

DOI 10.31489/2022 L3/61-70

УДК 347.1

К.М. Ильясова\*, Г.Т. Казиева

*НИИ частного права Каспийского университета, Алматы, Казахстан  
(E-mail: servitut2005@mail.ru, ORCID ID: 0000-0001-7293-8952; Scopus Author ID: 57216800480  
gulzhauhar.kaziyeva@narxoz.kz, ORCID ID: 0000-0001-5398-4128; Scopus Author ID: 57195916575)*

### **Обременения прав на недвижимость как объекты регистрации в правовом кадастре**

Статья посвящена вопросам определения понятия, правовой природы и видов обременений прав на недвижимое имущество, критериям их разграничения от иных ограничений прав на недвижимость и границ права, а также вопросам государственной регистрации обременений прав на указанное имущество. Обосновано, что содержание права в пределах его границ (пределов) не может рассматриваться в качестве его обременений. Признается, что следует отграничивать обременения прав на недвижимость также от случаев принудительного прекращения прав на нее, поскольку при обременении права субъект сохраняет права в отношении своего имущества, в то время как в другом указанном случае имеет место прекращение права. Одним из критериев разграничения видов обременений прав на недвижимость признается наличие или отсутствие прав третьих лиц на такое имущество. Особое значение придается разграничению вещных обременений от обязательств, следующих за судьбой недвижимости. Обосновано, что перечень обременений прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, не может в законе носить исчерпывающего характера, однако понятие обременения, предусмотренного в законе, должно позволить определить такой перечень.

*Ключевые слова:* недвижимость, объекты регистрации, обременения прав на недвижимость, вещные обременения, обязательства, следующие за судьбой недвижимости.

#### *Введение*

В системе объектов государственной регистрации в правовом кадастре важное значение имеют обременения прав на недвижимость. Объектами регистрации в ст. 118 ГК РК и ст. 3 Закона РК от 26.07.2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее — Закон о регистрации) признаются возникновение, изменение и прекращение указанных обременений.

Необходимость регистрации обременений прав на земельные участки и иные виды недвижимости обусловлена, прежде всего, интересами гражданского оборота, целями обеспечения интересов кредиторов правообладателя, субъектов ограниченных вещных прав и иных охраняемых интересов. Регистрация таких обременений необходима также для целей придания определенности правовому режиму объекта недвижимости, для предотвращения совершения сделок, которые нарушают права субъектов, в интересах которых устанавливаются те или иные обременения. В этой связи в концепции регистрации прав на недвижимость важное значение имеют вопросы о понятии обременений, критериях разграничения от иных ограничений прав, видах и перечне обременений, подлежащих регистрации, основаниях их возникновения (изменения, прекращения), а также обременениях, не подлежащих обязательной регистрации.

\* Автор-корреспондент. E-mail: servitut2005@mail.ru

Основополагающим в рассматриваемой концепции является определение понятия «обременение права на недвижимое имущество». Из пп. 9 ст. 1 Закона о регистрации следует, что таким обременением признается любое ограничение права на недвижимость, которое возникает в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашением сторон, и выражается в том, что ограничиваются такие вещные правомочия правообладателя, как владение, пользование и (или) распоряжение.

Из изложенного определения можно сделать вывод о том, что рассматриваемые обременения можно разделить на две категории по такому признаку, как возникновение или отсутствие прав (правомочий) третьих лиц на недвижимость, права на которую обременяются. К первой категории можно отнести обременения, при установлении которых возникают такие правомочия третьих лиц на чужую недвижимость, как владение, пользование и (или) распоряжение. К ним можно отнести обременение залогом, сервитутом, правом доверительного управления, правом пользования чужим имуществом, в том числе при аренде, безвозмездном пользовании, в рентных правоотношениях или возникающим по иным основаниям. Вторая категория обременений характеризуется тем, что вещные правомочия третьих лиц на чужую недвижимость не возникают, но правообладатель недвижимости ограничивается в своих вещных правомочиях (владение, пользование и (или) распоряжение). К таким обременениям могут быть отнесены арест, возбуждение процедуры банкротства или реабилитации, различного рода запреты на осуществление вещных правомочий, налагаемые различными органами (налоговыми, правоохранительными, санитарного, пожарного надзора и др.). Главное отличие последних заключается в том, что третьи лица, в том числе в интересах которых устанавливаются такие обременения (например, кредиторы), не приобретают вещных правомочий на обременяемый объект.

В теории гражданского права нет единого мнения о том, что понимать под обременением права. Из приведенного легального определения обременения трудно установить различия между пределами осуществления права или границами права, которые определяют содержание права и не могут быть объектами регистрации, и обременениями, которые ограничивают содержание права по сравнению с объемом, предусмотренным для данного вида права. Возникает также вопрос о соотношении рассматриваемого понятия с понятием «ограничение» права. Нередко указанные понятия используются как синонимы.

Особо важное теоретическое и практическое значение в концепции регистрации имеет также вопрос о перечне обременений, подлежащих государственной регистрации. Перечень таких обременений дан в ст. 5 Закона о регистрации. Однако данный перечень не носит исчерпывающего характера. В указанной статье определены как объекты обязательной регистрации такие обременения, как право пользования на срок не менее одного года (в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением, рента), право доверительного управления (в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и др.), залог, арест, ограничения (запрещения) на осуществление пользования, распоряжения недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, которые налагаются компетентными государственными органами. Однако это не исчерпывающий перечень обременений. Подлежат регистрации и другие обременения, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов. Таким образом, другие обременения «поименно» в Законе о регистрации не определены. В связи с этим одним из актуальных в концепции регистрации является вопрос о том, какие другие обременения подлежат обязательной регистрации, помимо тех, которые «поименно» перечислены в ст. 5 Закона о регистрации. Мировая практика показывает, что не все права и обременения прав на недвижимость подлежат регистрации. В мировых системах регистрации была разработана концепция преимущественных интересов, то есть прав или обременений, не подлежащих регистрации, которая в последующем была воспринята и казахстанским законодательством [1; 15–24]. Учитывая то, что перечень преимущественных интересов, которые не требуют государственной регистрации, в ст. 8 Закона о регистрации определен исчерпывающим образом, а перечень обременений в ст. 5 указанного Закона не является таковым, то отсюда следует вывод о том, что обременения, которые поименно не перечислены в ст. 5 Закона о регистрации как объекты обязательной регистрации, но и не включены в ст. 8 данного Закона в качестве преимущественных интересов, но выражаются в ограничении вещных правомочий правообладателя (владения, пользования и (или) распоряжения) на недвижимость, подлежат обязательной государственной регистрации. Следует при этом учитывать, что, согласно ст. 5 Закона о регистрации, непоименованные обременения могут возникнуть только в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан. Однако данное положение противоречит

определению понятия обременение, данному в пп. 9 ст. 1 Закона о регистрации, из которого следует, что обременения права на недвижимое имущество могут возникнуть не только в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан, но и соглашением сторон. Так, например, в договоре купли-продажи недвижимости на условиях отсрочки или рассрочки платежа стороны могут договориться о том, что до полной оплаты стоимости недвижимости покупатель, к которому право собственности перешло с момента его государственной регистрации, не имеет право распоряжения имуществом путем его отчуждения или обременения правами третьих лиц (залогом, сервитутом, правом доверительного управления и др.). Изложенные аспекты государственной регистрации обременений прав на недвижимое имущество свидетельствуют о необходимости теоретических исследований концепции обременений прав на недвижимость и решения проблемных вопросов на законодательном уровне.

#### *Материалы и методы*

В статье использовано законодательство РК о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе ГК РК, Закон о регистрации, законы зарубежных стран, а также доктринальные источники казахстанских и зарубежных авторов о концепции регистрации обременений прав на недвижимость. Проблемные теоретические и практические вопросы поставлены на основании изучения нормативных и доктринальных источников, судебной практики по разрешению споров в сфере недвижимости, а также основаны на опыте одного из авторов статьи при внедрении в Казахстане Пилотного проекта по государственной регистрации прав на недвижимость. Методологическую основу исследования составляют методы системного познания, формально-юридический и сравнительно-правовой методы исследования.

#### *Результаты и обсуждения*

В настоящее время мало фундаментальных теоретических работ по вопросам обременений прав на недвижимое имущество, в том числе по вопросам их регистрации. В Казахстане вопросам государственной регистрации обременений прав на указанное имущество посвящены ряд публикаций одного из авторов данной статьи [1; 111–124; 2; 100–125; 3; 259–264]. В российских источниках вопросам ограничений и обременений прав на недвижимость посвящен ряд публикаций [4; 212–221; 5; 57–60; 6; 13,14; 7; 8; 46, 47].

В литературе по рассматриваемым проблемам существуют самые различные точки зрения. Например, существует мнение об отнесении к ограничениям конституционных прав на имущество конфискации и реквизиции имущества [9; 125–127; 10; 128; 11; 94]. Такая позиция вряд ли применима к недвижимости. Так, в литературе высказано мнение о необходимости разграничения ограничений права от случаев его принудительного прекращения. Отмечается, что в случае принудительного прекращения права собственности имущество становится объектом права другого лица, в то время как при его ограничении субъект сохраняет право собственности на свое имущество. В первом случае разрывается связь лица и вещи, тогда как во втором — имеет место утрата лишь определенной части принадлежащих прав без прекращения субъектно-объектной связи [12; 126]. Изложенная позиция представляется вполне обоснованной, поскольку обремененное имущество продолжает принадлежать лицу, в то время как при принудительном прекращении права оно переходит к другому лицу.

Другим актуальным вопросом концепции регистрации обременений является вопрос о разграничении обременений права и границ (пределов) права. Актуальность данного вопроса для целей регистрации определяется, прежде всего, тем, что объектами регистрации являются обременения. Содержание права в пределах его границ (пределов) не может рассматриваться в качестве его обременения. Разграничение между границами (пределами) права и его обременениями можно проиллюстрировать на следующих примерах. В п. 4 ст. 8 ГК РК закреплён принцип добросовестного, разумного и справедливого осуществления права. Такие требования к осуществлению права не подпадают под понятие обременение права и не соответствуют его природе и содержанию. Или, например, в нормативном порядке на правообладателей земельных участков могут быть возложены строительные ограничения (по высоте зданий, линий застройки путем соблюдения отступов от красных или желтых линий, либо от границ земельных участков и т.д.). В другом случае на основании договора с правообладателем соседнего земельного участка на собственника или землепользователя может быть возложен запрет на строительство здания выше определенной высоты или на размещение по соседству объектов определенного целевого назначения (свинарника, конюшни, птицефабрики, объектов для хранения определенной категории вещей и т.д.). В каждом из приведенных ситуаций возникает вопрос о

правовой природе ограничений (стеснений) и необходимости их регистрации в правовом кадастре. Ограничения (запрещения, стеснения), лежащие в пределах права, не требуют государственной регистрации. Достаточно указания в правовом кадастре вида права, которое само по себе будет говорить о том, каковы его пределы (границы). В связи с этим, ответ на вопрос: «Требуется или не требуется регистрация» зависит от того, относится ли данное ограничение (стеснение) к пределам права или к его обременениям. Отнесение ограничения к обременениям также не всегда означает, что оно подлежит регистрации. Так, не подлежат регистрации обременения, которые относятся к преимущественным интересам (ст. 8 Закона о регистрации).

Вопрос о том, можно ли установление границ права трактовать как его ограничение, обсуждался в литературе как современными, так и дореволюционными авторами [12–15]. Согласно позиции одних авторов «понятие об ограничении лежит в самом понятии права» [14; 248]. Другие авторы, напротив, считают, что ограничения права находятся за пределами границ (содержания) права. В частности, В.П. Грибанов в своей известной работе обосновывал, что всякое субъективное право, которое представляет собой меру возможного поведения управомоченного лица, имеет определенные границы не только по своему содержанию, но и по характеру его осуществления. Границы права, по его мнению, представляют собой неотъемлемое свойство всякого субъективного права, поскольку при отсутствии таких границ право превращается в свою противоположность — в произвол и тем самым вообще перестает быть правом [15; 18]. Другой автор, И.Э. Косарев, различия между понятиями «границы» и «ограничение» права собственности усматривает в их природе. Он признает, что первое, в отличие от второго, носит не гражданско-правовой, а публично-правовой характер. Субъективное гражданское право в той мере, насколько оно возможно, как считает указанный автор, можно действительно ограничить в интересах конкретных лиц, но определение содержания права законом нельзя считать его ограничением, исходя из самого понятия субъективного гражданского права, как меры дозволенного поведения. Из изложенного автор делает вывод о том, что, поскольку закон именно таким образом определяет это право, то перед нами мера возможного поведения, им установленное, то есть само право, а не его ограничение [12; 122]. Дореволюционный автор, В.И. Курдиновский, в своем фундаментальном труде по рассматриваемой теме, отмечает, что граница указывает, каких правомочий нет в праве собственности, а ограничение — какие из входящих в содержание права собственности правомочий стесняются в осуществлении [13; 21]. Для разграничения между границами и ограничениями права И.Э. Косаревым были предложены критерии, которые заключаются в следующем: при ограничении права существует потенциальная возможность содержания этого права, но в силу тех или иных причин она ограничена, в случае же установления границ права содержание права не ограничивается, а определяется государством. Поэтому, как поясняет указанный автор, нельзя ограничить то, что не охватывается содержанием права. В случае же установления границ права собственник обязан не совершать каких-либо действий в общественных интересах, у других субъектов при этом не возникает никаких особых прав на имущество. Эти субъекты законом не определяются. В отличие от этого, при ограничении права собственности законом или договором выделяется особый субъект, у которого при определенных условиях, предусмотренных нормой права или содержанием договора, возникают особые права в отношении имущества собственника. При установлении границ права собственности, как считает И.Э. Косарев, степень абстракции настолько высока, что не предусматривается конкретных обременений в пользу конкретных лиц. Исходя из изложенного, автор заключает, что установление содержания права собственности, к примеру, изменение целевого назначения земельного участка, не нуждается в государственной регистрации, поскольку оно не предоставляет другим субъектам прав в отношении этого участка, в отличие от ограничений права собственности, возникающих из различных сделок, которые совершаются собственником [12; 123,124].

В целом разделяя позицию автора о критериях разграничения границ и ограничений права за пределами его содержания, в то же время считаем, что с последней позицией автора нельзя согласиться. Обременения права, устанавливаемые в интересах третьих лиц, могут возникнуть не только на основании волеизъявления собственника путем совершения сделок. Кроме того, изменение целевого назначения земельного участка должно признаваться объектом регистрации, однако не в качестве обременения. Автор включает его в содержание права. С этим можно согласиться. Но целевое назначение земельного участка относится, кроме того, к идентифицирующим признакам, которые влияют на правовой режим объекта недвижимости. В частности, идентификация земельного участка в гражданском обороте осуществляется не только его кадастровым номером, местоположением, площадью, но и такими параметрами, как делимость или неделимость, категория земли, целевое назна-

чение. В связи с этим изменение любого из указанных параметров требует государственной регистрации. Кроме того, ряд из указанных параметров влияют на правовой режим объекта недвижимости. К таким признакам относятся, например, категория земли, целевое назначение, делимость или неделимость земельного участка.

Например, согласно п. 2 ст. 23 ЗК РК для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства и дачного строительства земельные участки могут быть находиться в собственности только граждан Республики Казахстан. Иностранцы граждане в собственность для указанных целей земельные участки приобретать не могут. Целевое назначение земельного участка в данном случае определяет его правовой режим, в том числе субъекта права. Правовой режим недвижимого имущества существенно меняется и при изменении категории земельного участка. Например, согласно п. 2 ст. 26 ЗК РК объектами частной собственности не могут быть земельные участки, занятые для нужд обороны и государственной безопасности, особо охраняемыми природными территориями, магистральными железнодорожными сетями и т.д. Категория земель и целевое назначение земельных участков являются взаимосвязанными, поскольку, согласно п. 2 ст. 26 ЗК РК, целевое назначение и разрешенное использование земель в соответствии с их зонированием определяют принадлежность земель к той или иной категории. В связи с этим сведения о переводе земель из одной категории в другую должны быть своевременно отражены в правовом кадастре путем регистрации изменения целевого назначения земельного участка. В связи с этим для соблюдения правового режима земельных участков в правовом кадастре должны отражаться все изменения параметров объектов недвижимости, отраженных в регистрационном листе правового кадастра.

Однако в концепции регистрации обременений главным является не ответ на вопрос о том, нужна ли регистрация изменения целевого назначения объекта недвижимости. Это другой объект регистрации, помимо обременений (ст. 6 Закона о регистрации). Важным для определения понятия обременения является разграничение между понятиями границы права и его ограничениями в виде обременений и установление критериев, которые позволят их отличить друг от друга. С теми критериями, которые привел И.Э. Косарев, при разграничении границ права и его ограничений, на наш взгляд, можно согласиться. Вместе с тем, следует отметить, что указанный автор распространяет понятие ограничений также на обязательства. Так, им было предложено определение понятия, из которого следует, что к ограничениям права собственности следует отнести положительное или отрицательное обременение имущества, которое заключается в том, что другим лицам в случаях, предусмотренных законом или договором, предоставляются вещные или обязательственные права на такое имущество. Далее автор заключает, что ответ на вопрос о разграничении границ или ограничения права собственности, будет зависеть от природы интереса, публичном или частном, который лежит в основании стеснения права [12; 125].

С последней позицией излагаемого автора, на наш взгляд, согласиться нельзя. Представляется, что разграничение между границами права и его ограничениями лежит не в различиях между публичными и частными интересами. В частности, существование так называемых «публичных» сервитутов не связано с интересами определенных лиц, а обусловлено общественными интересами. Так, например, обусловлены общественными нуждами такие преимущественные интересы, как право доступа людей и проезда транспорта к линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим точкам и другим коммуникационным линиям (пп. 5 ст. 8 Закона о регистрации). Однако, на наш взгляд, по существу, такое право доступа являются обременениями. Более того, разграничение между понятиями частный и публичный интерес также является достаточно проблематичным. Нельзя, на наш взгляд, признать публичные сервитуты пределами (границами) права, поскольку содержание права собственности не должно зависеть от места расположения участка, интересов соседей. Тогда содержание права собственности и его пределы должны различаться для каждого земельного участка. На наш взгляд, содержание права в пределах его границ устанавливается положениями о данной категории права. При этом пределы (границы) также устанавливаются такими положениями. В частности, к таким пределам могут быть отнесены положения, предусмотренные в ст. 8 ГК. При уменьшении объема содержания права на основании законодательства, соглашений или в других случаях, установленных законодательством, по сравнению с объемом, вытекающем из правового режима, установленного для данного вида права, на наш взгляд, можно говорить об обременениях права. Например, пределы права собственности на земельные участки одной категории с одинаковым целевым назначением должны совпадать. Однако специфика местопо-

ложения земельного участка, индивидуальные потребности обладателей соседних земельных участков могут обусловить установление определенных ограничений, которые из общего режима данного вида права не вытекают. Такие ограничения не носят общего характера. Например, обеспечение права прохода в общественных интересах является не границами права, а его обременением, поскольку не входит в содержание права собственности как определенного вида права, а налагается только в данном конкретном случае, если необходимо использование данного земельного участка для указанных целей. Вместе с тем, следует иметь в виду, что могут быть обременения, которые действуют в отношении каждого. Например, это строительные, санитарные, пожарные и другие ограничения. Они находятся за пределами права, могут быть индивидуализированы для отдельных видов объектов. Такие ограничения не регистрируются не потому, что они входят в содержание права, а потому, что законодательством Казахстана (ст. 8 Закона о регистрации), так же, как и законодательством многих стран, обременения, выступающие как нормативно установленные общие правила и запреты, признаются преимущественными интересами и не подлежат регистрации.

Признание «стеснений» не границами права, а его ограничениями только случаями возникновения на имущество определенных вещных или обязательственных прав третьих лиц также достаточно проблематично. Например, наложение ареста является ограничением права на имущество. Однако на «арестованное» имущество третьи лица не приобретают ни вещных, ни обязательственных прав. При аресте ограничиваются права правообладателя на распоряжение имуществом. Такой же характер приобретают ограничения при возбуждении процедуры банкротства или реабилитации, при наложении запретов налоговыми органами, при запрете совершения определенных работ и т.д. Так, в пп. 1 п. 1 ст. 68 Закона РК от 7 марта 2014 г. «О реабилитации и банкротстве» последствием применения реабилитационной процедуры признается запрет для должника совершать сделки с его имуществом вне рамок обычных коммерческих операций.

На основании изложенного, ограничения права на недвижимое имущество за пределами границ права могут выражаться в вещных обременениях, которые могут признаваться законодательно объектами обязательной регистрации (ст. 5 Закона о регистрации) или преимущественными интересами (ст. 8 Закона о регистрации). Что касается обязательств, то в Законе о регистрации они, во-первых, не признаются в общих положениях объектами регистрации, и, во-вторых, не подпадают под понятие обременений прав на недвижимое имущество согласно пп. 9 ст. 1 указанного Закона. Вместе с тем в ст. 14 Закона о регистрации упомянуты такие объекты регистрации, как обязательства, следующие за недвижимым имуществом. К таким обязательствам, в частности, могут быть отнесены инвестиционные обязательства, обязательства по уплате рентных платежей и другие обязательства, которые следуют за судьбой недвижимости, то есть переходят к новому правообладателю вместе с недвижимостью. Такие обязательства по своей природе не ограничивают вещные правомочия правообладателей недвижимости и относятся к субъекту.

Таким образом, в концепции регистрации прав на недвижимость в Казахстане необходимо разграничивать понятия «обременения», которые по своей правовой природе являются вещными, а также «обязательства, которые следуют за недвижимостью», разделяя ее юридическую судьбу. Концепция регистрации таких обязательств в Казахстане в настоящее время законодательно не разработана, хотя необходимость в регистрации таких обязательств на практике возникает.

Следует отметить, что существует проблема разграничения также понятий «обременение» и «ограничение» по отношению к праву. В российской литературе правильным признается подход, из которого следует, что обременение представляет собой то, что обусловлено определенным субъективным правом другого лица (например, правом залогодержателя), а ограничение — это то, что обусловлено актом государственных органов (например, арест) [7; 64]. Однако есть мнение, согласно которому обременение определяется через понятие ограничение. Так, В.А. Алексеев понятие «обременение имущества» определяет как установленные на основании законов, иных нормативных актов, актов уполномоченных органов, договоров ограничений вещных прав на имущество, которые сохраняются при смене правообладателя. Кроме того, к ним автор относит специальные обязанности обладателей этих прав [4; 220].

Изложенные проблемы разграничения понятий «обременений» и «ограничений» в российском праве обусловлены тем, что Закон РФ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» в числе объектов регистрации указывает ограничения права и обременения недвижимого имущества (ст. 1, 5, 7, 9 и др.), не давая четкого различия между ними. В Казахстане такая проблема не

существует, поскольку подлежат регистрации обременения, определение которых дается через родовое понятие «ограничения».

Изложенные проблемы регистрации обременений прав на недвижимое имущество связаны не только с тем, что в теории гражданского права не разработано понятие обременения, но и с тем, что в законодательстве нет исчерпывающего перечня обременений, в то время как понятие обременения, данное в ст. 1 Закона о регистрации, не позволяет определить такой перечень. Законодательное регулирование регистрации обременений сводится в настоящее время к следующему: 1) дано определение понятия, которое позволяет квалифицировать обременение только в качестве вещного; 2) установлен неисчерпывающий перечень таких обременений (ст. 1 и 5 Закона о регистрации); 3) перечень непоименованных в ст. 5 Закона о регистрации обременений необходимо определять на основании иных законов; 4) регулируются особенности регистрации отдельных видов обременений (ст. 37, 45, 47, 48 Закона о регистрации).

Анализ концепции регистрации обременений прав на недвижимое имущество в правовом кадастре позволяет сформулировать следующие ее основные положения:

- 1) разграничиваются вещные обременения и обязательства, следующие за судьбой недвижимости;
- 2) вещные обременения характеризуются ограничением или лишением правообладателя таких его правомочий, как владение, пользование и (или) распоряжение;
- 3) обязательства, следующие за недвижимостью, отграничиваются от вещных обременений тем, что относятся к субъекту (лицу), возлагая на него определенные денежные или иные имущественные обязательства, однако сами по себе не ограничивают вещные правомочия правообладателя недвижимости;
- 4) нельзя установить в одном законодательном акте исчерпывающий перечень обременений прав на недвижимое имущество, подлежащих обязательной государственной регистрации;
- 5) перечень обременений в качестве объектов обязательной государственной регистрации может дополняться и изменяться, в связи с чем такой перечень необходимо будет устанавливать на основании действующих на момент регистрации законов;
- 6) перечень преимущественных интересов носит исчерпывающий характер, однако установленный в ст. 8 Закона о регистрации перечень нуждается в дополнении;
- 7) определение понятия обременений должно позволить установить обременения, поименно не определенные в Законе о регистрации;
- 8) обременения могут возникать не только в случаях, предусмотренных законами, но и соглашением сторон.

#### *Заключение*

В теории гражданского права нет четкого разграничения понятий «обременение», «ограничение» и «границы (пределы)» права. Для сферы регистрации понятие «обременение права на недвижимое имущество» дано в ст. 1 Закона о регистрации, из которого следует, что обременение выражается в ограничении вещных правомочий правообладателя с переходом таких правомочий третьему лицу или без такого перехода. Перечень обременений прав на недвижимое имущество, подлежащих обязательной регистрации в правовом кадастре, не является исчерпывающим. Непоименованные в ст. 5 Закона о регистрации обременения, за исключением преимущественных интересов, предусмотренных в ст. 8 указанного Закона, также подлежат обязательной регистрации. Основанием для отнесения соответствующих ограничений к обременениям как к объектам обязательной государственной регистрации является соответствие их понятию обременения, данному в ст. 1 Закона о регистрации, в частности, в силу того, что обременение выражается в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение недвижимым имуществом. В отличие от ст. 5 Закона о регистрации, согласно которой непоименованные обременения должны быть предусмотрены законами, из определения понятия, данного в пп. 9 ст. 1 Закона о регистрации, следует, что такие обременения могут возникнуть в порядке, предусмотренном соглашением сторон. Ограничение таких обременений только теми, которые предусмотрены законами, не только противоречит определению понятия в Законе о регистрации, но и нельзя признать обоснованным. Так, например, такая норма Закона о регистрации может стать препятствием для регистрации ограничения права распоряжения недвижимостью, отчужденной на условиях отсрочки или рассрочки платежа, до полной оплаты стоимости имущества. В связи с изложенным, положения ст. 5 Закона о регистрации об иных обременениях не-

обходимо привести в соответствие с определением понятия «обременение права на недвижимое имущество», данным в ст. 1 указанного Закона. Требуется также законодательного разграничения понятия «обременение права на недвижимое имущество» от такого понятия, как «обязательство, следующее за недвижимым имуществом». Последнее понятие относится к субъекту и не является основанием для ограничения вещных правомочий правообладателя.

*Статья подготовлена в рамках выполнения научного исследования по заказу Комитета науки Министерства образования и науки Республики Казахстан в рамках грантового финансирования по научным и (или) научно-техническим проектам на 2021–2023 годы по теме проекта ИРН АР09260554 «Участие государства и международных организаций в гражданских правоотношениях: проблемы теории и практики».*

### Список литературы

- 1 Ильясова К.М. Государственная регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения / К.М. Ильясова. — Алматы: ВШП «Адилет», 2000. — 266 с.
- 2 Ильясова К.М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики: дис. ... д-ра юрид. наук / К.М. Ильясова. — Алматы, 2005. — 317 с.
- 3 Ильясова К.М. Объекты государственной регистрации в правовом кадастре / в кн.: Ильясова К.М. Избранные труды в 2-х т. — Т. 1. Правовой режим недвижимого имущества. — Алматы, 2018. — С. 254–269.
- 4 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. — М.: Волтерс Клувер, 2007. — 504 с.
- 5 Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. — 2-е изд., доп. и перераб. — М.: Юрайт-Издатель, 2005. — 710 с.
- 6 Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2015. — № 10. — С. 6–15.
- 7 Швабауэр А.В. О государственной регистрации обременений прав на недвижимое имущество / А.В. Швабауэр // Вестн. СПбГУ. — Сер. 14. — 2012. — Вып. 2. — С. 62–68.
- 8 Петроградская А.А. Теоретико-правовые последствия принятия ФЗ–218 «О государственной регистрации недвижимости» / А.А. Петроградская // Вестн. Волж. ун-та им. В.Н. Татищева. — 2018. — № 4. — Т. 2. — С. 42–50.
- 9 Нам К. Конституционные гарантии охраны права собственности / К. Нам, Д. Горбачев // Хозяйство и право. — 1997. — № 11. — С. 125–127.
- 10 Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права / С.А. Хохлов // Вестн. Высш. арбитраж. суда Российской Федерации. — 1995. — № 8. — С. 118–131.
- 11 Яковлев В.Ф. О некоторых вопросах применения части 1 Гражданского кодекса арбитражными судами / В.Ф. Яковлев // Вестн. Высш. арбитраж. суда Российской Федерации. — 1995. — № 5. — С. 88–100.
- 12 Косарев И.Э. Ограничения и границы права собственности / И.Э. Косарев // Вестн. СПб. ун-та. — 1996. — Сер. 6. — Вып. 4 (№ 27). — С. 122–126.
- 13 Курдиновский В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. (По русскому праву) / В.И. Курдиновский — Одесса, 1904. — 389 с.
- 14 Мейер Д.И. Русское гражданское право [В 2-х ч.] / Д.И. Мейер. — По испр. и доп. 8-му изд., 1902. — М.: Статут (в сер. «Классики российской цивилистики»), 1997. — 455 с.
- 15 Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В.П. Грибанов. — М.: Изд-во МГУ, 1972. — 284 с.

К.М. Ильясова, Г.Т. Казиева

### **Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалығы құқықтық кадастра тіркеу объектісі ретінде**

Мақала жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарының ұғымын, құқықтық табиғаты мен түрлерін анықтау мәселелеріне, оларды жылжымайтын мүлікке құқықтарды өзге де шектеулерден және құқық шекараларынан ажырату критерийлеріне, сондай-ақ көрсетілген мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу мәселелеріне арналған. Құқықтың мазмұны оның шекаралары (шектері) шегінде оның ауыртпалығы ретінде қарастырыла алмайтыны негізделген. Жылжымайтын мүлікке құқықтар ауыртпалығын оған құқықтарды мәжбүрлеп тоқтату жағдайларынан да ажырату керек екендігі тұжырымдалған, өйткені құқық ауыртпалығы кезінде субъект өз мүлкіне қатысты құқықтарын сақтайды, ал басқа көрсетілген жағдайда құқықты тоқтату орын алады. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтары түрлерінің аражігін ажырату критерийлерінің бірі мұндай мүлікке үшінші

тұлғалардың құқықтарының болуы немесе болмауы болып танылады. Мүліктік ауыртпалықтарды жылжымайтын мүлік тағдырына ілесетін міндеттемелерден ажыратуға ерекше мән беріледі. Мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар ауыртпалықтарының тізбесі заңда толық сипатта бола алмайтыны негізделеді, алайда заңда көзделген ауыртпалықтар ұғымы осындай тізбені айқындауға мүмкіндік беруі тиіс.

*Кілт сөздер:* жылжымайтын мүлік, тіркеу объектілері, жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтары, заттық ауыртпалықтар, жылжымайтын мүлік тағдырына ілесетін міндеттемелер.

К.М. Пыасова, Г.Т. Казиева

## Encumbrances of rights to real estate as objects of registration in the legal cadaster

The article is devoted to the definition of the concept, the legal nature and types of encumbrances on rights to real estate, the criteria for their differentiation from other restrictions on rights to real estate and the boundaries of law, as well as issues of state registration of encumbrances of rights to the specified property. It is substantiated that the content of the right within its boundaries (limits) cannot be considered as its encumbrances. Also, encumbrances of rights to real estate should be distinguished from cases of forced termination of rights to it, since in the case of encumbrances of the right, the subject retains rights in respect of subject's property, while in the other specified case, the termination of the right takes place. One of the criteria for distinguishing the types of encumbrances of rights to real estate is the presence or absence of rights of third parties to such property. Particular importance is attached to the differentiation of property encumbrances from obligations following the fate of real estate. It is substantiated that the list of encumbrances of rights to real estate subject to state registration cannot be exhaustive in the law, but the concept of encumbrance provided in the law should allow such a list to be determined.

*Keywords:* real estate, objects of registration, encumbrances of rights to real estate, property encumbrances, obligations following the fate of real estate.

### References

- 1 Пыасова, К.М. (2000). Gosudarstvennaia registratsiia prav na nedvizhimost v Respublike Kazakhstan: osnovnye kontseptualnye polozeniia [State registration of real estate rights in the Republic of Kazakhstan: basic conceptual provisions]. Almaty: HSL «Adilet» [in Russian].
- 2 Пыасова, К.М. (2005). Pravovoi rezhim nedvizhimoego imushchestva: problemy teorii i praktiki [The legal regime of real estate: problems of theory and practice]. *Doctor's thesis*. Almaty [in Russian].
- 3 Пыасова, К.М. (2018). Obekty gosudarstvennoi registratsii v pravovom kadastre [Objects of state registration in the legal cadaster]. (Vols. 1, 2. Vol. 1). Almaty [in Russian].
- 4 Alekseev, V.A. (2007). Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaia registratsiia i problemy pravovogo regulirovaniia [Real estate: state registration and problems of legal regulation]. Moscow: Volters Kluver [in Russian].
- 5 Kindeeva, E.A., & Piskunova, M.G. (2005). Nedvizhimost: prava i sdelki (novye pravila oformleniia, gosudarstvennaia registratsiia, obratzny dokumntov) [Real estate: rights and transactions (new rules of registration, state registration, samples of documents)]. (2d ed.). Moscow: Yurait [in Russian].
- 6 Badulina, E.V. (2015). Federalnyi zakon o gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: predposylki priniatiia i nekotorye novelly [Federal Law on state registration of real estate: prerequisites for adoption and some novelties]. *Imushchestvennye otosheniia v Rossiiskoi Federatsii – Property relations in the Russian Federation, 10, 6–15* [in Russian].
- 7 Shvabauer, A.V. (2012). O gosudarstvennoi registratsii obremeneniia prav na nedvizhimoe imushchestvo [On state registration of encumbrances of rights to real estate]. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo universiteta — Bulletin of Saint Petersburg State University, 2, 62–68* [in Russian].
- 8 Petrogradskaya, A.A. (2018). Teoretiko-pravovye posledstviia priniatiia FZ–18 «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» [Theoretical and legal consequences of the adoption of FL-218 “On State registration of real estate”] *Vestnik Volzhskogo universiteta imeni V.N. Tatishcheva — Bulletin of the Volga State University named after Tatishchev V.N., 2, 42–50* [in Russian].
- 9 Nam, K., & Gorbachev, D. (1997). Konstitutsionnye garantii okhrany prava sobstvennosti [Constitutional guarantees of protection of property rights]. *Khoziaistvo i pravo — Economy and Law, 11, 125–127* [in Russian].
- 10 Khokhlov, S.A. (1995). Pravo sobstvennosti i drugie veshchnye prava [Ownership and other property rights]. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiiskoi Federatsii — Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, 8, 118–131* [in Russian].
- 11 Yakovlev, V.F. (1995). O nekotorykh voprosakh primeniia chasti 1 Grazhdanskogo kodeksa arbitrazhnymi sudami [On some issues of the application of Part 1 of the Civil Code by arbitration courts]. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiiskoi Federatsii — Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, 5, 88–100* [in Russian].
- 12 Kosarev, I.E. (1996). Ogranicheniia i granitsy prava sobstvennosti [Restrictions and boundaries of property rights]. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta — Bulletin of Saint Petersburg University, 4 (No. 27), 122–126* [in Russian].

13 Kurdinovsky, V.I. (1904). Ob ogranicheniiakh prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo po zakonu [On restrictions of ownership of real estate by Law]. (According to Russian Law). Odessa [in Russian].

14 Meyer, D.I. (1997). Russkoe grazhdanskoe pravo [Russian Civil Law (in 2 parts)]. (8 d ed.). Moscow: Statut [in Russian].

15 Gribanov, V.P. (1972). Predely osushchestvleniia i zashchity grazhdanskikh prav [Limits of the exercise and protection of civil rights]. Moscow: Izdatelstvo Moskovskogo gosudarstvennogo universiteta [in Russian].

Репозиторий Кару