

*Наумова К.Р.*

*Магистрант Института технологий  
предпринимательства и права ГУАП*

## **СЛУЧАИ ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

*Аннотация:* в статье рассматриваются основные случаи обременения, которые допустимы в отношении жилого помещения, проводится анализ действующего законодательства в отношении обременения прав собственности на жилое помещение.

*Ключевые слова:* право собственности, жилое помещение, обременение, залог, договор найма, ипотека.

*NAUMOVA K.R.*

*Master's student Graduate of the Institute of  
Business Technology and Law of SUAI*

## **CASES OF ENCUMBRANCE OF PROPERTY RIGHTS ON DWELLING PREMISES**

*Abstract:* The article deals with the main cases of encumbrance, which are allowed concerning the dwelling premises, the analysis of the current legislation concerning the encumbrance of the right of ownership to dwelling premises is carried out.

*Keywords:* ownership rights, residential premises, encumbrance, pledge, lease agreement, mortgage.

Согласно гражданскому законодательству собственник может осуществлять в отношении принадлежащего ему имущества любые правомерные действия по своему усмотрению. В то же время во избежание

произвола нельзя допустить, чтобы свобода осуществления права собственности была безграничной. Для достижения баланса интересов собственников и интересов третьих лиц, государства и общества в целом необходимо закрепление границ права собственности, условий его реализации, а также определение допустимой степени его ограничения. Одним из способов обеспечения указанного баланса интересов являются ограничения и обременения права собственности.

Общим для ограничений и обременений является то, что они представляют собой изъятия из юридических возможностей, составляющих субъективные права, или элементы правоспособности, или секундарные права [2]. Возникновение такого правового явления как секундарные права имеет в основе классификацию односторонне обязывающих сделок, предложенную С.С. Алексеевым. Согласно его теории, среди указанных сделок выделяются сделки, основанные на секундарных правомочиях, то есть посредством которых участник имеет возможность влиять на изменение и прекращение правоотношений [3].

В силу того, что ограничения, также как и обременения стесняют правообладателя в реализации им возможностей, составляющих содержание права, в нормативно-правовых актах обременение и ограничения указываются практически как синонимы (одно в скобках за другим).

Однако эти понятия различаются. Обременения проявляются правом иного лица только на объекты (вещи) и определенного вида (недвижимость). Тогда как ограничения вводятся в отношении прав другого лица и могут быть направлены на ограничения различных прав гражданско-правового значения (вещных, обязательственных).

Обременения на недвижимость, в том числе жилое помещение в целом указаны в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно указанной норме в случаях, установленных федеральным законом, государственной

регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения [1].

Исходя из данной нормы следует сделать следующие выводы:

Во-первых, представленный перечень является открытым. Иные обременения или ограничения могут быть предусмотрены и иными федеральными законами. К примеру, п. 1 ст. 568 ГК РФ называет обременением ренту.

Во-вторых, возникнуть обременения могут не только в силу закона, но также из договора либо акта государственного или муниципального органа власти,

В-третьих, обременения подлежат регистрации только в случае, установленном Законом о госрегистрации недвижимости, независимо от основания их возникновения.

Обременение в самом общем виде представляет собой право третьего лица на чужую собственность – недвижимость. Конкретное содержание такого права, равно как и наличие соответствующих обязанностей у правообладателя определяются соответствующим видом обременения.

Рассмотрим обременения, которые допустимы в отношении жилого помещения.

Наиболее популярным обременением на недвижимость выступает сервитут. Понятие сервитута раскрывается в п. 1 ст. 274 ГК РФ, в соответствии с которым это право ограниченного пользования соседним земельным участком (соседней недвижимостью). В зависимости от лица, в пользу которого устанавливается, различают публичный и частный сервитут. Перечень оснований для публичного сервитута определен в п. 4 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве закрытого перечня и устанавливается в интересах неопределенного круга лиц, а также

государства и иных публичных субъектов. Отдельного понятия «частный сервитут» законодатель не знает, он сопоставим с термином «сервитут» и устанавливается между частными лицами как по соглашению между ними, так и на основании судебного решения (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Исходя из предложенного определения, сервитут рассматривается как обременение, **более подходящее для земельного участка.**

Ипотека, в отличие от сервитута, является безусловным лидером обременений на жилое помещение.

Ипотека, согласно п. 4 ст. 334 ГК РФ, представляет собой разновидность залога по предмету – залог недвижимости. Регулирование рассматриваемого обременения осуществляется как положениями ГК РФ, так и нормами Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в частности, нормы главы XIII).

Ипотека, также как и залог в целом есть право залогодержателя на преимущественность перед другими кредиторами должника на получение удовлетворения из стоимости предмета залога при его реализации [4].

С одной стороны ипотеку, как вид залога необходимо причислить к обязательственным правам. С другой стороны, п. 4 ст. 334 ГК РФ устанавливает правило, согласно которому «к залoгу недвижимoгo имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и Законом об ипотеке, общие положения о залoге».

Исходя из этого, можем сделать вывод о том, что ипотека может быть установлена на жилые помещения, находящиеся только в частной собственности. В качестве предмета ипотеки может выступать:

- квартира или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат,
- жилой дом или часть жилого дома,

- строящийся жилой дом – предметом в этом случае является незавершенное строительство и принадлежащие залогодателю материалы и оборудование, которые заготовлены для строительства,

- наемный дом – в этом случае предметом ипотеки также будет являться право на земельный участок,

- права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа.

Как видно из данного перечня, обременение будет наложено и на принадлежности к главной вещи (жилому помещению).

Исследуемое обременение может возникнуть в силу договора (договор об ипотеке) или в силу закона (к примеру, при передаче недвижимости под выплату ренты в силу рентного обязательства п.1 ст. 587 ГК РФ).

Выделив в качестве условия прекращения иных обременений на жилое помещение указание на основное обязательство, законодатель допускает сохранения прав пользования собственником и иными лицами данной недвижимостью, если основное обязательство возникло не из договора займа или кредитного договора.

Доверительное управление жилым помещением как обременение возникает как в силу договора, так и по основаниям, предусмотренным законом. В последнем случае доверительное управление устанавливается в отношении гражданина, признанного безвестно отсутствующим (ст. ст.42 и 43 ГК РФ), совершеннолетнего гражданина, в отношении которого назначен патронаж (п. 3 ст. 41 ГК РФ), в отношении имущества, входящего в наследственную массу, требующую управления на период принятия наследства (ст. 1026 ГК РФ).

В целом, правила, регулирующие договоры доверительного управления применяются и к отношениям по управлению, основанном на законе.

Следует иметь в виду, что предметом договора выступает не имущество, которым надлежит управлять, а определенные юридические и фактические действия, которые совершает управляющий в процессе управления. Как следует из положений ст. 1012 ГК РФ круг таких действий очень широк и управляющий вправе совершать все необходимое для получения дохода с целью передачи его учредителю управления или бенефициару.

Возможность совершать данные действия в отношении чужого имущества и составляет обременение.

Права пользования, возникшие из договора найма жилого помещения или договора аренды сохраняют свою силу в любом случае, если эти договоры возникли ранее ипотеки, либо после, но с согласия залогодержателя.

Аренда или найм жилого помещения предоставляют арендатору (нанимателю) права владения и пользования чужой вещью.

Данные обременения возникают на основании соответствующих договоров. Разграничение договоров найма и аренды в жилищной сфере осуществляется по субъекту – пользователю жилого помещения. Если пользователем жилого помещения выступает гражданин, то это договор найма жилого помещения (нормы главы 35 ГК РФ), если юридическое лицо - то следует оформлять договор аренды (глава 34 ГК РФ).

Поскольку при исполнении данных договоров не может быть произведено изменение целевого назначения объекта пользования, то принятие в аренду жилого помещения организацией допускается только с одной целью – передать по договору субаренды помещение физическому лицу для проживания. Обременение в виде права аренды или права найма должно быть представлено в договорах, выполненных в соответствующей форме. При этом если найм предоставлен на срок год и более, то необходимо осуществить государственную регистрацию права пользования жилым помещением как его обременение.

В аренде жилого помещения, равно как и при найме арендатор (наниматель) имеют преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора в отношении того же жилья. Но при аренде арендатор должен в разумный срок предупредить своего арендодателя о желании реализовать указанное право, а в найме наймодатель обязан за три месяца до окончания срока предложить нанимателю заключить новый договор на тех же или иных условиях.

Изменение собственника жилого помещения не влечет за собой прекращение обременения в виде права аренды или права найма.

В силу специфики субъектного состава можно было бы выделить права детей как обременение жилого помещения. Данное обременение представляет собой права детей требовать получения соответствующей доли в жилом помещении, приобретенном на средства материнского капитала согласно п. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Таким образом, рассмотренные выше обременения представляют собой сужение правомочий правообладателя в отношении жилого помещения и устанавливаются в интересах определенных лиц. В тоже время, отсутствие единого перечня данных обременений, равно как и вещных прав, природа которых определяет некоторые обременения вызывает много вопросов в практической деятельности.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями) // Собрании законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344

2. Защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц как участников гражданских правоотношений: Учебное пособие: в 2 ч. Ч. 1 / Под ред. А.И. Бибикова. Иваново, 2017.
3. Алексеев С.С. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования // Антология уральской цивилистики, 1925-1989: Сб. ст. М.: Статут, 2001. С. 58-64.
4. Актуальные проблемы жилищного права: Монография / Коллектив авторов; под ред. Р.В. Шагиевой. – М.: Прометей, 2022. – С.122
5. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С.78-80