

## **ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВ НА НЕ ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

**Белобородов Дмитрий Алексеевич**

магистрант, Волгоградский государственный университет, РФ, г. Волгоград

Ограничение и обременение – это слова, которые зачастую вызывают исключительно негативную реакцию. Однако, без этого института гражданского права никуда, он встречается везде, так что тема статьи была выбрана именно из этого расчета.

Термины, указанные в названии данной статьи, крайне широко используются в гражданском законодательстве, но при этом четко не разграничиваются законами. Этот факт оказывает крайне негативное влияние на практику применения законодательства, определяющего правовой режим недвижимости. Все это приводит к юридическим коллизиям, и чисто социальным проблемам.

В соответствии со ст.131 ГК РФ государственной регистрации подлежат ограничения вещных прав на недвижимое имущество.

Но при этом - Закон о регистрации говорит о регистрации ограничений (обременений). Оба этих понятия во всех статьях Закона используются только вместе, как синонимы. Согласно этому закону определение «ограничения (обременения) — 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».

С этого момента идут правовые коллизии, которые, надо признать, стараются поправить

Например, с целью исправления этой явной ошибки в п. 1 ст. 4 Закона о регистрации был включен абзац второй: «Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом».

Представляется, что введение такого определения в общую часть гражданского законодательства было бы целесообразным, поскольку данный термин в законе используется, а определения не имеет.

При отсутствии же общего определения обременения для любого имущества это определение следовало бы сформулировать применительно к недвижимости. Такое определение могло бы существовать в Законе о регистрации вместе с определением ограничения прав на недвижимость.

По сути, ограничение и обременение – это синонимы, ибо обременить – это значит ограничить право пользования имуществом. Однако, относительно закона они отличаются. Иными словами, из классической цепочки «владеть, распоряжаться, пользоваться» выпадает некая возможность. Самым известным ограничением является залог, когда человек по сути не владеет имуществом и не особо распоряжается, а может только пользоваться.

Но видов обременения довольно много и условно их можно разделить на 2 большие группы:

- те, что возникают по воле владельца (недвижимость под залог);
- те, что не зависят от владельца (арест недвижимости).

В российских реалиях же чаще всего встречаются такие виды как:

- ипотека;
- аренда;
- рента;
- арест;
- доверительное управление.

Относительно закона же говорит приказ Госкомзема РФ от 22.11.1999 № 84 «О введении в действие документов по ведению государственного земельного кадастра» выделены основные виды обременений недвижимых объектов:

право пользования (включая аренду, безвозмездное пользование, пожизненное содержание и сервитут)

доверительное управление

залог;

арест;

ограничения, налагаемые органами власти, касающиеся распоряжения, пользования недвижимостью, а также на исполнение ряда работ;

иные сделки, предусмотренные законодательством, обременяющие имущество.

Основаниями для установления ограничений могут быть:

вступившее в силу решение суда;

сделка с заключением договора;

акт местных административных или государственных органов;

в силу закона.

Давайте проведем анализ каждого вида:

1. Аренда. В случае аренды заключается соответствующий договор. В случае желания владельца недвижимости продать ее, он не расторгается, обязанности по договору переходят к новому хозяину на весь период действия.

2. Залог. Возникает обременение на основании договора и под обязательства. Как правило, передается имущество в залог под получение определенных денежных займов. Следовательно, после выплаты обременение автоматически снимается. Переход права собственности другому лицу может быть осуществлен только с согласия залогодержателя.

3. Рента. В договоре ренты прописывается пожизненное содержание имущества и его владельца. Это может быть сделка купли-продажи, где сохраняется право предыдущего хозяина проживать на данной жилплощади пожизненно, или не только проживать, но и находиться на иждивении.

Подобные договора выгодны обеим сторонам. Для владельца тем, что он получает пожизненное содержание за счёт получателя, которых оплачивает и коммунальные счета, не теряя права на проживание в квартире. Для получателя ренты — это соглашение выгодно по той причине, что он в конечном итоге получает квартиру. Обременение снимается после смерти владельца, который находился на иждивении и передал по договору свою

недвижимость

Обременение рентой накладывает риски отмены договора ренты со стороны ее получателя при наступлении определенных условий.

4. Сервитут. Право постороннего человека пользоваться имуществом, принадлежащим вам. Например, в случае проходных комнат, когда иначе, как через проходную, попасть в свою не представляется возможности.

5. Доверительное управление. Может быть установлено в нескольких случаях, самыми распространенными из которых являются:

банкротство;

наследные отношения;

опека;

попечение.

Тут цель одна – передать управление ввиду целесообразности.

6. Арест недвижимости. Происходит в случае серьезного нарушения закона – не выплаты налогов или различных выплат. Наличие ареста автоматически блокирует все регистрационные действия, а даже если они будут совершены – они элементарно признаются ничтожными.

7. Ипотека. При оформлении ипотечного кредита банк, как правило, налагает обременение на объект недвижимости, под который он берется. Снимается обременение только после полного погашения долга и процентов по нему.

В течение всего срока пользования ипотекой собственник может с согласия банка, выдавшего кредит, прописывать на жилплощадь свою семью, пользоваться ею без ограничений, только не может ее отчуждать.

8. Обременение в виде долгов, не выписанных людей и несовершеннолетних влечет с собой необходимость разбираться с этим. Это либо выплата долгов, либо выписка через суд.

С учетом проведенного анализа можно было бы сформулировать следующее определение обременения: «Обременение имущества — ограничения вещных прав на имущество, а также специальные обязанности обладателей этих прав, установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов, либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя».

Ограничение и обременение – противоречивый, с сильно выраженной негативной окраской, но необходимый институт. В ряде случаев он выступает как страховка (ипотека для банка) или как необходимость.