

А. В. Швабауэр*

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Согласно ст. 1 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ)¹ «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, концессионного соглашения, ареста имущества и других)».

Как видно, Закон о регистрации не проводит различия между «ограничениями» и «обременениями» права. Такое отождествление можно встретить и в юридической литературе.² Однако не имеется никаких оснований для использования различных терминов при обозначении одного и того же правового явления. Более корректной считаем позицию авторов, предлагающих разграничивать обременения и ограничения.³ Вопрос о содержании этих понятий должен быть решен на законодательном уровне, поскольку иначе грань установить достаточно сложно в силу близости лексических значений. Согласно словарю Д. Н. Ушакова обременить — значит «отяготить, затруднить, доставить неудобства, неприятности»;⁴ ограничить — значит «стеснить известными пределами, условиями, поставить в какие-нибудь рамки, границы».⁵ Как видно, значения похожи. Вероятно поэтому даже при разграничении указанных понятий правоведы нередко определяют обременение через ограничение. Так, В. А. Белов рассматривает обременения как «ограничения субъективных прав, установленные в пользу определенных частных лиц», отмечая, что ограничения (в собственном смысле этого слова) в отличие от обременений устанавливаются в пользу неопределенного круга лиц.⁶ В определении обременений термин «ограничение» использует и В. А. Алексеев: «Обременение имущества — это установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами

* Швабауэр Анна Викторовна — соискатель кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ.

© А. В. Швабауэр, 2012

E-mail: anna_schwabauer@epam.ru

¹ Далее — Закон о регистрации.

² Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. Размещено в СПС «КонсультантПлюс»; Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. Размещено в СПС «КонсультантПлюс».

³ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008. С. 15; Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007. С. 8.

⁴ Толковый словарь Д. Н. Ушакова // <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/894682>.

⁵ Там же // <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/898386>.

⁶ Белов В. А. Гражданское право. Общая часть. Т. I. Введение в гражданское право. М., 2011. С. 340.

уполномоченных органов, либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя *ограничения* вещных прав на имущество и специальные обязанности обладателей этих прав» (курсив наш. — А. Ш.).⁷ При этом под ограничениями автор предлагает понимать «установленное на основании закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки уменьшение правомочий собственника по сравнению с объемом правомочий, установленным законом непосредственно».⁸ Во избежание путаницы и для обеспечения реального разграничения понятий следует исключать такое словопотребление.

При определении ограничений и обременений необходимо, на наш взгляд, учитывать историческую традицию: дореволюционные правоведы под ограничениями понимали такие условия для осуществления права собственником, которые не связаны с существованием чужого субъективного права. Как отмечал Г. Ф. Шершеневич, «ограничения права собственности имеют в виду только стеснение собственника из-за посторонних лиц в осуществлении его права, но не доставление посторонним лицам прав на чужую вещь. Последней цели служат главным образом сервитуты...».⁹ Да и действующий Гражданский кодекс РФ оперирует термином «обременение» в случаях, когда речь идет об установлении права третьего лица по инициативе собственника (ст. 209, 460 ГК и др.). Так, согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ «*собственник вправе... отдавать имущество в залог и обременять его другими способами...*». Обременениями ГК РФ именуется сервитут (п. 2 ст. 274), залог (п. 4 ст. 342), рента (ст. 586) и др.

Кроме того, для исключения удвоения терминологии важно при определении ограничений и обременений не допускать их смешение с иными понятиями гражданского права, например, с субъективными гражданскими правами или обязанностями собственника, как это иногда делается.¹⁰

Правильным представляется подход, согласно которому обременения обусловлены определенным субъективным правом другого лица (например, правом залогодержателя), а ограничения обусловлены актом государственных органов (например, арест).¹¹

Мы разделяем мнение о том, что некорректны позиции о возможности обременения *объектов* или *субъектов* права (А. А. Хореев, А. Ю. Сидоренко, В. Ф. Спиридонов и др.): обременению подлежит именно субъективное право.¹² Выражение «обременение вещи» появилось, по-видимому, в связи со следованием обременения «за вещь» 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.

⁷ Здесь и далее курсив наш. — А. Ш.

⁸ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. С. 15; Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С. 15.

⁹ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001. С. 230. — Аналогичные рассуждения — у В. И. Синайского, Д. И. Мейера (см.: Синайский В. И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 208 и сл.; Мейер Д. И. Русское гражданское право. М., 2003. С. 346 и сл.).

¹⁰ Белов В. А. Гражданское право. Общая часть. Т. I. Введение в гражданское право. С. 347; Лужина А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 10; Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав. М., 2007. С. 48, 78.

¹¹ Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 17.

¹² См., напр.: Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С. 16.

А. А. Савельев предлагает определять ограничение права собственности как «правило, установленное в предусмотренных законом целях и пределах, стесняющее независимо от воли собственника осуществление права собственности необходимостью воздерживаться от собственных действий и допускать не связанные с реализацией имущественных прав действия третьих лиц».¹³ Под обременением права собственности указаный автор понимает «правило, установленное в предусмотренных законом либо сделкой пределах, стесняющее осуществление права собственности необходимостью воздерживаться от собственных действий, допускать действия управомоченных собственником лиц и понуждающее к совершению определенных действий вследствие и в целях обеспечения возможности реализации прав указанных лиц на имущество собственника».¹⁴ На наш взгляд, указанные определения близки к истине. Однако представляется спорным использование слова «правило». Согласно словарю С. И. Ожегова «правило» — это «положение, в котором отражена *закономерность, постоянное соотношение* каких-нибудь явлений; постановление, предписание, устанавливающее порядок чего-нибудь».¹⁵ Термин «правило» по своему значению близок к понятию «нормы», некоего постоянного и общего для всех установления. Вместе с тем обременения всегда индивидуальны, ибо обусловлены существованием конкретного субъективного права, и ограничения могут быть индивидуальны (например, арест). В связи с изложенным, на наш взгляд, обременения более точно определять как *условия*, стесняющие собственника в осуществлении права собственности, связанные (обусловленные) с существованием чужого субъективного права, а ограничения — как *условия*, стесняющие собственника в осуществлении права собственности, не связанные с существованием чужого субъективного права.

Обременение права собственности, обусловленное субъективным правом другого лица, связано с этим правом, однако право другого лица лишь *влечет обременение*, и само обременением не является.¹⁶ По сути об этом же говорит п. 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации¹⁷ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»: «...регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества *обременения вещных прав арендодателя* на недвижимое имущество *правами арендатора* производится на основании статьи 26 Закона о государственной регистрации...».

Итак, понятия субъективного права и обременения не тождественны. Однако они тесно взаимосвязаны. Вероятно, поэтому законодательство имеет много недоработок, касающихся регулирования регистрации обременений. С одной стороны, ст. 131 ГК РФ, ст. 1, 2 Закона о регистрации требуют регистрации *и прав, и обременений*. С другой стороны, закон содержит нормы, провоцирующие отождествление регистрации права и обременения, равно как и нормы, провоцирующие отождествление регистрации договора и обременения.¹⁸

¹³ Там же. С. 8.

¹⁴ Там же.

¹⁵ Ожегов С. И. Словарь русского языка. М., 1990. С. 574.

¹⁶ См. также: Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С. 161.

¹⁷ Далее — ВАС РФ.

¹⁸ Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7. С. 25.

Никакой последовательности в подходе законодателя усмотреть невозможно, поскольку объекты регистрации иногда различаются, иногда смешиваются.

Например, аренда, сервитут, ипотека признаны обременениями, подлежащими внесению в качестве таковых в подраздел III Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹⁹ (п. 1 ст. 4, абз. 6 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации). Однако они могут быть оценены и как права, подлежащие регистрации: согласно ст. 131 ГК РФ регистрируются все вещные права; сказано также, что регистрации подлежат «ипотека, сервитуты, а также иные права». Вместе с тем, исходя из Правил ведения ЕГРП, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 (в ред. от 22 ноября 2006 г.),²⁰ аренда и ипотека регистрируются как обременения и как сделки (п. 8, 44), а сервитут вносится в ЕГРП как обременение и как вещное право (п. 38, 44). В отношении ипотеки такой подход соответствует абз. 2 п. 3 ст. 11 ФЗ РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ),²¹ которая говорит об отсутствии необходимости регистрации прав залогодержателя, однако не согласуется с текстом ст. 131 ГК РФ. В отношении аренды игнорирование ее регистрации в качестве права может быть обосновано ее обязательно-правовой природой, однако с этим согласны далеко не все правоведы.²² Причисление же аренды к вещным правам требует отдельной регистрации права (в силу ст. 131 ГК).

Запутана ситуация и с концессионными соглашениями. Согласно ч. 15 ст. 3 ФЗ РФ от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (в ред. от 2 июля 2010 г. № 152-ФЗ)²³ регистрации подлежат «права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом». При этом далее идет оговорка, что регистрируются эти права «в качестве обременения права собственности». Вместе с тем согласно ст. 1, абз. 6 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации «концессионные соглашения» регистрируются в качестве обременений. Исходя из изложенного, можно заключить, что объектом регистрации выступают и права концессионера, и соглашение с ним, но информация о правах или о соглашении (однозначно сказать невозможно) вносится в раздел ЕГРП об обременениях. Большую путаницу сложно представить!

Интересно также и то, что в ст. 14 Закона о регистрации, регулирующей вопросы удостоверения произведенной регистрации, форма такого удостоверения установлена только для регистрации сделок и прав. Об обременениях указанная статья вообще не упоминает.

Итак, с одной стороны, при соответствующем толковании норм можно сделать вывод о необходимости регистрации аренды, ипотеки, прав концессионера в качестве и обременений, и прав, что обозначает некорректность их внесения лишь в раздел ЕГРП об обременениях. С другой стороны, нецелесообразным представляется проведение самостоятельной регистрации одного и того же правового явления и в качестве права, и в качестве обременения, что сейчас делается в отношении сервитута.

Понятия «регистрация договора» и «регистрация обременения» также нередко отождествляются. В литературе распространено мнение о том, что «в силу прямого

¹⁹ Далее — ЕГРП.

²⁰ Далее — Правила ведения ЕГРП.

²¹ Далее — Закон об ипотеке.

²² См., напр.: *Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Под ред. А. П. Сергеева. М., 2008. С. 603* (автор главы — Н. Н. Аверченко).

²³ Далее — Закон о концессионных соглашениях.

указания закона *регистрация целого ряда договоров*, предметом которых является недвижимость, *должна рассматриваться как регистрация ограничения (обременения) права собственности или иного вещного права на недвижимость*».²⁴

В нормативных актах такое смешение имеет место на каждом шагу. Так, согласно п. 43 Правил ведения ЕГРП источником для формирования подраздела III, содержащего записи об обременениях, служат подлежащие регистрации договоры. Регистрация аренды как *обременения* происходит путем регистрации *договора* (п. 1 ст. 26 Закона о регистрации). То же самое можно сказать об ипотеке (п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке). В абз. 4 п. 28 Правил ведения ЕГРП сказано: «...при государственной регистрации *договора* аренды, *договора* об ипотеке и *иного ограничения (обременения)* права на предприятие...».

Можно ли в связи с этим заключить, что регистрация обременений охватывает по смыслу регистрацию договоров?

Момент регистрации сделки является, как правило, моментом возникновения прав из сделки и одновременно моментом возникновения обременения. Обременения не может быть, если нет чьего-либо субъективного права, стесняющего собственника. Учитывая, что п. 44 Правил ведения ЕГРП установлена *регистрация сделок в подразделе об обременениях*, начинает казаться допустимым отождествление регистрации обременения, основанного на договоре, и регистрации договора. Наверно, подобными аргументами руководствовался и ВАС РФ, когда указывал, что «при изменении зарегистрированного договора аренды обязательства сторон сохраняются в измененном виде, что означает изменение зарегистрированного обременения» (п. 9 Информационного письма ВАС РФ № 59). Из этого ВАС РФ делает вывод о необходимости регистрации по указанной причине изменений *к договору* аренды.

Однако, представляется, здесь все-таки произошло смешение разных понятий. Тот факт, что права и обязанности сторон возникают при регистрации договора, как правило, одновременно с возникновением обременения, не означает ничего кроме этой одновременности. Связанность обременения с существованием чужого субъективного права не означает ничего кроме этой связанности.

Тот факт, что договоры регистрируются в том же разделе ЕГРП, что и обременения, только вводит в заблуждение; характерен пример регистрации договора ипотеки, которая не означает возникновения обременения, если основное обязательство не возникло (п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке). Отождествление регистрации «обременения (ограничения)» (не различаемых в Законе о регистрации) и договора невозможно и по той причине, что ограничения возникают не только на основании договоров, но и на основании административных и судебных актов.

Конечно, не является правильным то, что закон требует фактически тройной регистрации одного и того же обстоятельства. Правоприменительная практика ищет выход: обременение регистрируется путем регистрации договора. Но ситуация должна быть изменена на уровне закона.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации²⁵ правильно сказано о необходимости устранить смешение различных систем регистрации

²⁴ Чубаров В. В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М., 2000. С. 163.

²⁵ Далее — Концепция 2009 г.

и «перейти на подлинную систему регистрации прав».²⁶ Однако при этом в Концепции фактически сохраняется регистрация *обременений*. Например, прямо предлагается «регистрировать залоговое право как *обременение недвижимого имущества*».²⁷

Тесная взаимосвязь обременения и ограниченных вещных прав породила мнение об идентичности понятий и безразличное отношение к вопросу о том, в какой раздел ЕГРП должна вноситься запись: в раздел об обременениях или в раздел о вещных правах.²⁸

Такое безразличие, возможно, было бы допустимо при общем согласии по поводу вопроса о понятиях обременения и субъективных прав. Однако никакого согласия не наблюдается. В связи с этим законодатель должен быть более точен в формулировках.

С юридической точки зрения регистрация соответствующего права третьего лица, действительно, порождает обременения для правообладателя в том смысле, о котором мы сказали выше. Поэтому выделение обременения как самостоятельного объекта регистрации нецелесообразно.

Показательно, что в Германском гражданском уложении²⁹ мы обнаруживаем некоторую произвольность формулировок в отношении объектов регистрации, которая тем не менее позволяет выявить позицию законодателя о необходимости регистрации именно прав. Так, согласно § 892 (1) ГГУ «содержание поземельной книги признается достоверным в отношении лица, которое вследствие совершения сделки приобрело право на земельный участок или *право, обременяющее соответствующее право...*». Как указано в § 876 ГГУ, «если *право на земельный участок обременено правом* третьего лица, то для прекращения обремененного права необходимо согласие этого третьего лица». При этом § 873 (1) ГГУ гласит, что «для передачи права собственности на земельный участок, для *обременения земельного участка правом*, а также для передачи или *обременения такого права* необходимы соглашение правомочного лица и другой стороны об изменениях в правах и внесение изменений в поземельную книгу...».

Указанные нормы позволяют понять, что объектом регистрации являются вещные права,³⁰ при этом внесение записей о правах в поземельную книгу приводит одновременно к возникновению обременения (стеснения прав собственника). Как пишет немецкий исследователь Я. Шапп, «собственник обосновывает свое ограниченное вещное право в пользу другого лица и тем самым *обременяет свою собственность этим ограниченным вещным правом*»;³¹ «*обременение земельного участка ограниченным вещным правом осуществляется... посредством соглашения собственника и другой стороны о том, что должно возникнуть ограниченное вещное право, и последующей регистрацией ограниченного вещного права в соответствующей поземельной книге*».³²

Понимание того, что благодаря регистрации прав, осуществляемой на основании соответствующих вещных соглашений о передаче прав, возникают обременения, позволяет в Инструкции по ведению поземельной книги (*Verordnung zur Durchführung*

²⁶ Яковлев В. Ф. О Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 11. С. 16. — См. аналогичное мнение: Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 273.

²⁷ Яковлев В. Ф. О Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации. С. 59.

²⁸ Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав. С. 157.

²⁹ Далее — ГГУ.

³⁰ См. также: Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 316.

³¹ Шапп Я. Система германского гражданского права. М., 2006. С. 104.

³² Там же. С. 105.

der Grundbuchordnung от 8 августа 1935 г.) указать, что обременения (Belastungen) отражаются в разделе 2 поземельной книги. При этом буквальный анализ даже этой Инструкции приводит к выводу о том, что речь идет о регистрации прав, в результате которой возникает обременение: согласно § 10 Инструкции в раздел 2 поземельной книги вносятся данные об обременениях «за исключением ипотеки, долга, подлежащего выплате из стоимости земельного участка, и рентного долга», а в соответствии с § 11 Инструкции последние три, включая возражения, «связанные с этими правами», отражаются в разделе 3 Поземельной книги.

В современной юридической литературе справедливо указывается на необходимость отмены регистрации сделок, необоснованно усложняющей оборот. Но о такой же потребности в отношении регистрации обременений не пишут, несмотря на то что последняя, как и самостоятельная регистрация сделок, представляет собой по существу дублирование регистрации прав.

По поводу Концепции 2009 г., предлагающей ввести регистрацию именно прав, отметим, что, во-первых, противоречия в ее реализации могут быть порождены сохранением регистрации обременений, во-вторых, несколько изумляет предложение ввести «регистрацию *изменений договоров*, подлежащих регистрации»³³ наряду с предложением отмены регистрации сделок.³⁴ Переход к системе регистрации прав должен выражаться в регистрации возникновения, изменения, прекращения лишь прав.

При этом мы не оспариваем необходимости сохранения регистрации ограничений, не являющихся правами, но имеющих юридическое значение для осуществления субъективных прав (например, арест).³⁵

Итак, из закона необходимо исключить нормы о регистрации не только сделок, но и обременений прав, сохранив регистрацию прав.

Для этого в нормы о конкретных видах договоров (порождающих обременения и подлежащих сегодня регистрации) необходимо включить правила, требующие регистрации соответствующих прав. Например, в отношении договора аренды правило может быть следующим: «Регистрации подлежит право аренды из договора аренды недвижимости, заключенного на срок не менее года. Правоотношения из договора аренды возникают с момента регистрации в ЕГРП права аренды».

Внесение в реестр информации о правах в отношении недвижимой вещи (их возникновении, изменениях, ограничениях, прекращении) будет необходимым и достаточным условием для защиты прав хозяйствующих субъектов, решит те задачи, которые оборот ставит перед регистрационной системой, а требование о самостоятельной регистрации обременений прав должно быть отменено.

³³ Яковлев В. Ф. Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации. С. 19.

³⁴ Там же. С. 16.

³⁵ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. М., 2004. С. 74. — Рациональной представляется позиция, согласно которой регистрации должны подлежать ограничения лишь *ненормативного характера*, устанавливаемые актами уполномоченных органов в предусмотренном законом порядке (см.: Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С. 24–25). Только такие ограничения являются информацией об *индивидуальных* особенностях юридического положения объекта.