса о соотношении понятий «пределы осуществления прав» и «ограничение прав» остается дискуссионным. Некоторые теоретики считают их равнозначными, так как обе категории означают определенные границы. Ввиду этого пределы и ограничения классифицировались по-разному.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник в 2 т. Том 1. / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2010. – С. 398.

<sup>2</sup> См.: Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1. – 2001. – С.11.

Д. И. Мейер выделял пределы и ограничения, которые касаются всех трех правомочий собственника, и те, которые налагаются на одно и правомочий собственника<sup>1</sup>.

П. В. Крашенинников не соглашается с высказанной точки зрения, говоря о различной правовой природе этих границ. В своей работе он пишет об объективности пределов; они предопределены законом, следовательно, не зависят от воли каких-либо лиц. Ограничения же субъективны, поскольку напрямую зависят от воли субъектов. Отсюда ограничения права возможны только в их пределах<sup>2</sup>.

Таким образом, рассматриваемые категории, хотя и взаимосвязаны, но имеют весьма существенные различия.

В качестве примеров приведем пределы и ограничения прав на жилые помещения. Так, значительные ограничения прав на жилые помещения устанавливались советским законодательством:

– запрет использовать жилые помещения в корыстных целях (постановление Совета Министров РСФСР «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами»);

– запрет извлекать доходы, не относящиеся к трудовым, от использования жилого помещения, находящегося в личной

собственности граждан (ст. 13 Конституции РСФСР, ст. 111 ГК РСФСР);

– количественные пределы и ограничения размеров жилья, находящегося в собственности у одного гражданина, а именно, у гражданина на праве собственности мог находиться только один жилой дом (или его часть) размером не более 60 м<sup>2</sup> (ст. 106 ГК РСФСР)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). По испр. и доп. 8-му изд., 1902. – М., 1997. – С. 28.

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2010. – С.75.

<sup>3</sup> Постановление Совета Министров РСФСР «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» от 22 июля 1986 г. № 329 // СП РСФСР, 1986. – № 20. – Ст.154.

Е. А. Суханова отмечал отсутствие каких-либо логичных обоснований таких пределов и ограничений, кроме идеологических<sup>1</sup>.

В настоящее время в первую очередь право собственности на жилые помещения ограничены его назначением. На это ограничение указывает как Гражданский кодекс РФ (ст.288), так и Жилищный кодекс РФ (ст. 17). Это означает, что жилое помещение возможно использовать только для личного проживания его собственника либо проживания членов его семьи, то есть собственник жилого помещения не вправе размещать в нем промышленные производства и предоставлять его другим лицам для таких целей. Такой запрет распространяется и на подсобные помещения, то есть чердаки и подвалы. Разместить промышленное производство в помещении закон разрешает после его перевода из жилого в нежилое в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Сделки, которые направлены на использование жилого помещения не по назначению, не могут порождать правовых последствий, и признаются законом ничтожными (п. 38 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 6, Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01.07.1996 г. № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)<sup>2</sup>.

Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.12.2009 г. № А82-239/2009-Г/12 договор аренды жилого помещения был признан не соответствующим закону в виду того, что его объектом является жилое помещение, которое не может быть использовано для коммерческих целей, помимо того такое использование нарушает права и законные интересы других

---

<sup>1</sup> Право собственности: актуальные проблемы. Монография / Отв. ред.: Литовкин В.Н., Суханов Е.А., Чубаров В.В. – М.: Статут, 2008. – С. 225.

<sup>2</sup> Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – № 9. – 1996.

лиц. Аналогичный вывод содержится в Постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.10.2006 № А82-2816/2006-2<sup>1</sup>.

Однако из этого правила законодатель закрепил исключение, предоставив собственнику право использовать жилое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если жилое помещением продолжает отвечать предъявляемым к нему законом требованиям и это не нарушает права и законные интересы других граждан.

С запретом использования жилого помещения не по назначению тесно связано требование надлежащего обращения с жилым помещением, которое подразумевает под собой соблюдение требований, установленных к жилому помещению законом и иными нормативно-правовыми актами.

Под бесхозяйственным содержанием жилого помещения понимают такие действия или бездействия его собственника или проживающих совместно с ним лиц, которые:

- приводят к разрушению, порче жилого помещения, к выходу из строя или аварийному состоянию электрического сантехнического, газового и другого оборудования, к разрушению стен, окон, половых покрытий и т.п., к нарушению санитарно-гигиенических правил и т.д.;

- проявляются в уклонении от произведения текущего и капитального ремонта;

- проявляются в переустройстве (перепланировке) жилого помещения, произведенных без разрешения компетентных органов местного самоуправления, если это угрожает безопасности граждан, а также целостности, как отдельно взятого помещения, так и жилого дома в целом;

- проявляются в иных действиях, нарушающих санитарные и технические нормы и правила и приводящих к порче и разрушению помещения.

---

<sup>1</sup> Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.12.2009 г. № А82-239/2009-Г/12 Постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.10.2006 № А82-2816/2006-2 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).

Вышеперечисленные нарушения являются основаниями для привлечения лица к ответственности, предусмотренной ст. 293 ГК РФ и заключающейся в прекращении права собственности на это бесхозяйственно содержащее жилое помещение. Право собственности не прекращается автоматически при совершении этих действий. Для этого требуется необходимо осуществить определенный комплекс мероприятий, а именно:

- во-первых, предупредить собственника жилого помещения о необходимости устранения допускаемых им нарушений;
- во-вторых, назначить собственнику жилого помещения соразмерный срок для приведения помещения в пригодное для дальнейшего проживания состояние;
- в-третьих, убедиться в том, что собственник продолжает бесхозяйственно относиться к жилому помещению, несмотря на сделанное ему предупреждение.

Только после совершения этой процедуры возможно обращение в суд с исковым заявлением о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержащее жилое помещение. Такое заявление подается органом местного самоуправления. Так, Биробиджанский суд удовлетворил исковые требования прокуроры о лишении собственника однокомнатной приватизированной квартиры права собственности на нее ввиду нарушений санитарных и технических требований<sup>1</sup>.

Конечно, требование о выселении является крайней и исключительной мерой, в большинстве случаев, единственным требованием является установление обязанности собственников привести жилое помещение в состояние, отвечающее санитарным, гигиеническим и иным требованиям (Решение Краснотурьинского городского суда Свердловской области от 22 августа 2016 г. по делу № 2-1085/2016; Апелляционное определение Тюменского областного суда от 11 июля 2016 г. по делу № 33-4095/2016; Решение Чеховского городского суда (Московская область) от 21 марта 2016 г. по делу № 2-255/2016)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Козлова Н. «Выселить за таракана» // Российская газета. от 27.09.2005.

<sup>2</sup> Решение Краснотурьинского городского суда Свердловской области от 22 августа 2016 г. по делу № 2-1085/2016; Апелляционное определение Тюменского областного суда от 11 июля

Рассмотренный перечень ограничений права собственности на жилое помещение не является исчерпывающим. Так, определенным способом защиты прав несовершеннолетних и одновременно ограничением прав собственников по распоряжению жилыми помещениями является отчуждение жилья при наличии в числе членов семьи несовершеннолетнего лица лишь при наличии согласия органа опеки и попечительства.

Как справедливо отметил В.П. Камышанский, границами права собственности могут выступать предусмотренные законом запреты, определяющие пределы свободы действий собственника в отношении принадлежащего ему имущества. Что касается пределов ограничений права собственности, то их границами могут выступать ограниченные права третьих лиц на чужие вещи, а также иные права и законные интересы третьих лиц<sup>1</sup>.

Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 10 установил границы (пределы) осуществления гражданских прав путем запрещения гражданам и юридическим лицам осуществлять действия с исключительным намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотреблять правами во всех других формах.

Пределы осуществления гражданских прав представляют собой законодательно очерченные границы деятельности управомоченных лиц по реализации своих возможностей<sup>2</sup>.

Традиционно принято выделять несколько видов пределов:

- установленные законом пределы;
- временные границы — сроки, в течение которых может быть осуществлено право;

---

2016 г. по делу № 33-4095/2016; Решение Чеховского городского суда (Московская область) от 21 марта 2016 г. по делу № 2-255/2016) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).

<sup>1</sup> См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 65.

<sup>2</sup> Большой юридический словарь / Под ред. Сухарева А.Я., Крустких В.Е. – М: ИНФРА-М, 2008. – С. 310.

- недопустимость причинения вреда правам и интересам других лиц;
- осуществление прав и обязанностей в строго установленных формах и определенными средствами.

Проблема определения границ осуществления гражданских прав остается нерешенной. Так, В. П. Грибанов отмечал, что «границы есть неотъемлемое свойство всякого субъективного права, ибо при отсутствии таких границ право превращается в свою противоположность – в произвол и тем самым вообще перестает быть правом<sup>1</sup>».

Множество точек зрения относительно природы пределов к осуществления гражданских прав принято подразделять на две основные группы.

Основоположником первой группы является В. П. Грибанов, который построил свою теорию на разделении понятий границ существования права и границ осуществления права. Так, он отмечал, что содержание субъективного права включает в себя лишь возможное поведения правомоченного субъекта, в то время, как осуществление права предполагает совершение реальных действий, т.е. превращает возможность в действительность<sup>2</sup>.

Подчеркнем, что сам законодатель дает основание говорить о разграничении этих понятий, так как в ч. 2 п. 2 ст. 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации законодатель устанавливает определенные ограничения, т.е. очерчивает границы существования права, а в ст. 10 очерчивает пределы осуществления права. Другая группа авторов во главе с М. М. Агарковым, считают, что границы субъективного гражданского права и границы осуществления права являются понятиями неразделимыми. Современный последователь этой теории М.Н. Малеина, отмечает, что границы субъективного гражданского права одновременно являются и пределами его осуществления.

---

<sup>1</sup> Грибанов В.П. Пределы осуществления и защита гражданских прав // Осуществление и защита гражданских прав. – М., Статут. – 2001. – С. 22.

<sup>2</sup> Там же. – С. 45.

Реализуя субъективное гражданское право, необходимо исходить из его сущности и содержания, а также действовать в границах (пределах) этого права<sup>1</sup>.

Так, В. М. Пашин, считает нецелесообразным выделять понятие пределов осуществления гражданских прав, т.к. уже в самом содержании понятия субъективного права содержатся те ограничения, которые диктуются объективными закономерностями частного права, и если лицо соблюдает эту меру, то его поведение не может считаться порочным с точки зрения частного права. Таким образом, получается, что пределы осуществления правам это пределы «внутри» других пределов – пределов содержания права<sup>2</sup>.

Как мы видим, точки зрения на поднятую проблему расходятся, поэтому возникает необходимость обращения к «букве закона». Так, например, законодательство устанавливает, что собственник имеет правомочия по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом. Но осуществление этих правомочий ограничивается рядом предписаний и запретов, относящихся к реализации его прав. К примеру, для того, чтобы построить дом, распорядится правом по использованию строительных материалов, ему необходимо для начала получить разрешение на строительство, соблюсти требования строительных норм и правил, зарегистрировать объект после его возведения, т.е. все эти требования - ограничивают в той или иной мере правомочия собственника. Цель таких ограничений одна – избежание конфликта интересов одного субъекта с другими (соседями, органами государства). Таким образом, мы приходим к выводу, что у ограничений и пределов осуществления гражданских прав единая цель и функции, т.е. они неразрывны в своем содержании, к тому же пределы осуществления гражданских прав при этом не ограничиваются только нормой одной статьи.

---

<sup>1</sup> Малеина М.Н. Гражданское право. Часть первая / Под ред. В.П. Мозолина, А.И. Масляева. – М: Юрисгь, 2003. – С. 339.

<sup>2</sup> Пашин В.М. Институт злоупотребления субъективными правами // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск седьмой / Под ред. О.Ю. Шиловоста. – М: Норма, 2003. – С. 39.



Ученые считают, что ограничения являются неотъемлемой частью самой структуры вещных прав. Так, В.П. Камышанский утверждая, что ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а стесняют, сдерживают собственника в осуществлении субъективного права<sup>1</sup>.

Спорным является вопрос о содержании ограничений права собственности. Так, Д.И. Мейер считал, что налагаемые на собственника обязанности должны рассматриваться как законные обязанности, лежащие на лице, но не ограничения права собственности<sup>2</sup>. Аналогичной точки зрения придерживается В.П. Камышанский, выделяя две группы ограничений:

- 1) ограничения, в силу которых собственник должен воздерживаться от каких-либо действий;
- 2) ограничения, в силу которых собственник должен что-либо терпеть в связи с ограничением использованием его имущества третьими лицами.

Отмечая, что отдельные нормы могут возлагать на собственника обязанности что-либо делать (например, обязанность по ремонту вещи с тем, чтобы обеспечить необходимые условия для пользования сервитутом), автор обоснованно делает вывод, что такие обязанности не составляют содержание ограничений, а входят в содержание права собственности.

Таким образом, ограничения характеризуют право собственности с точки зрения его осуществления и не могут выходить за пределы данного права. Пределы юридического содержания права собственности это более широкое понятие, подразумевающее общие границы внутри которых устанавливаются ограничения.

---

<sup>1</sup> См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 144-145.

<sup>2</sup> См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. – М., Статут, 1997. – С. 22-23.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При написании работы были сделаны следующие выводы.

Определяя суть категории собственности, было установлено, что собственность в общепринятом ее понимании – это обладание определенными вещами, иными предметами. Причем обладание полное, абсолютное, когда собственник имеет исключительные права в отношении данных предметов, вещей, выступает в отношении их как хозяин.

Собственность по сути складывающихся отношений – это право собственности. Собственность «без права на нее» и вообще без права как правовой категории теряет какой-либо смысл и основы своего существования.

Право собственности существует в двух юридических значениях:

- как объективное право (т. е. как совокупность юридических норм о собственности);
- и как субъективное право (т. е. как правомочия, субъективные возможности, принадлежащие субъекту).

Важнейшим аспектом понимания собственности как юридической категории является её характеристика в качестве вещного права, т. е. права, опосредующего прямую (без посредников) связь человека с вещью, иными предметами. Именно здесь, путем прямой связи «человек – вещь» достигается та «полнота господства» и «абсолютность и исключительность власти», которые столь необходимы для самого понимания, практического бытия и функционирования собственности.

Субъектами права собственности могут быть любые субъекты гражданского права, граждане, юридические лица, государственные и муниципальные (публичные) образования. Не могут, однако, выступать в этом качестве образования, не имеющие гражданской (имущественной) правосубъектности, в частности трудовые и иные «коллективы», различные общины и тому подобные объединения граждан, не имеющие никакого собственного имущества, обособленного от имущества их участников. Если же

такое имущество потребуется создать и обособить, то осуществить это можно будет лишь предусмотренным законом способом, а именно – создав один из видов юридических лиц, и речь тогда пойдет о собственности юридического лица.

Формы собственности рассматриваются исключительно как способ определения принадлежности имущества тому или иному виду субъектов. Вычленение форм собственности имеет своим критерием ее укрупненный субъектный состав. Причем формулировка «и иные формы собственности» вызывает определенные сомнения, т. к. при существующем государственном устройстве вычленение с использованием указанного выше критерия иной формы собственности, выходящей за рамки названных форм, представляется невозможным.

Действующая редакция ГК РФ не содержит специальной нормы о том, что может являться объектами права собственности. В проекте изменений в ГК РФ предусмотрена статья, посвященная объектам вещных прав. В ней сказано, что «Объектами вещных прав являются вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги. Вещи, определяемые родовыми, признаками, становятся объектами вещных прав при их индивидуализации».

В отношении денежных знаков и документарных ценных бумаг в юридической литературе имеются разные взгляды. Одни авторы считают, что они имеют некую материальную основу и относятся к объектам вещных прав. Другие, против отнесения ценной бумаги к объектам права собственности, поскольку ценность её не в материальности формы, а в выраженном в нем праве. Деньги и ценные бумаги рассматриваются как «вещи особого рода». В этом условном сочетании может быть выражена двойственная природа ценной бумаги: с одной стороны, обладающей материальной формой, а с другой – выполняющей в обороте служебную роль не за счет нее, а за счет выраженного в ней права требования.

Вещь как объект права собственности должна быть телесна, то есть существует как физическое тело, доступна для господства субъектов

гражданского права и ценна для них по причине способности удовлетворять потребности людей благодаря своей материальной (физической) форме.

Существуют различные взгляды на проблему содержания права собственности. Одни авторы утверждают, что для построения содержательного определения права собственности «триады» вполне достаточно. Точка зрения других противоположна. Они возражают против перечисления полномочий собственника: «триада», по их мнению, не выражает ни существа, ни всего объема права собственности.

Автор работы придерживается мнения о том, что содержанием субъективного права собственности является совокупность образующих его правомочий: владение, пользование, распоряжение. Однако такое перечисление неточно, так как, во-первых, законодатель допустил возможность в отношении имущества, принадлежащего собственнику, совершать любые действия по своему усмотрению. Во-вторых, данное перечисление не отражает всей полноты содержания субъективного права, так как на собственнике могут лежать и обязанности, (например по ремонту, страхованию, управлению), а также бремя содержания имущества.

Осуществление правомочий собственника ограничивается рядом предписаний и запретов, относящихся к реализации его прав. Цель таких пределов и ограничений одна – избежание конфликта интересов одного субъекта с другими.

Таким образом, мы приходим к выводу, что у ограничений и пределов осуществления гражданских прав единая цель и функции, т.е. они неразрывны в своем содержании, к тому же пределы осуществления гражданских прав при этом не ограничиваются только нормой одной статьи. Таким образом, ограничения характеризуют право собственности с точки зрения его осуществления и не могут выходить за пределы данного права. Пределы же это более широкое понятие, подразумевающее общие границы внутри которых устанавливаются ограничения права собственности.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### 1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
7. Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Опубликовано 14 сентября 2011г. на сайте «Российской Газеты».
8. Постановление Совета Министров РСФСР «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» от 22 июля 1986 г. № 329 // СП РСФСР. – 1986. – № 20. – Ст. 154.

## **2. Постановления высших судебных инстанций и материалы юридической практики**

9. Постановления Пленума Верховного суда РФ № 6, Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01.07.1996 г. № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – № 9. – 1996.
10. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.10.2006 № А82-2816/2006-2 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).
11. Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.12.2009 г. № А82-239/2009-Г/12 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).
12. Решение Краснотурьинского городского суда Свердловской области от 22 августа 2016 г. по делу № 2-1085/2016 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).
13. Апелляционное определение Тюменского областного суда от 11 июля 2016 г. по делу № 33-4095/2016 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).
14. Решение Чеховского городского суда (Московская область) от 21 марта 2016 г. по делу № 2-255/2016) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.04.2017 г.).

## **3. Литература**

15. Алексеев, С. С. Право собственности. Проблемы теории / С. С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2007. – 240 с.
16. Алексеев, С. С. Теория права / С. С. Алексеев. - М.: БЕК, 1995. – 320 с.

17. Белов, В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник / В.А. Белов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2003. 960 с.
18. Белов, В. А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права / В. А. Белов. // Законодательство. – 1998. – № 8. – С. 1-10.
19. Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии. – М., 1983. К.1. – 502 с.
20. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – 840 с.
21. Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. / М. В. Власова. – М. : МЗ-Пресс, 2002. – 170 с.
22. Генкин, Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М.: Госюриздат, 1961. – 223 с.
23. Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 2-е изд. – М., 2017. – Ч.1. – 784 с.
24. Гражданское право: т. 2. / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2015. – 750 с.
25. Жилищный кодекс РСФСР с постатейными материалами / Сост. Крашенинников П. В., Федосова Е. Г., Славинская Г. А., Солопова Е. А. – М.: издательство «Спартак», 1998. – 800 с.
26. Заверните мне кусочек Луны! Покупаю... // Комсомольская правда. – 2005. – 10 июня.
27. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории Цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. – М.: «Статут», 2000. – 777 с.
28. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – М.: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.

29. Козлова Н. «Выселить за таракана» / Н. Козлова // «Российская газета». – № 3884 от 27.09.2005.
30. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников – М.: «Статут», 2010. – 406 с.
31. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. – 160 с.
32. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – 2-е изд., испр. и доп. /Отв. ред. д.ю.н., проф. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 2007. – 562 с.
33. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – (в 2 ч.) по исправленному и дополненному 8-му изд. 1902. Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 2000. – 831 с.
34. Мозолин, В. П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В. П. Мозолин. – М.: «Юридическая литература», 1992. – 175 с.
35. Ожегов, С. И. Словарь русского языка: 70 000 слов / Под ред. Н. Ю. Шведовой. – 21-е изд., перераб. и доп. – М.,: Рус. Яз., 1989. – 924 с.
36. Пашин В.М. Институт злоупотребления субъективными правами // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск седьмой / Под ред. О.Ю. Шиловцова. – М: Норма, 2003. – С. 39.
37. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский – М.: Статут, 1998. – 353 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»).
38. Поротикова, О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом / О. А. Поротикова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. - 280 с.
39. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под. ред. док. юрид. наук П. В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2005. - 653 с.



40. Рыженков, А. Я., Черноморец, А. Е. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) / А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. – Волгоград: Издательство «Панорама», 2005. - 672с.
41. Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2007.–208 с.
42. Синайский, В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М.: «Статут», 2002. . – 638 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»).
43. Суханов, Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М.: Юридическая литература. 1991. – 240 с.
44. Трубецкой В.Н. Энциклопедия права / В.Н. Трубецкой – СПб., 1998. – С. 445 с.
45. Хохлов В.А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова /Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – 480 с.
46. Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2007.– 208 с.
47. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие / Л.В. Щенникова. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – 240 с.
48. Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1.– 2001. – С.9-13.
49. Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю // Законодательство. – № 10. – 2000. – С. 10-17.
50. Якушев В.С. О самостоятельном институте права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе // Ученые труды Свердловского юридического института. 1970. – Вып. 13. – С. 109-110.