

УДК 347.254(47)  
ББК 67.404.1(2Рос)

**С.И. СУСЛОВА**  
*кандидат юридических наук, доцент  
Байкальского государственного университета экономики и права,  
г. Иркутск  
e-mail: svetsuslova@yandex.ru*

## ОСОБЕННОСТИ ПРАВОМОЧИЙ СУБЪЕКТИВНОГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Исследуются дискуссионные вопросы, касающиеся содержания отдельных правомочий субъективного права собственности на жилое помещение. Предлагаются критерии определения фактического господства над жилым помещением, а также дается оценка факта отсутствия в составе субъективного права собственности на жилое помещение правомочия пользования в отношении юридических лиц и органов публичной власти.

**Ключевые слова:** владение, правомочие владения, фактическое господство, правомочие пользования.

**S.I. SUSLOVA**  
*PhD in Law, Associate Professor,  
Baikal State University of Economic and Law, Irkutsk  
e-mail: svetsuslova@yandex.ru*

## SOME FEATURES OF LEGISLATIVE AUTHORITIES OF SUBJECTIVE PROPERTY RIGHT ON PREMISES

In the article, some controversial issues concerning the content of some legislative authorities of subjective property right on premises are studied. The author suggests some criteria of defining actual domination over premises and estimates the fact of the absence of authority to use in subjective property right to premises in the case of legal bodies and authorities.

**Keywords:** tenancy, authority of tenancy, actual domination, authority to use.

Трудно найти в цивилистической науке более фундаментальную категорию, чем право собственности. Глубокая проработка практически всех без исключения граней данной категории, тем не менее, позволяет очень большое их количество относить к разряду вечно спорных явлений науки, в исследовании которых вряд ли когда-нибудь будет поставлена точка. В этой связи представляет интерес изучение особенностей субъективного права собственности не от общего к частному, а обратным путем, через анализ его особенностей применительно к различным объектам.

В самом начале работы отметим, что не относим себя к сторонникам позиции о характеристике правомочий владения, пользования и распоряжения как субправомочий субъек-

тивного права собственности [5, с. 72–74], а потому в дальнейшем будем рассматривать указанные правомочия, используя устоявшуюся терминологию.

Особенность владения жилым помещением характеризуется исследователями по-разному: от восприятия содержания этого правомочия как возможности находиться в помещении и использовать его до отношения к нему как к весьма условному понятию в связи с наличием системы государственной регистрации, и при этом владение наделяется признаком юридического, а не фактического содержания [1, с. 133].

Привязка владения (как правомочия, входящего в состав субъективного права собственности) к факту государственной регистрации самого права собственности не

представляется обоснованной. Достаточно последовательно и подробно данный вопрос изложен Р.С. Бевзенко, который вычленил две важные возможности, характеризующие фактическое господство собственника над недвижимой вещью: наличие у лица самостоятельного, беспрепятственного доступа к объекту и возможность прекратить или ограничить доступ к нему третьих лиц [4, с. 543–546]. При этом соотношение владения как факта и владения как правомочия субъективного права собственности в значительной мере условно. Очевидно, что у собственника (в случае отсутствия факта распоряжения имуществом и незаконного выбытия объекта из его обладания) содержание этих понятий совпадает. Применительно к другим многочисленным жизненным ситуациям, связанным с нахождением в жилом помещении иных лиц, кроме собственника, возникают достаточно серьезные вопросы по поводу соотношения факта владения и правомочия владения.

При передаче жилого помещения третьим лицам для проживания (в частности, при передаче жилья по договору коммерческого найма, ссуды, вселения временных жильцов и т.п.) происходит передача и правомочия владения, и фактического владения? Сохраняет ли при этом сам собственник правомочие владения и фактическое владение хотя бы в определенной части?

Еще Д.М. Генкин полагал, что в случае заключения договоров, направленных на передачу имущества в пользование, правомочия пользования и владения могут быть отделены от права собственности и переданы другим лицам [3, с. 106]. Считаем, что при этом никакой передачи правомочий не происходит, правомочия владения и пользования нанимателя, ссудополучателя и тому подобных лиц не являются теми правомочиями, которыми обладает собственник, это иные правомочия, со сходным названием. Основанием для их возникновения выступает воля собственника, базирующаяся на правомочиях субъективного права собственности.

Констатацию данного факта можно встретить у В.А. Белова, объясняющего его идеологической, надстроечной (идеальной) природой субъективных прав, которые не могут передаваться как физические вещи, а потому при их передаче происходит пре-

кращение прав у одних лиц и возникновение их у других. Единственное, что вызывает возражение в этом объяснении, касается утверждения о том, что «дочерние права не могут заключать в себя содержание более богатое, чем заключили в себе права материнские» [4, с. 231–232].

Пояснить суть данного возражения можно применительно к правомочиям пользования и распоряжения. Так, возможность лица приватизировать жилое помещение как возможность, заложенная в правомочии распоряжения нанимателя по договору социального найма, изначально отсутствовала у собственника в лице государственного органа или органа местного самоуправления, а потому и не могла быть передана. Таким образом, заключая подобные договоры, собственник по своей воле сужает объем возможностей, включаемых в состав его субъективного права собственности, поскольку сходные по содержанию возможности возникают у третьих лиц.

Сложнее обстоит дело с правомочием владения, так как его содержание исчерпывается единственной возможностью — возможностью осуществлять фактическое господство над вещью. Однако и в этом случае, полагаем, само правомочие владения у собственника не утрачивается в связи с тем обстоятельством, что аналогичное по названию правомочие появляется у нанимателя, и определенные действия, отражающие господство над жилым помещением, собственник все-таки вправе предпринимать. Другое дело, что признавать собственника фактическим владельцем можно только при наличии основных критериев (признаков), характеризующих фактическое господство.

Примечательно, что разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве практически не предлагают никаких признаков, позволяющих конкретизировать действия, которые могли бы считаться фактическим господством. Вся характеристика такого господства представлена в следующем предложении: «Речь идет о таком господстве, которое обеспечивает власть, достаточную и необходимую для спокойного использования (хозяйственной эксплуатации) вещи» [6, разд. «Владение», п. 2], а детализацией данного понятия должны «озаботить-

ся» именно теория и судебная практика, но не закон.

Исходя из концепции, предложенной Р.С. Бевзенко, и собственник, и, например, наниматель обладают равными возможностями по совершению рассматриваемых действий (собственник сохраняет ключ от своей квартиры, имеет право в любое время зайти в нее и проверить целостность своего имущества, поставить сигнализацию и т.д.).

Представляется, что основная сложность применения предложенных Р.С. Бевзенко критериев, согласно которым следует признать фактическое господство над недвижимым имуществом, заключается в том, что, формулируя их, автор указывает на то, что это определенные возможности [4, с. 545–546]. Как известно, через возможности в юридической литературе раскрывается содержание соответствующих правомочий субъективного права. Наличие возможности говорит о том, что существует определенное правомочие, а не совершаются фактические действия, которые можно считать господством над вещью.

Следовательно, фактическое господство над жилым помещением может выражаться только в совершении действий с самим объектом, а не в тех возможностях, которые предоставляет соответствующее правомочие. Не умаляя значимости исследования Р.С. Бевзенко, считаем необходимым скорректировать его выводы в соответствии с приведенными соображениями.

Фактическое господство лица над жилым помещением должно выражаться в действиях, которые могут быть охарактеризованы как первичные (основные) и вторичные (дополнительные, факультативные).

К первичному действию с жилым помещением следует относить проживание в нем. Судебной практикой и законодательством давно разработаны понятия постоянного и преимущественного проживания, а фактическое проживание как раз и обеспечивается наличием свободного доступа к помещению (наличием ключей), возможностью ограничить доступ третьих лиц в данный объект. При этом такое понимание владения жилым помещением снимает вопросы о наличии или отсутствии соответствующего правомочия одновременно и у собственника, и у

нанимателя. Даже если собственник имеет ключи, даже если он может установить сигнализацию или сменить замки, не проживая в жилом помещении, он не может считаться его владельцем. Данная особенность обнаруживается и в иных нормах жилищного законодательства. Согласно ст. 3 ЖК РФ, жилище неприкосновенно (никто не может зайти в жилое помещение помимо воли проживающих в нем на законном основании граждан). То есть даже если у лиц есть основание находиться в жилом помещении (осуществлять фактическое господство), но они этого не делают, то фактическое владение у них отсутствует и, например, собственник приобретает вполне законное право зайти в жилище. Вот в таком случае возникает наиболее сложная ситуация с определением фактического владельца недвижимой вещи.

Другие реализованные возможности, составляющие непосредственно правомочие владения, формируют блок вторичных действий, которые должны приниматься во внимание при оценке наличия или отсутствия господства над жилым помещением в том случае, если первичный признак фактического господства отсутствует. В частности, к таким действиям можно отнести самостоятельное вхождение в жилое помещение путем использования имеющихся ключей, установление сигнализации, создание препятствий по допуску к помещению третьих лиц, установление замков и т.п.

Пользование жилым помещением фактически ограничивается проживанием в жилом помещении и использованием его для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности. В юридической литературе обсуждаются различные аспекты, связанные с правомочием пользования. Мы затронем лишь один из них, касающийся правомочия пользования жилым помещением у таких субъектов права, как юридические лица и органы публичной власти.

Если исходить из устоявшегося определения о том, что пользование вещью есть действие фактическое, то каким образом его могут осуществлять указанные субъекты? На первый взгляд, ответ на этот вопрос очевиден и дан учеными много лет назад. Можно спорить о том, кто является

представителем государства при реализации правомочий владения, пользования и распоряжения — администрация или весь коллектив рабочих и служащих во главе с руководителем, как это делал А.В. Венедиктов [2, с. 324], но общепризнан тот факт, что реализация собственником правомочия пользования происходит при помощи других лиц. На необходимость «заключения трудовых договоров с работниками, при помощи которых предприятие осуществляет пользование имуществом», обращалось внимание, в частности, Д.М. Генкиным [3, с. 93, 103]. Однако такой подход, абсолютно допустимый в отношении множества других вещей, совершенно не работает применительно к жилому помещению. Любое физическое лицо, выступающее от имени публичного образования, юридического лица (в силу трудовых, членских или иных отношений), может обрабатывать землю, производить продукцию и т.п. и тем самым совершать фактические действия с данными объектами, одновременно реализуя для таких субъектов правомочие пользования, но те же лица не могут своим проживанием в жилом помещении «наполнить» для них правомочие пользования хоть каким-либо содержанием. Если работник будет жить в жилом помещении, то это уже, например, договор служебного найма и, следовательно, не что иное, как осуществленное юридическим лицом или публичным образованием правомочие распоряжения. Либо другими словами: проживание любого лица в жилом помещении есть правомочие, входящее в состав самостоятельного субъективного права данного лица на жилое помещение, которое не может рассматриваться как реализация юридическим лицом или органом публичной власти правомочия пользования.

Таким образом, применительно к жилому помещению и указанным субъектам возможен лишь один вывод: правомочие пользования жилым помещением у них отсутствует. Это связано с особенностью, состоящей в том, что проживать в жилом помещении может только человек для реализации своей собственной жилищной потребности. В связи с этим можно сделать следующий вывод: данная ситуация лишь подтверждает мнение сторонников точки зрения о том, что рассматриваемая

триада не может выступать универсальным средством, с помощью которого определяется содержание права собственности. Суть обнаруженной особенности выражается в том, что кроме расширения триады за счет включения в состав правомочий также иных возможностей собственника может создаться и обратная ситуация, когда в содержании субъективного права собственности отсутствует одно из основных правомочий собственника. Подобное решение вопроса вызывает необходимость оценить утверждение Д.М. Генкина о том, что «...полное и окончательное исключение пользования из правомочий собственника означает прекращение самого права собственности, так как в этом случае право собственности лишается своего содержания» [там же, с. 106].

Вряд ли такое утверждение справедливо, если придерживаться мнения об определении права собственности через критерии абсолютного господства над вещью, а не через набор представленных правомочий. Возможно, в данном случае следует задуматься о применении конструкции «пользоваться жилым помещением путем распоряжения им», однако такой подход стирает грань между правомочиями пользования и распоряжения имуществом.

Следовательно, в содержание субъективного права собственности юридических лиц и органов публичной власти могут входить только правомочия владения и распоряжения жилым помещением.

Еще больше ситуация усугубится, если согласиться с точкой зрения Ю.А. Тарасенко относительно правомочия распоряжения. Правовед полагает, что «если под распоряжением понимать определение юридической судьбы вещи, то, очевидно, надо говорить о распоряжении не вещью, а правом на вещь. Это, в свою очередь, означает, что правомочие распоряжения вообще должно быть вынесено за пределы права собственности, как и всякого вообще субъективного права» [4, с. 488]. Что же тогда останется в содержании права собственности у рассматриваемых категорий субъектов? Только правомочие владения, существование которого в отношении недвижимого имущества, как было показано ранее, также оспаривается учеными? Вряд ли стоит ломать в этом случае устоявшуюся систему взглядов и отказывать-

ся от традиционно выделяемых правомочий, тем более что правомочие распоряжения часто включает основные возможности, определяющие существо субъективного права собственности.

Особенности правомочий субъективного права собственности на жилые помещения далеко не исчерпываются теми, которые были затронуты в данной работе. В частности, требует самостоятельного анализа

ситуация с наличием в составе правомочия распоряжения возможности по уничтожению жилого помещения. Вместе с тем более детальное и последовательное изучение указанных полномочий позволит сформулировать общие выводы, которые могут быть использованы в отношении не только жилых помещений, но и любых объектов недвижимости, а также иных объектов права собственности.

#### Список использованной литературы

1. Батова О.В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.
2. Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. М., 2004. Т. 2.
3. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1961.
4. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007.
5. Крашенинников Е.А. К разработке теории права собственности // Актуальные проблемы права собственности: материалы науч. чтений памяти проф. С.Н. Братуся, Москва, 25 окт. 2006 г. М., 2007. С. 72–77.
6. URL: <http://www.privatlaw.ru>.

#### Bibliography (transliterated)

1. Batova O.V. Ponyatie, sistema i osobennosti zhilishchno-pravovykh dogovorov po zakonodatel'stvu Rossiiskoi Federatsii: dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2008.
2. Venediktov A.V. Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu: v 2 t. M., 2004. T. 2.
3. Genkin D.M. Pravo sobstvennosti v SSSR. M., 1961.
4. Grazhdanskoe pravo: aktual'nye problemy teorii i praktiki / pod obshch. red. V.A. Belova. M., 2007.
5. Krashennnikov E.A. K razrabotke teorii prava sobstvennosti // Aktual'nye problemy prava sobstvennosti: materialy nauch. chtenii pamyati prof. S.N. Bratusya, Moskva, 25 okt. 2006 g. M., 2007. S. 72–77.
6. URL: <http://www.privatlaw.ru>.