

ШИКУЛА Ильмира Рифкатьевна,
Профессор кафедры Гражданского и Уголовного права и процесса
АНОВО «Московский международный университет» ,
доктор юридических наук, доцент;
Профессор кафедры прикладного правоведения и
междисциплинарных юридических исследований Факультета
«Высшая школа прикладной юриспруденции»
ФГАОУ ВО «Российский государственный гуманитарный университет»,
Член экспертного совета комитета Государственной Думы РФ
По защите семьи, вопросам отцовства, материнства и детства,
Член-корреспондент РАЕН,
e-mail: ila.vnii@mail.ru

МАКАРОВА Виктория Ивановна,
Магистрант кафедры Гражданского и уголовного права и
процесса АНОВО «Московский международный университет»,
e-mail: pan.vik@bk.ru

НЕОДНОЗНАЧНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОНЯТИЙ «ОБРЕМЕНЕНИЕ» И «ОГРАНИЧЕНИЕ» В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Аннотация. В статье авторы исследуют проблемные вопросы понятия «обременение» и «ограничение» их неоднозначное использование в законодательстве и правоприменении. Авторами проанализированы имеющиеся точки зрения в литературе, а также нормативно правовые акты в соответствии с чем обозначена проблемное поле и пути его решения.

Ключевые слова: обременения, ограничения, неоднозначное использование терминологии.

SHIKULA Ilmira Rifkatyevna,
Professor, Department of Civil and Criminal
Law and Process ANOVO "Moscow International University"
Doctor of Law, Associate Professor; Professor, Department
of Applied Law and Interdisciplinary Legal Studies,
Faculty of Higher School of Applied Jurisprudence,
FSAEI HE Russian State University for the Humanities,
Member of the Expert Council of the State Duma
Committee on Family Protection, Fatherhood,
Motherhood and Childhood, Corresponding Member
of the Russian Academy of Natural Sciences

MAKAROVA Victoria Ivanovna,
Graduate student of the Department of Civil and Criminal
Law and Proceedings of ANOVO "Moscow International University"

AMBIGUITY IN THE USE OF THE CONCEPTS «ENCUMBRANCE» AND «RESTRICTION» IN LEGISLATION: PROBLEMS AND SOLUTIONS

Annotation. In this article, the authors explore the problematic issues of the concepts of "encumbrance" and "restriction," focusing on their ambiguous use in legislation and law enforcement. The authors analyze existing viewpoints in legal literature, as well as regulatory legal acts, thereby identifying the problematic area and substantiating its resolution.

Key words: Encumbrances, restrictions, ambiguous use of terminology.

Актуальность темы неоднозначности использования понятий «обременение» и «ограничение» в законодательстве: проблемы и пути их решения обусловлена тем, что современный имущественный оборот, особенно в сфере недвижимости, построен на разнообразных ограничениях и обременениях права собственности, напрямую влияющих на возможность распоряжения имуществом и его стоимость. Широкое применение ипотеки, аренды, сервитутов, ренты, а также публичных ограничений приводит к конфликтам интересов собственников, кредиторов, государства и третьих лиц, что усиливает необходимость теоретического осмысления и совершенствования правового регулирования. Для того, чтобы разобраться из-за чего возникает не соответствие в терминологии «ограничения» и «обременения» рассмотрим нормативно правовую базу.

В действующей редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а именно в статье 131 ГР РФ до сих пор указаны лишь ограничения вещных прав на недвижимость, которые подлежат государственной регистрации [1]. Слово «обременение» в цитируемой статье не встречается. Однако в статье 8.1 ГК РФ, которую ввели в 2013 году четко прописано: в случаях, которые предусмотрены законом, государственной регистрации подлежат права, которые закрепляют, что объект принадлежит конкретному человеку, ограничения таких прав, а также обременения имущества (или прав на имущество) [5].

Получается, что регистрировать нужно и ограничения, и обременения. При этом слово «ограничение» обычно привязывают именно к правам, а вот «обременение» может относиться и к самому имуществу, и к праву на него. Эта двойственность термина «обременение» тянется через весь Гражданский кодекс и через множество других законов. Если открыть сам Гражданский кодекс РФ, то об обременении имущества упоминают статьи 209, 274, 275, 276, 277, 342.1, 149, 149.2, 460, 586, 604, 704, 926.6, 1019, а об обременении прав на имущество - уже другие: 149.2, 345, 674, 700, 1138.

Теперь возьмём Закон о государственной регистрации недвижимости (в редакции 2015 года) [6]. Там почти везде стоит устойчивая связка: «ограничение права и обременение недвижимого имущества». Слово «обременение» почти всегда относится именно к недвижимости или к её отдельным видам. Но при этом в статье 26 три раза подряд говорится о регистрации ограничения или обременения права без привязки к имуществу.

Земельный кодекс Российской Федерации хаотичен. Об обременении земельных участков

говорится в огромном количестве статей: 11.6, 23, 37, 39.27, 39.29, 39.43, 39.46, 39.47, 39.48, 39.50, 48, 56.6, 56.12. А вот в статьях 11.8, 11.9, 39.25, 39.42, 39.43, 56.5 ограничения и обременения уже приравниваются и рассматриваются именно как характеристики прав на имущество. В статьях 23 и 37 ограничения использования земли называются особой характеристикой самого участка [2].

Закон об ипотеке № 102-ФЗ от 1998 года в основном трактует обременение как свойство имущества. Очень часто встречается фраза «имущество, обременённое ипотекой» (статьи 11, 13, 14, 20, 22, 33, 40). Но даже там иногда встречается обременение права (ст. 20, 24, 77.1) [7].

В Жилищном кодексе РФ в зависимости от объекта используются различные формулировки. Про жилое помещение говорится следующее: - «ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение», в то время как для земельного участка установлено понятие «обременение земельного участка». Этот пример указывает на то, что в первом случае речь идет об обременении права, а во втором уже непосредственно объекта [4].

Градостроительный кодекс определяет земельный участок как объект, на который могут наложить обременения. При этом, в отношении других объектов недвижимости кодекс рассматривает обременения уже непосредственно права собственности [3].

Можно было бы продолжать этот разбор ещё долго, но и так уже видно: у законодателя нет единой, чёткой позиции.

При внимательном анализе норм, регулирующих обременения недвижимого имущества, отчетливо прослеживается отсутствие единообразного подхода в законодательных актах к соотношению понятий «ограничение» и «обременение».

Если говорить о современном состоянии правового регулирования, то можно выделить несколько ключевых моментов.

Во-первых, законодатель сознательно отказался от предоставления легального определения ограничений (обременений). В действующем Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости», в отличие от Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», уже не содержится такого определения. С одной стороны, это логично: зачем повторять в специальном законе то, что должно быть прописано в главном документе, а именно Гражданском кодексе. В таком случае законодатели избегают дублирования. Но, с другой стороны, такой шаг наводит на мысль,

что они хотят разделить понятия «ограничения» и «обременения», а не считают их одним и тем же как раньше. Можно считать, что законодатель сменил подход [9, С.129-133].

Во-вторых, получила развитие ранее отмеченная в литературе тенденция, заключающаяся, в частности, в том, что термин «обременение» преимущественно относится к самой недвижимой вещи (имуществу), а «ограничение» – к субъективным правам на нее. Это разделение теперь прямо прописано в законе – в статье 8.1 Гражданского кодекса РФ и в законе о регистрации. Чтобы понять, что именно означают эти правовые нормы, в первую очередь нужно смотреть на их прямой текст. Законодательство о регистрации прав на недвижимость — это основа всех правил, касающихся недвижимости. Поэтому именно оно является главным ориентиром для понимания всех ключевых терминов, которые в этих правилах используются. И одно из таких важнейших понятий – как раз «обременение» [9, С.129-133].

Очень отчетливо видно данную путаницу между понятиями «ограничение» и «обременение» права собственности в судебной практике. Как пример приведу два похожих механизма: особые условия использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ например, в охранных зонах) и публичный сервитут. Оба этих инструмента не похожи на обычный (частный) сервитут по ст. 274 ГК РФ. В частном сервитуте один участок «служит» другому, и они принадлежат разным владельцам. Здесь же такого нет: ограничения вводятся по закону или решению властей, чтобы защитить интересы общества или государства в целом, а не от конкретного соседа. Собственник земли вынужден терпеть эти стеснения независимо от своего желания. Подобную сложившуюся ситуацию разбирал Верховный Суд РФ в 2024 году. В ноябре 2020 года администрация своим постановлением установила публичный сервитут на 10 лет на часть участка сельхозназначения (особо ценные продуктивные угодья). Целью администрация была – обеспечить проход и проезд. Владелец участка оспаривал это решение. Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ в своих разъяснениях подчеркнула: публичный сервитут официально регистрируется в ЕГРН как обременение права собственности. Но, по сути, он работает как ограничение использования земли в интересах общества – очень похоже на режим охранных зон или других ЗООИТ (например, вокруг линейных объектов) [8].

Между эти двумя механизмами есть общие критерии: нет «соседского» отношения между участками, ограничение вводится принудительно, по публичным правилам. Их цели часто пересека-

ются: доступ к участку, проезд техники (в том числе для противопожарных нужд или обслуживания инфраструктуры). Охранные зоны чаще просто запрещают или ограничивают определённые действия (пассивный режим). Но на практике эти механизмы могут дублировать друг друга, что создаёт путаницу в терминах и применении норм. Из-за такого пересечения целей и последствий возникает риск, что институты будут смешиваться или подменять друг друга. Это требует более чёткого разграничения в теории права и в законах.

В доктрине этому вопросу также уделяется значительное внимание, поскольку он затрагивает фундаментальные аспекты вещного права. Существует множество различных точек зрения как среди представителей общей теории права, так и специалистов в области гражданского права. В частности, среди позиций теоретиков права можно выделить мнения А.В. Малько и М.И. Приходько.

С учетом обозначенных тенденций в научной среде преобладает мнение о том, что, во-первых, ограничение и обременение в гражданском законодательстве Российской Федерации не являются синонимами, а во-вторых, обременение представляет собой характеристику именно правового состояния недвижимой вещи, а не субъективного права на эту вещь.

С последним выводом категорически не согласны ряд ученых. Так, А.О. Рыбалов подчеркивает: «Ограниченные вещные права обременяют не вещь, как часто говорят, а именно субъективное право на нее. Право следует не за вещью, а за правом на вещь» [11, С.177]. А.В. Швабауэр полагает, что «выражение «обременение вещи» появилось, по-видимому, в связи со следованием обременением «за вещью» при смене ее правообладателя. Однако стеснению (обременению) подлежат на самом деле возможности собственника вещи, а не вещь, поэтому об обременении вещи можно говорить лишь условно» [13, С.63]. Аналогичного мнения придерживается А.А. Савельев [12, С.77]. Столь же категорично, но с альтернативной позиции выступает О.К. Тикк: «Исходя из предложенного подхода к категории «обременение», объектом права обременения может выступать только объект права другого лица, но не само это право либо его субъект» [9, С.132].

Исходя из всего вышеизложенного, автор полностью разделяет позицию В.А. Микрюкова в том, что «необходимость формулирования в гражданском законодательстве четкого понятия «обременение» и определение его сущностных признаков явно назрели» [10, С.244-445]. Действительно, этот термин весьма широко исполь-

зуется в ГК РФ и многих других законах, но не имеет установленных в законе признаков, что негативно сказывается на правоприменении.

Ранее в литературе предлагалось следующее определение обременения: «Обременение имущества – установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя ограничения вещных прав на имущество и специальные обязанности обладателей этих прав». Полагаю, что и в настоящее время это определение может успешно использоваться для уяснения того, что в действующем законодательстве понимается под обременением. Вместе с тем представляется целесообразным его уточнить с учетом современных тенденций: ограничения и обязанности носят специальный характер и соотносятся именно с правом собственности, а не с вещными правами в целом. В уточненном виде определение могло бы выглядеть следующим образом: «Обременение имущества – это обременения установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя специальные ограничения права собственности на имущество и специальные обязанности обладателя этого права» При этом под специальным характером ограничений и обязанностей понимается их выход за рамки общих ограничений и обязанностей, установленных законом для собственника любого объекта (или группы объектов).

При изучении нормативных правовых актов, научной литературы, судебной практики автор считает необходимым законодательно закрепить общее понятие обременения права и обременения имущества как самостоятельной правовой категории - отдельной от ограничений права собственности и других режимов.

Предлагается добавить в Гражданский кодекс России отдельную норму (например, новую статью в общих положениях о вещных правах - после статьи 216 ГК РФ), где указать, что обременением признаётся устанавливаемая законом, договором или актом публичной власти юридическая связанность вещи либо права на вещь, уменьшающая объём правомочий управомоченного лица, но не прекращающая само право.

Список литературы:

[1] «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[2] Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2026) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[3] «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2025) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[4] «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2025) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[5] Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.12.2012 N 302-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[6] Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[7] Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[8] Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13 мая 2024 г. N 305-ЭС23-29621 по делу N А41-83261/2022 Суд отменил вынесенные ранее судебные акты и направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции дело о признании незаконным постановления об установлении публичного сервитута в отношении части земельного участка, поскольку судами не проверено приложение, обосновывающее возможность продолжения использования земельного участка в соответствии с его разрешенным целевым назначением в течение определенного времени при возведении и эксплуатации газопровода с учетом требований по охранным зонам и доступа для его дальнейшего обслуживания [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочные правовые системы: Законодательство.;

[9] Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебник для вузов / В. А. Алексеев. — Москва: Издательство Юрайт, 2025. — 164 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13418-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/567162>;

[10] Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав С.244-245;

[11] Рыбалов А.О. Проблемы классификации гражданских правоотношений. С. 177;

[12] Савельев А.А. Ограничения и обременения права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. С. 77;

[13] Швабауэр А.В. О государственной регистрации обременений прав на недвижимое имущество // Вестник СПбГУ. Сер. 14. 2012. Вып. 2. С. 63.

References:

[1] "Civil Code of the Russian Federation (Part Two)" dated 26.01.1996 No. 14-FZ (as amended by 24.06.2025) [Electronic Resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[2] Land Code of the Russian Federation" dated 25.10.2001 N 136-FZ (as amended 29.12.2025) (with amendments and additions, entry by virtue of the 01.01.2026) [Electronic Resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[3] "Town Planning Code of the Russian Federation" dated 29.12.2004 N 190-FZ (as amended by 29.12.2025) [Electronic Resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[4] "Housing Code of the Russian Federation" dated 29.12.2004 N 188-FZ (as amended by 29.12.2025) [Electronic Resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[5] Federal Law "On Amendments to Chapters 1, 2, 3 and 4 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation" dated 30.12.2012 N 302-FZ (latest edition) [Electronic resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[6] Federal Law "On State Registration of Real Estate" of 13.07.2015 N 218-FZ (latest edition) [Electronic resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[7] Federal Law "On Mortgage (Pledge of Real Estate)" of 16.07.1998 N 102-FZ (latest edition) [Electronic resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[8] Determination of the Investigative Committee for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of May 13, 2024 N 305-ES23-29621 in case N A41-83261/2022 The court canceled the previous judicial acts and sent for new consideration to the court of first instance the case on declaring illegal the decision to establish a public easement in relation to part of the land plot, whereas the courts have not verified the application justifying the possibility of continuing the use of the land plot in accordance with its permitted intended purpose for a certain time during the construction and operation of the gas pipeline, taking into account the requirements for security zones and access for its further maintenance [Electronic resource]//Consultant Plus: reference legal systems: Legislation.;

[9] Alekseev, V. A. Real Estate Law of the Russian Federation. Rights to immovable things: general problems: a textbook for universities/V. A. Alekseev. - Moscow: Yurayt Publishing House, 2025. - 164 p. - (Higher education). — ISBN 978-5-534-13418-6. - Text: electronic//Educational platform Yurayt [site]. — URL: <https://urait.ru/bcode/567162>;

[10] Mikryukov V.A. Restrictions and Burdens of Civil Rights P.244-245;

[11] A.O. Rybalov. Problems of classification of civil legal relations. S. 177;

[12] Savelyev A.A. Restrictions and encumbrances of ownership: dis.... cand. jurid. sciences. Ufa, 2007. S. 77;

[13] Schwabauer A.V. On state registration of encumbrances on real estate rights//Bulletin of St. Petersburg State University. Ser. 14. 2012. No. 2. S. 63.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.