



УДК 347.214.2(470)  
ББК Х404.114(2)

**О. В. Бумажникова**

## **К ВОПРОСУ ОБ ОБРЕМЕНЕНИИ ВЕЩИ В ЧАСТНОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**O. V. Bumazhnikova**

## **TO THE QUESTION OF THING ENCUMBRANCE IN PRIVATE LAW OF THE RUSSIAN FEDERATION**

*Статья посвящена проблеме обременения. Споры о правовой природе обременения, в частности обременения объектов недвижимости, в науке гражданского права продолжают до сих пор. Проблема обременений в настоящее время остается малоизученной, но важной как в теории, так и в судебной практике. Статья раскрывает проблему обременения имущества, находящегося как на праве собственности, так и на ином праве третьих лиц. Автор представляет сравнительный анализ двух понятий — «обременение» и «ограничение». Делается вывод о том, что одним из отличительных особенностей указанных понятий является объект их воздействия, что обременению подлежит вещь, а ограничению — право. При этом автор указывает на признаки таких вещей и вносит предложения по изменению гражданского законодательства.*

**Ключевые слова:** обременение, обременение имущества, ограничение права, соотношение обременений с ограничениями прав.

*The article is devoted to the encumbrance problem. Disputes on the legal nature of encumbrance, in particular encumbrances of real estate objects in a science of civil law still go on. At present the problem of encumbrances remains poorly studied, but important both in theory and in jurisprudence. The article opens a problem of property encumbrance being both on the property right, and on other right of the third parties. The author presents the comparative analysis of two concepts — «encumbrance» and «restriction». There is drawn a conclusion that one of distinctive features of the specified concepts is the object of their influence and that a thing is a subject to encumbrance while right is a subject to restriction. Thus the author points to the signs of such things and makes offers on change of the civil legislation.*

**Keywords:** encumbrance, property encumbrance, right restriction, a ratio of encumbrances with restrictions of the rights.

Правоотношения, связанные с оборотом и преобразованием недвижимости, — одна из проблем, которая никогда не утрачивала важности на протяжении всей истории права и государства. Экономические и административные реформы, происходящие в стране, не могли не затронуть регулирование отношений в сфере недвижимого имущества. Изменения коснулись как регламентации вещных прав на объекты недвижимости, так и вопросов, связанных с отношениями по возникновению и переходу прав соб-

ственности на эти объекты. Хозяйственное же развитие неизбежно потребовало таких юридических форм, которые обеспечивали бы экономически необходимое и вместе с тем юридически защищенное участие одного лица в праве собственности другого.

Усиление роли государства в сфере гражданского оборота обычно сопровождается ростом числа и объема ограничений и, прежде всего ограничений субъективного права собственности. Поскольку усиление роли государства в сфере гражданского оборота обычно сопровождается ростом числа и объема ограничений и, прежде всего ограничений субъективного права собственности. Поскольку



существовали всегда, то вопрос о мере необходимой свободы для собственника всегда был одной из задач юридической науки<sup>1</sup>. «Всякие ограничения права собственности, — утверждал К. И. Скловский, — неизбежно порождают весьма острые коллизии. Не может быть ограничений без нежелательных последствий в принципе, то ограничение собственности — это ограничение свободы, автономии, самостоятельности лица, которые сами по себе — единственный источник благосостояния человека. Поэтому проблема ограничения права собственности — это проблема выбора наименее худшего, выбора из двух зол»<sup>2</sup>.

Правовое регулирование обременений недвижимости, с которыми сталкивается судебная практика, не всегда является предметом соответствующего научного исследования и не находит должного разрешения на практике.

В юридической литературе нет точного вывода и на законодательном уровне не определено, что именно подлежит обременению, вещь или право на вещь. Однако для того, чтобы возникло то самое обременение и чтобы что-то обременить, необходима соответствующая вещь. Вещи есть центр и главный предмет всякого права по имуществу<sup>3</sup>.

В классический период в римском праве выработалось понятие вещей в широком значении. Этим широким понятием охватывались не только вещи в обычном смысле материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права. Римские юристы не различают четко право собственности на вещь и самую вещь, вследствие чего право собственности попадает у них в категорию телесных вещей. В отрывке из комментария Ульпиана к преторскому эдикту в Дигестах (5.3.18.2) на вопрос, что составляет предмет иска о наследстве, дается такой ответ: предмет этого иска составляют все вещи наследства, будут ли то «права» или «телесные предметы»<sup>4</sup>. Из прав на вещи раньше всех оформилось владение, за которым стоит право частной собственности. И то и другое понималось юристами-классиками как непосредственное господство над вещью, направленное прямо на вещь, без чьего-либо посредства. Когда же вещь не принадлежала самому заинтересованному лицу, то возникали права, называемые позднейшими юристами — права на чужую вещь<sup>5</sup>.

Объектом правового регулирования может быть только поведение людей (их деятельность), а не сами по себе разно-

образные явления окружающей действительности, например, вещи или результаты интеллектуальной деятельности. Поэтому считается, что именно оно и составляет объект гражданских правоотношений, тогда как вещи и иные материальные блага, в свою очередь, составляют объект (или предмет) соответствующего поведения участников (субъектов) правоотношений. На этом основываются традиционные попытки разграничения понятий «объект гражданского правоотношения» (под которым понимается поведение участников) и «объект гражданских прав» (под которым понимаются материальные или нематериальные блага). Однако такие блага становятся объектами не только прав, но и обязанностей, которые в совокупности как раз и составляют содержание правоотношений. Поведение участников правоотношений невозможно рассматривать изолированно от тех объектов, по поводу которых оно осуществляется, ибо такое поведение никогда не является беспредметным и бесцельным<sup>6</sup>.

Кроме того, Павел под понятием «имущество» определял, что имуществом каждого лица считается то, что остается после удовлетворения кредиторов за вычетом долгов<sup>7</sup>.

Следует отметить, что объектом обременения могут являться не все объекты гражданских прав, а только вещи. Иные материальные блага, такие как деятельность по созданию или улучшению вещей и деятельность по оказанию иных материальных услуг, обременению не подлежат. В настоящее время, все же говоря об обременении вещи, следует подразумевать именно только телесной вещи, а не права на нее.

Такие правоотношения по обременению вещи носят имущественный характер, которые отражают либо принадлежность вещи определенному лицу, либо переход вещи по договорам, в порядке наследования и т. п.

Личные неимущественные блага неотчуждаемы от их обладателей и, соответственно, не могут принадлежать третьим лицам. Не являются вещами входящие в состав имущества права требования и пользования, в том числе безналичные деньги и «бездокументарные ценные бумаги», а также объекты исключительных прав и охраноспособная информация («интеллектуальная собственность»)<sup>8</sup>.

Таким образом, право не может быть обременено, а только ограничено. Отсюда вытекает то, что вещь должна быть реальной, а не созданной в будущем.

Также следует отметить, что обременению подлежит индивидуально-определенная непотребляемая вещь. Так, например, в договоре аренды объектом всегда выступает непотребляемая вещь, которая должна быть возвращена арендодателю по истечении срока договора (ст. 607 ГК РФ).

Представляется необходимым выделить и то, что обременять можно как движимое, так и недвижимое имущество (вещи). Для сравнения приведем пример: к числу недвижимостей французский ГК, следуя традициям римского права, в ст. 526 относит также некоторые вещные права (узуфрукт и сервитуты). Германский ГК в параграфе 96 рассматривает права, «связанные с собственностью на земельный участок», в качестве его составных частей, т. е. частей недвижимости<sup>9</sup>. Аналогичное правило содержит ст. 813 ГК Италии. Наиболее широкое понятие недвижимости содержится в англо-американском праве, где «реальное имущество» охватывает как недвижимые вещи, так и связанные с ними права обязательственного, а не только вещного характера. Таким образом, в зарубежном праве понятие недвижимости, в отличие от российского права, не связывается только вещами<sup>10</sup>.

В связи с изложенным представляется важным дополнить раздел 2 ГК РФ «Право

собственности и другие вещные права» главу 13.1 «Обременение» статьей 217.1 «Понятие и признаки обременения», изложив ее в следующей редакции:

«1. Обременение — это существенный и неотъемлемый юридический механизм правового регулирования общественных отношений и поведений субъектов, устанавливаемый на основании закона или договора, как дополнительно установленное право на объект третьих лиц в сфере владения и пользования индивидуально-определенным движимым или недвижимым имуществом.

2. Под имуществом в пункте 1 настоящей статьи следует понимать — индивидуально-определенная реально существующая движимая или недвижимая вещь, находящаяся в собственности или на ином праве третьего лица.

3. Правоотношения по обременению вещи носят имущественный характер. Личные неимущественные блага неотчуждаемы от их обладателей и, соответственно, не могут принадлежать третьим лицам, в связи с чем не подлежат обременению. Не являются вещами входящие в состав имущества права требования и пользования, в том числе безналичные деньги и «бездокументарные ценные бумаги», а также объекты исключительных прав и охраноспособная информация («интеллектуальная собственность»).

### Примечания

1. Курдиновский В. И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. — Одесса, 1904. — С. 43—44; Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хорев А. А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. — 2000. — №10. — С. 68; Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. — М.: Дело, 2000. — С. 88, 151—152.
2. Скловский К. И. Указ. соч. — С. 156; Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хорев А. А. Указ. соч. — С. 68.
3. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. — М., 1868. — С. 5.
4. Римское частное право: учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. — М.: Юрист, 2010. — С. 147—148.
5. Там же. — С. 156.
6. Гражданское право / под ред. Е. А. Суханова. — Т. 1. — М.: Велби; Проспект, 2004. — С. 393.
7. Римское частное право. — С. 147—155.
8. Гражданское право. — С. 401.
9. Германское право признает недвижимостью только земельный участок, рассматривая находящиеся на нем здания, насаждения и другие недвижимые и даже движимые вещи как его «существенные составные части» (абз. 1 парагр. 94 ГК Германии), т. е. приравнивает их к недвижимостям. В этом случае возникает «физическое единство» земли и ее «составных частей», причем последние «не могут быть предметом особых прав» (парагр. 93 ГК Германии), ибо входят в состав единого объекта недвижимости. Гражданское право. — С. 405.
10. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. — М., 1998. — С. 275—276; Гражданское право. — С. 405.



## References

1. Kurdinovsky V. I. *Ob ogranicheniyakh prava sobstvennosti na nedvizhimoe imuschestvo po zakonu* [On restrictions on the right of immovable property ownership by law]. Odessa. 1904. P. 43—44; Akkuratov I. Yu., Korshunov N. M., Khorev A. A. *K voprosu ob ogranicheniyakh i obremeneniyyakh prava sobstvennosti* [On the question of restrictions and encumbrances on the right of property]. *Gosudarstvo i pravo* [State and law]. 2000. No. 10. P. 68; Sklovsky K. I. *Sobstvennost v grazhdanskom prave* [Property in civil law]. Moscow. Delo [Delo publishing house]. 2000. P. 88, 151—152.
2. Sklovsky K. I. *Sobstvennost v grazhdanskom prave* [Property in civil law]. Moscow. Delo [Delo publishing house]. P. 156; Akkuratov I. Yu., Korshunov N. M., Khorev A. A. *K voprosu ob ogranicheniyakh i obremeneniyyakh prava sobstvennosti* [On the question of restrictions and encumbrances on the right of property]. *Gosudarstvo i pravo* [State and law]. 2000. No. 10. P. 68.
3. Pobedonostsev K. P. *Kurs grazhdanskogo prava. Chast 1: Votchinnnye prava* [Course of civil law. Part 1: Patrimonial rights]. Moscow. 1868. P. 5.
4. *Rimskoe chastnoe pravo: Uchebnik* [Roman private law: Textbook]. *Pod. red. Prof. I. B. Novitskogo i prof. I. S. Pereterskogo* [Under the editorship of Professor Novitsky I.B. and Peretersky I.S.]. Moscow. Yurist [Yurist publishing group]. 2010. P. 147—148.
5. *Rimskoe chastnoe pravo: Uchebnik* [Roman private law: Textbook]. *Pod. red. Prof. I. B. Novitskogo i prof. I. S. Pereterskogo* [Under the editorship of Professor Novitsky I. B. and Peretersky I. S.]. Moscow. Yurist [Yurist publishing group]. 2010. P. 156.
6. *Grazhdanskoe pravo* [Civil law]. *Pod. red. E. A. Sukhanova* [Under the editorship of Sukhanov E.A.]. T. 1 [Book 1]. Moscow. TK Velbi, Izd-vo Prospekt [TK Velbi, Prospect publishing house]. 2004. P.393.
7. *Rimskoe chastnoe pravo: Uchebnik* [Roman private law: Textbook]. *Pod. red. Prof. I.B. Novitskogo i prof. I.S. Pereterskogo* [Under the editorship of Professor Novitsky I.B. and Peretersky I.S.] Moscow. Yurist [Yurist publishing group]. 2010. P.147—155.
8. *Grazhdanskoe pravo* [Civil law]. *Pod. red. E.A. Sukhanova* [Under the editorship of Sukhanov E. A.]. T. 1 [Book 1]. Moscow. TK Velbi, Izd-vo Prospekt [TK Velbi, Prospect publishing house]. 2004. P. 401.
9. German law recognizes only land property as the real estate while considering all buildings, plantations and other immovables and movables as “essential components” (par. 1, art. 94, German Civil Code), i.e. equates it to the real estate. In this case the “physical unity” of the land property and its “components” appears while the latter “cannot be the subject of specific rights” (art. 93, German Civil Code) since it is a part of a universal real estate. *Grazhdanskoe pravo* [Civil law]. ]. *Pod. red. E. A. Sukhanova* [Under the editorship of Sukhanov E. A.]. T. 1 [Book 1]. Moscow. TK Velbi, Izd-vo Prospekt [TK Velbi, Prospect publishing house]. 2004. P. 401.
10. *Kozyr O. M. Nedvizhimost v novom Grazhdanskom kodekse Rossii* [Real estate in a new Russian Civil Code]. *Grazhdansky kodeks Rossii. Problemy. Teoriya. Praktika: Sbornik pamyati Khokhlova S. A.* [Russian Civil Code. Problems. Theory. Practice: In honour of Khokhlov S. A.]. *Otv. red. A. L. Makovsky* [Executive editor Makovsky A. L.]. Moscow. 1998. P.275-276; *Grazhdanskoe pravo* [Civil law]. *Pod. red. E. A. Sukhanova* [Under the editorship of Sukhanov E. A.]. T. 1 [Book 1]. Moscow. TK Velbi, Izd-vo Prospekt [TK Velbi, Prospect publishing house]. 2004. P. 405.

**БУМАЗНИКОВА Ольга Викторовна** — канд. юрид. наук, адвокат адвокатской палаты Тверской области, адвокатский кабинет № 213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь). 170042, г. Тверь, пер. Никитина, д. 7. E-mail: bumazhnikova.olga@yandex.ru

**BUMAZHNIKOVA Olga Viktorovna**, Candidate of Law, a lawyer of Chamber of Lawyers of Tver region, legal office no. 213 (the Russian Federation, Tver region, Tver). 170042, Tver, 7 Nikitin Per. E-mail: bumazhnikova.olga@yandex.ru

