

## **Обременение в гражданском праве**

В статье рассматриваются проблема корректности толкования понятия «обременение». Рассматриваются общие признаки по критерию правовой природы и условия его реализации.

Ключевые слова: обременение, ограничение, гражданское право

## **Encumbrances in civil law**

The article deals with the problem of correctness of the interpretation of the concept of "encumbrance". The general signs are considered according to the criterion of the legal nature and the conditions for its implementation.

**Keywords:** encumbrance, restriction, civil law

Довольно значимое место обременение занимает в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимость и касается иных сделок с имуществом. В подзаконных актах и в некоторых законах понятие «обременение» не имеет полного содержания, вследствие чего появляется неясность данного определения и его правового режима. Следует учесть, что определение обременений, данное в ст.1 Федерального закона о регистрации недвижимости является общим и нуждается в конкретизации. Под обременениями, подлежащими регистрации, следует понимать лишь те условия, запрещения, стесняющие правообладателя, возникновение которых:

1. предусмотрено законом;
2. обусловлено волеизъявлением субъектов гражданского права или уполномоченных органов.

При рассмотрении понятия по принципу аналогии закона возможно прийти к некорректному толкованию и применению норм права на

недвижимое имущество. В результате, образовавшийся пробел в материальном праве, может перевести значительное количество операций в зону риска не легитимности. Возникает вопрос об эффективности защиты субъективных гражданских прав. Отсутствие четкого понятия об обременении у участников гражданского оборота не позволяет активно использовать средства индивидуального гражданско-правового регулирования отношений.

Данную проблему, возможно, разрешить путем анализа и систематизации отдельных видов обременения, часто встречающихся на практике, определение их общих признаков по критерию правовой природы и выработки единого подхода к содержанию и характерным свойствам обременений. Закрепление границ права собственности, условий его реализации, а так же определение степени обременения права собственников, позволит избежать социальных конфликтов и недопонимания с учетом взаимных интересов государства, собственников и третьих лиц.

Главной причиной проблематичности полноценного применения понятия «обременение» является отсутствие точного и конкретного толкования в нормативных и законодательных актах, хотя сам термин довольно часто употребляется в правовых документах.

С одной стороны, если рассматривать п.1 ст.460 ГК РФ, п.2,п.4 ЖК РФ, то становится ясно, что обременение - это субъективное гражданское право, которое определяется дополнительно к сильному праву и стесняет права субъекта в осуществлении его полномочий. Но неясность такого толкования состоит в непонимании проявления обременяющих свойств и какого их отличие от других гражданских прав. С другой стороны, при рассмотрении ст.275, 342, 700, 1019, 1037 ГК РФ, понятно что обременение это устойчивые права, имеющие особый характер.

В статье 1 ГК РФ обременение рассматривается как запрет в реализации гражданского права и не соотносится к синониму понятия «ограничение». Категория «обременения» в указанной статье не является синонимом «ограничения». В п. 1 ст. 8.1. «В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации». Отсюда возможно предположить, что под ограничением понимается стеснение прав субъекта в осуществлении его правомочий.

Существуют разные точки зрения исследователей теории права и цивилистов по данному вопросу. Среди позиций представителей теории права можно выделить мнение А.В. Малько. Автор отмечает, что «ограничения» — это «правовое сдерживание противозаконного деяния, создающее условия для удовлетворения интересов контрsubjекта и общественных интересов в охране и защите; это установленные в праве границы, в пределах которых субъекты должны действовать, исключение определенных возможностей в деятельности лиц».

В.А. Белов в своих трудах дает определения указанным категориям как отдельным видам паровых форм, отличных от категории правоотношения: «изъятия их юридической возможности, составляющих субъективные права, элементы правоспособности и секундарные права, устанавливаемые в пользу либо неопределённого круга лиц — ограничения или конкретного частного лица — обременения».

В.А. Микрюков считает, что ограничения — это «запрет одному субъекту правоотношений совершать определенные активные действия, в приостановлении деятельности другого субъекта». Соответственно можно говорить, что это установленная на законодательном уровне граница в

осуществлении прав субъекта. Определение обременения в исследовании отдельно не формулируется.

Объектом обременения может быть любое имущество (за исключением нематериальных благ, неотделимых от личности их обладателя и не отчуждаемых, работ и услуг), обладающее индивидуально-определенными признаками. Имущество не может быть объектом обременения.

Ограничения – это не субъективное право, так как установлено в пользу неопределенного круга лиц, влияют только на правоспособность, соответственно лишь косвенно взаимодействуют с субъективными правами. Обременение – это субъективные права третьих лиц, так как априори определяются в пользу конкретного субъекта и по умолчанию устанавливаются господства над данными объектами правоотношений.

Не следует смешивать эти два понятия. Для квалификации самостоятельного правового режима такого вида обременения, как публичный сервитут, необходимо установить присущие ему особенности правовой природы, выражающиеся в специфике его содержания, порядка и условий введения и прекращения, процедуре оформления и т.п. В соответствии с ч.2 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным актом Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, нормативными актами органов местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, то есть публичных интересов, без изъятия земельных участков. То есть, если указанные признаки не выявлены, любое ограничение в виде особых условий использования земельного участка не может быть квалифицировано в виде обременения (публичного сервитута).

Основная цель ограничения – это предотвратить противозаконное деяние субъектов.

Так как наличие обременений стесняет субъекта в реализации принадлежащих ему прав, оно неразрывно связано с основным правом. Поэтому случаи, когда проведение государственной регистрации обременений является обязательным, соответствует аналогичному порядку для основного права на объект недвижимости. Это правило прямо предусмотрено ст. 131 Гражданского кодекса РФ – регистрации подлежат любые ограничения вещных прав в отношении объектов недвижимости.

Факт государственной регистрации обременения и внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр права на недвижимое имущество подразумевает возникновение комплекса ограничительных мер по распоряжению вещными правами. Основным юридически значимым итогом регистрации обременения является полный или частичный запрет на совершение сделок в отношении объекта недвижимости.

Если при обращении для регистрации сделки по распоряжению имуществом, в отношении которого установлено обременение, регистрационные органы в ходе проведения правовой экспертизы представленных документов устанавливают факт ограничений путем получения сведений из ЕГРП. Именно такой и будет являться основанием для отказа в регистрации перехода права собственности.

Сведения о зарегистрированном обременении вносятся в единый государственный реестр права на недвижимое имущество и неразрывно связано с основным правом на объект недвижимости. Любая информация, получаемая из единого государственного реестра права на недвижимое имущество в отношении данного объекта, обязательно будет содержать указание на установленное обременение.

Совершенное обременение сохраняет свою силу до момента снятия такого ограничения. В случае уклонения от регистрации обременения требовать совершения такого действия имеет право лицо, в пользу которого существует такое ограничение, либо государственный орган, вынесший акт о наложении запрета. Уклонение от регистрации обременения может повлечь изменение основного права на объект недвижимости, если условие о возникновении данного ограничения являлось обязательным условием сделки либо было предусмотрено, как основание для вынесения акта уполномоченного органа по распоряжению объектом недвижимости.

По итогу рассмотрения природы обременения на недвижимость, важно отметить, что само обременение не означает невозможность совершения сделок с такой недвижимостью. Однако при этом, в некоторых случаях при продаже имущества обязательства, связанные с обременением также перейдут к новому собственнику, а в случаях превышения полномочий такая сделка может быть признана ничтожной или оспорена в суде.

### **Литература:**

1. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980г.) // СПС КонсультантПлюс
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020 [N 505-ФЗ](#)) // СПС КонсультантПлюс
3. Белов В.А Введение в гражданское право: общая часть. Т.1.— М. : Юрайт, 2012. — 528 с.

4. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк / В. А. Белов. – Москва : Статут, 2018. – 160 с.
5. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Монография. -Волгоград: ВА МВД России, 2000 .-78с.
6. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. – М., Статут. – 2007. – 255с.
7. Матузов, Н. И. Теория государства и права : учебник : [16+] / Н. И. Матузов, А. В. Малько ; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – 5-е изд. – Москва : Дело, 2020. – 529 с.
8. Марченко М. Н. Проблемы общей теории государства и права. Учебник. Том 1. Государство. М: Проспект, 2021. 744 с.
9. Теория и практика применения норм гражданского права : учебное пособие / Ю. Н. Андреев, Н. Д. Эриашвили, А. В. Тумаков и др. ; под ред. Н. М. Коршунова, Ю. Н. Андреева, Н. Д. Эриашвили. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана, 2021. – 464 с.

**Морозова Екатерина Александровна**

Магистрант направления подготовки: Юриспруденция, профиль:  
Гражданско-правовой, НОЧУ ВО «МФПУ «Синергия»

E.Morozova

Master's degree courses: Law, profile: Civil law, NOCHU VO "mfpu"  
synergy»