

УДК 34

**ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО****Сизякин Виктор Сергеевич**Волгоградский государственный университет
магистрант кафедры гражданского и международного частного права
e-mail: yuzm-192_798683@volsu.ru**Аннотация**

В представленной статье была рассмотрена теоретическая составляющая понятий ограничения и обременения прав недвижимости. Помимо этого, рассмотрены виды ограничений (обременений), которые накладываются на недвижимое имущество. Также проанализирована основная проблема представленной статьи – необходимость разграничения определений обременения и ограничения прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: ограничения, обременения, законодательство, недвижимое имущество, Гражданский Кодекс, сделка, разграничение, статья.

**RESTRICTIONS AND ENCUMBRANCES OF RIGHTS TO IMMOVABLE
PROPERTY****Viktor S. Sizyakin**Volgograd State University
Undergraduate Student of the Department of Civil and International Private Law
e-mail: yuzm-192_798683@volsu.ru**ABSTRACT**

In the presented article, the theoretical component of the concepts of restriction and encumbrance of real estate rights was considered. In addition, the types of restrictions (encumbrances) that are imposed on real estate are considered. The main problem of the presented article is also analyzed – the need to distinguish between the definitions of encumbrance and restriction of rights to immovable property.

Keywords: restrictions, encumbrances, legislation, real estate, civil Code, transaction, delineation, article.

Введение

Проблемы правового регулирования отношений собственности и прав, связанных с ее приобретением и реализацией в нынешнее время достаточно актуальны, и вызывает массу вопросов у граждан, не имеющих юридического образования. Представленная тема действительно значима и была выбрана с целью необходимости обеспечения баланса имущественных интересов и общества и собственника. Исследование выбранной тематики будет проведено при помощи таких методов, как анализ и сравнительная оценка терминов.

Основное содержание

Недвижимое имущество, как и любое другое имущество, участвует в гражданском обороте, в его отношении могут совершаться различные сделки, такие как купля-продажа, дарение, аренда, помимо этого недвижимость может стать предметом ипотеки, залога и т. д. [1, С. 1]. Ответственность прав на недвижимое имущество контролируется нормами гражданского права, а также положениями федерального и регионального земельного законодательства. К тому же недвижимость, в силу положений федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежит государственному учету в кадастре недвижимости. Источником информации о правах на недвижимое имущество в современных правовых порядках является единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) [2, С. 66].

В современном и развивающемся обществе сделки с недвижимым имуществом стало осуществлять значительно проще в основном за счет того, что система организована более прозрачно и любой гражданин может найти полноценную информацию о желаемом имуществе из Росреестра и других источников. Данные из подобных источников расположены в открытом доступе, и каждый приобретатель недвижимого имущества может перед совершением сделки узнать об ограничении прав и обременениях объекта.

Прежде чем говорить о существующих ограничениях и обременениях прав на недвижимое имущество, следует определить теоретическую основу определений.

В соответствии со ст.131 ГК РФ государственной регистрации подлежат ограничения вещных прав на недвижимое имущество. В общем понимании ограничением права собственности называют границы осуществления права собственности [3, С. 74]. Так, согласно ГК РФ Статьи 131. о Государственной регистрации недвижимости ограничение или обременение характеризуется как «наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)» [4, ст. 131 ГК РФ].

Наиболее точное описание, по моему мнению, представил доктор юридических наук А.В. Малько, который охарактеризовал правовые ограничения как установленные в праве границы, в пределах которых субъекты должны действовать, это исключение определенных возможностей в деятельности лиц [5, С. 186].

Рассмотрим классификацию ограничений и обременений на имущество, которая приводится в учебном пособии М. А. Сулина:

1. Ограничения прав на распоряжение недвижимым имуществом – к данной группе можно отнести ипотеку, аренду, ренту и т.д.;
2. Ограничение прав в использовании объекта недвижимости или обременение имущества по целевому назначению (например, охранные зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого природного ландшафта, зоны санитарной охраны, водоохранные зоны, прибрежные зоны, санитарно-защитные зоны и др.);

3. Сервитуты, характеризующиеся как переуступка прав на недвижимое имущество правообладателем другому лицу для осуществления ограниченного пользования. [6, С. 217]

Представленная классификация наиболее точно и содержательно разделяет понятие ограничений (обременений) недвижимого имущества в теории юриспруденции.

Сформировав общий анализ понятий ограничения и обременения, рассмотрев классификацию ограничений прав на недвижимость, далее проведем сравнительную оценку между терминами «ограничение» и «обременение» прав, а также выстроим мнение по поводу необходимости разграничения данных определений в российском законодательстве.

Закон рассматривает понятия «ограничения» и «обременения» как равнозначные, о чем и говорит их определение в законодательстве, приведенное выше. Анализируя термин «ограничения», стоит отметить, что данное определение в Гражданском Кодексе всегда используется применительно к гражданским правам. В то время как понятие «обременения» всегда относится к имуществу, как например, в статьях 274, 275, 460, 586, 704, 1019 ГК РФ. Однако во всех статьях законодательства РФ значения данных термином эквивалентны и используются как синонимы. К тому же, не стоит забывать историческую традицию при исследовании рассматриваемых терминов. Так, например, в дореволюционный период правоведы объясняли термин «ограничения» как условия, при которых владелец осуществляет права, что не имеет ничего общего с существованием субъективных прав других лиц [7, С. 261].

Следовательно, стоит заметить, что обременением называют ограничения вещных прав на имущество и определенные обязанности обладателей этих прав, которые устанавливаются законом, иными нормативно-правовыми актами, а также актами, изданными специально уполномоченными органами и договором.

Как уже было отмечено ранее, в законодательстве обременения и ограничения используются как синонимы и не умеют отличия между собой. Так, например, согласно статье 11 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [8] установлена ипотека земельного участка, возникающая в силу закона или на основании договора. На основании статьи 23 Земельного кодекса РФ [9] в качестве ограничений (обременений) установлены публичные сервитуты и особые условия использования земельных участков.

Таким образом, некорректная трактовка рассматриваемых выше терминов и их эквивалентное сочетание в законодательстве приводит к необходимости решать вопросы о юридической сущности того или иного ограничения права с целью установления подходящих способов защиты нарушенных прав стороны.

При обременении права на недвижимое имущество, собственник ограничен в правах вследствие наличия (отсутствия) гражданских прав третьих лиц (например, наличие прав залога или аренды) на это имущество или прав требования от него на совершение определенных действий в их интересах или в их пользу в виду обладания обремененным правом. Становится очевидным, что отличие обременения от ограничения состоит в том, что ограничение права существует для препятствования права на имущество в полном объеме для всех участников, а обременение состоит в прекращении прав на распоряжение имущественным объектом только для собственника, в том время как они перенаправляются на третьих лиц, участвующих в договоре (например, договор аренды). То есть, при появлении обременений права пользования и распоряжения для владельца не исчезают, а лишь переходят в пользу сторонних участников, но, когда обременения прекращаются, права снова возвращаются к собственнику.

Соответственно, одно из главных отличий рассматриваемых терминов проявляется в том, что ограничение предназначается для прекращения прав совсем как

для собственника, так и для сторонних участников, а обременение лишь перенаправляет права третьим лицам и временно воспрепятствует реализацию прав собственнику, то есть обременение имеет свойство следования.

Заключение

Таким образом, фундаментом для формирования обременений (ограничений) на недвижимое имущество могут послужить различные источники. Например, из актов органом государственной власти, также обременения или ограничения могут быть наложены по решению суда или могут стать следствием проведенных сделок в отношении недвижимого имущества. Тем не менее, любую недвижимость перед совершение каких-либо действий (сделок) можно самостоятельно проверить на наличие обременений или ограничений в Росреестре и других источниках, находящиеся в свободно доступе.

Однако основной проблемой, рассмотренной в представленной статье, стала необходимость разграничения понятий обременения и ограничения права на недвижимое имущество для удобства и корректности установления подходящих способов защиты нарушенных прав, заинтересованных стороны.

Соответственно возникает важность разграничения определений обременения и ограничения прав в нормативно-правовых актах, по мере развития правового регулирования отношений собственности это является обязательной правовой мерой.

Список литературы

1. Оздоев Б.Т. Порядок государственной регистрации сделок с землей / Б.Т. Оздоев // Молодежь и наука. – 2014 г. №2, С. 1-3.
2. Попкова, Н.П. Признаки вещных прав / Н.П. Попкова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. – 2017. – № 2. – С. 63-69.
3. Шапиро, И.М. Ограничение права собственности: современный правовой аспект в контексте соотношений с обременением / И.М. Шапиро // Юридический вестник ДГУ. – 2017. – № 3. – С. 72-78.
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Зайцев С. Ю. Ограничение и обременение права собственности / С. Ю. Зайцев. // Проблемы экономики и юридической практики. – 2016. - № 5. - С. 186-188.
6. Сулин М. А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости: учебное пособие для СПО / М. А. Сулин, В. А. Павлова. – Санкт-Петербург: Лань, 2020. – 260 с.
7. Кулакова Е. Е. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России / Е. Е. Кулакова. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2020. – № 49 (339). – С. 261-263.
8. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

References

1. Ozdov B. T. The procedure for state registration of transactions with land / B. T. Ozdov // Molodezh i nauka. - 2014, No. 2, p. 1-3.
2. Popkova, N. P. Signs of property rights / N. P. Popkova // Bulletin of the South Ural State University. Series: Law. – 2017. – No. 2. - pp. 63-69.
3. Shapiro, I. M. Restriction of property rights: a modern legal aspect in the context of relations with encumbrance / I. M. Shapiro // Legal Bulletin of the DSU. - 2017. - No. 3. - pp. 72-78.
4. "The Civil Code of the Russian Federation (part one)" of 30.11.1994 N 51-FZ (ed. of 08.12.2020). Access from help. the legal system "ConsultantPlus".
5. Zaitsev S. Yu. Restriction and encumbrance of property rights / S. Yu. Zaitsev. // Problems of economics and legal practice. - 2016. - No. 5. - pp. 186-188.
6. Sulin M. A. Fundamentals of land management and real estate cadastre: a textbook for SPO / M. A. Sulin, V. A. Pavlova. - Saint-Petersburg: Lan, 2020 – 260 p.
7. Kulakova E. E. Restrictions and encumbrances of rights to immovable property in Russia / E. E. Kulakova. - Text: direct // Young scientist. – 2020. – № 49 (339). – P. 261-263.
8. Federal Law" On mortgage (pledge of real estate) " of 16.07.1998 N 102-FZ. Access from help. the legal system "Consultant-Plus".
9. "Land Code of the Russian Federation" of 25.10.2001 N 136-FZ (ed. of 30.12.2020) (with amendments and additions, intro. effective from 10.01.2021). Access from help. the legal system "ConsultantPlus".