

УДК 347.440.2+347.2/3

ФИЛОСОФСКО-ПРАВОВОЕ ПОНЯТИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ В ЧАСТНОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О.В. Бумажникова

Адвокатская палата Тверской области

Раскрывается понятие обременения имущества, находящегося как на праве собственности, так и на ином праве третьих лиц. Представляется определение обременения в частном праве Российской Федерации, а также указывает на возникающие проблемы при его соотношении с ограничениями прав в законодательстве Российской Федерации. В связи с чем вносятся предложения по устранению таких пробелов.

Ключевые слова: *обременение, обременение имущества, соотношение обременений с ограничениями прав, пробелы в законодательстве Российской Федерации.*

Несмотря на то, что институт обременений был известен римскому праву¹, в составе института вещных прав, закрепляемого современным частным правом России, обременения представляются наименее изученным юридическим феноменом, представляющим несомненный интерес как с теоретической, так и с практической точек зрения².

Если обратиться к толковому словарю Даля, то в нем дается следующее определение обременению: обременить кого чем, наложить бремя, тяготить, отягощать, гнести; беспокоить, затруднить, стеснять и мешать³.

В литературе распространен взгляд, в соответствии с которым ограничения (обременения) представляют собой наличие установленных законом или уполномоченными органами в

¹ Римское частное право: учебник / под ред. Проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., С.180; Если кто заключает сделку самозаклада или отчуждения вещи [в присутствии 5 свидетелей и весовщика], то пусть слова, которые произносятся при этом, почитаются нерушимыми (Законы XII таблиц, таблица VI; 1)¹; (Юстиниан.1.41.1.П.1): проданные и переданные вещи становятся собственностью покупателя лишь в том случае, если он уплатит продавцу покупную цену или обеспечит ему каким-либо образом удовлетворение [его требования], например, представит поручителя или даст что-либо в виде залога. Так было постановлено законом XII таблиц (Законы XII таблиц, таблица VII; 11) // Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М., 1997. С. 8–10.

² Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 68.

³ Даль Владимир. Толковый словарь живого великорусского языка: в 4т. М., 1998. Т.2. С. 615

предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества⁴. Однако ограничение свойственно субъекту, а право следования и обременение – предмету. При том обширном правомочии, которое даётся собственнику, можно опасаться, что осуществление права, ничем не стеснённое, способно отразиться весьма вредно на интересах прочих членов того же общества, на интересах самого общества⁵.

Данный вывод следует и из определения ограничений (обременений), закреплённого в ст.1 Федерального закона РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». То есть действия собственника ограничиваются (обременяются) относительно вещи.

Следует отметить, что в действующем законодательстве отсутствует какое-либо другое определение ограничений и обременений. В то же время, по мнению автора, приведенное определение не отражает то явление, которое оно призвано определить. Рассматриваемая формулировка ограничивает источники возникновения ограничений (обременений) лишь непосредственным установлением их законом либо уполномоченными органами, абсолютно не учитывая возможность договорного происхождения обременений.

При этом законодатель в п.1 ст.4 Закона о регистрации включил абзац второй: «Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающее на основании договора, либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом». Однако, несмотря на то, что в данной статье и упоминается, что обременения могут иметь договорное происхождение, но более общее определение, данное в ст. 1 Закона о регистрации, такого упоминания не содержит.

Также законодатель неверно представляет два понятия, ограничения и обременения – как синонимы. Следует заметить, что если бы они являлись синонимами, то с точки зрения законодательной техники не было бы никаких оснований использовать в тексте закона оба эти понятия.

⁴ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. С.60; Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 69.

⁵ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1911.

Разумеется, при отсутствии законодательного определения этих понятий можно в теории устанавливать различное их соотношение⁶.

В связи с тем, что обременения являются существенной и неотъемлемой частью правового регулирования общественных отношений и поведений субъектов, автор предлагает следующее определение обременения. *Обременение в частном праве Российской Федерации* – это существенный и неотъемлемый юридический механизм правового регулирования общественных отношений и поведений субъектов, устанавливаемый на основании закона, судебного акта или договора (односторонней сделки) как дополнительно установленное право на объект третьих лиц.

Кроме того, представляется необходимым дополнить п. 2 ст. 1 ГК РФ «Основные начала гражданского законодательства» абзацем 3, изложив его в следующей редакции: «Имущество, находящееся на праве собственности или ином праве третьих лиц, может быть обременено на основании федерального закона, судебного акта или договора и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства».

Список литературы

1. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С.68–69.
2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.
3. Даль Владимир. Толковый словарь живого великорусского языка. в 4т. М.; 1998. Т. 2. С. 615.
4. Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М., 1997. С. 8–10.
5. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. С. 60.
6. Римское частное право: учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., 2004. С.180.
7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.; 1911.

⁶ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.

PHILOSOPHICAL AND LEGAL CONCEPT OF ENCUMBRANCES IN PRIVATE LAW OF THE RUSSIAN FEDERATION

O. V. Bumazhnikova

Lawyer chamber of the Tver region

Article opens concept of encumbrance of property being both on the property right, and on other right of the third parties. The author represents encumbrance definition in private law of the Russian Federation, and also points to arising problems at its ratio with restrictions of the rights in the legislation of the Russian Federation. In this connection, the author makes offers on elimination of such gaps.

***Keywords:** encumbrance, property encumbrance, a ratio of encumbrances with restrictions of the rights, gaps in the legislation of the Russian Federation.*

Об авторе:

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – канд. юр. наук, адвокат
Адвокатской палаты Тверской области, адвокатский кабинет № 213
(Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь),
bumazhnikova.olga@yandex.ru