

Порівняльно-правовий аналіз

національних систем реєстрації прав на нерухоме майно



Я. Є. Барц

заступник керівника з юридичних та загальних питань Запорізького міжміського бюро технічної інвентаризації

Статтю присвячено дослідженню особливостей національних систем реєстрації права власності на нерухоме майно і угод з ним.

Аналізуються переваги та недоліки реєстраційних систем окремих країн англосаксонської та континентальної правової сім'ї.

Ключові слова: нерухоме майно, реєстрація нерухомого майна, національні реєстраційні системи.

Статья посвящена исследованию особенностей национальных систем регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним. Анализируются преимущества и недостатки регистрационных систем отдельных государств англо-саксонской и континентальной правовой семьи.

Ключевые слова: недвижимое имущество, регистрация недвижимого имущества, национальные регистрационные системы.

The article is devoted research of features of the national systems of registration of right of ownership on the real estate and transactions with him. Advantages and lacks of the registration systems of the separate states of anglo-saxon and continental legal monogynopaedium are analysed.

Keywords: real estate, registration of immovable property, national registration systems.

Беручи до уваги значущість нерухомості в цивільному обігу, потребу спеціального порядку обмеження, виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно, законодавець визначив необхідність їх обов'язкової державної реєстрації. У цьому контексті особливу значимість для вітчизняної нормотворчої і правозастосовної практики та правової науки набуває зарубіжний досвід реєстрації речових прав на нерухоме майно, узагальнення тих способів вирішення практичних питань, які необхідні для забезпечення надійності засвідчення законності прав учасників ринку нерухомості на його об'єкти. Особливості такого досвіду у країнах систем як загального, так і континентального права викликають зацікавленість компаративістів у світлі тих процесів усвідомлення окремих правових конструкцій та інститутів зарубіжного права, які характеризують формування правової системи сучасної України.

Питання про речові права на нерухоме майно та їх реєстрації розглядалося в літературі на різних історичних етапах під різним кутом зору в працях українських та зарубіжних дослідників: А. Н. Арзамасцева, Б. С. Бачура, М. Ф. Владимирського-Буданова, В. В. Залеського, І. Є. Енгельмана, К. Д. Кавеліна, В. П. Камишанського, Ю. В. Кіхая, П. Ф. Козьмука, М. Г. Лихогруда, О. В. Мартинюка, С. С. Овчарука, С. С. Осадчука, Я. О. Пономарьової, Н. А. Сирєдова, Г. Ф. Шершеневича, Є. І. Шулейко та ін. Але спеціальних робіт монографічного характеру, присвячених аналізу зарубіжних реєстраційних систем, в Україні до сьогодні не було.

Метою нашої статті є дослідження існуючих у світі систем реєстрації нерухомого майна, визначення загального та особливо в закономірностях розвитку національних правових систем для подальшого формування найбільш вдалих способів пра-

вового регулювання, можливостей і меж застосування досвіду зарубіжних країн.

Усі системи реєстрації нерухомості можна умовно поділити на дві групи, залежно від того, в якій системі права вони функціонують: англосаксонській або континентальній. Найбільш істотна відмінність між цими системами, як зазначає Н. А. Сирєдов, полягає в тому, що англосаксонська група реєстраційних систем ґрунтується на принципі реєстрації угод, а континентальна – на реєстрації прав [1, с. 94].

В аспекті аналізу реєстраційних систем цієї групи необхідно зауважити, що саме в процесі формування ринку нерухомості, який зумовив потребу в державній реєстрації речових прав, у практиці країн загального права, передусім Великобританії та США, найбільш гостро проявилися проблеми, пов'язані з достовірністю записів, що ведуться при реєстрації речових прав на нерухоме майно [2, с. 3].

Ліберальні англосаксонські правила передбачають реєстрацію переходу права власності на нерухоме майно по угодах між його попередніми та новими власниками. При реєстрації договорів, усі угоди, що стосуються нерухомості, насамперед землі, реєструються у спеціалізованих установах. З кожною черговою угодою з нерухомістю, пише Є. І. Шулейко, з'являються нові договори, які «нашаровуються» на зареєстровані раніше. Потенційний покупець може прослідкувати у реєстрі всю ланку переходів прав на нерухомість і впевнитися в тому, що продавець має право здійснити продаж [3].

В. А. Горємикин та Е. Р. Бугулов звертають увагу на значні грошові витрати на захист права власності в рамках цієї реєстраційної системи, проте, у випадку виникнення будь-яких посягань на об'єкт або вимог, відповідальність несе страхова фірма, якій було виплачено страховий внесок [4, с. 6]. Хоча витрати за угодою досягають іноді 10% від вартості нерухомості, по-

купець набуває гарантію, що у випадку недійсності правового титулу страхова компанія, яка перевіряє його чистоту за період кількох попередніх десятиліть, виплатить йому повну компенсацію.

Реєстрація договорів не потребує подальшої реєстрації прав, тож є технічною операцією з метою обліку документації. Таким чином, цій системі властивий ряд недоліків: вона не дає повної уяви про об'єкт нерухомості, достатньо не володіє якостями публічності й достовірності, пов'язана з необхідністю тривалого зберігання значної кількості документів, тому не набула широкого розповсюдження.

У 1858 році Р. Торренс, який очолював іпотечну установу в провінції Південна Австралія, вніс до місцевого парламенту проект закону про нову систему реєстрації прав на нерухомість. Цей проект було прийнято як Закон «Real Property Act». Таку систему часто називають найбільш досконалою з усіх наявних, оскільки вона максимально гарантує захист прав як самих учасників угоди з нерухомістю, так і третіх осіб, а її безумовною перевагою є абсолютна сила запису про реєстрацію прав, вчиненого державним органом [1, с. 94].

Відповідно до системи Торренса, будь-яке право на нерухоме майно виникає, переходить, змінюється та припиняється єдиним шляхом – шляхом внесення запису до книги.

Разом з тим, цій системі властивий істотний недолік – відсутність обов'язкової реєстрації, яка проводиться лише за бажанням правласників. На думку С. В. Безбаха, система Торренса не набула значного розповсюдження саме через добровільний характер її ведення та значні витрати на первісну реєстрацію [2, с. 9]. Але сьогодні ця модель у тих чи інших модифікаціях реалізована в Австралії, Канаді (за винятком Квебеку), Великобританії, Новій Зеландії, Сінгапурі, Тунісі, Алжирі, деяких штатах США. Отже, система Тор-

ренса набула розповсюдження на рівні закону в багатьох країнах англосаксонської системи права.

На відміну від англосаксонської, континентальна група реєстраційних систем більш розповсюджена. Як вбачається, через те, що ґрунтується вона на державних гарантіях права власності на нерухоме майно. Вся історія нерухомості зберігається в єдиному державному реєстрі й уся сукупність прав на майно, зокрема сервітути, також гарантується державою. Якщо в подальшому виявляються помилки, то відповідальність несе державний орган, який компенсує завдану шкоду. Державна реєстрація і гарантії прав власності на нерухомість, як правильно відзначає Є. І. Шулейко, набагато надійніші та дешевші за приватні системи реєстрації угод [3].

Історичні рамки формування реєстраційних систем охоплюють тривалий період часу, і в кожній країні є свої особливості таких систем. Сьогодні в країнах Європи швидкими темпами відбуваються, а в більшості вже сталися, кадастрові реформи. Основною метою проведення цих реформ є приведення кадастрово-реєстраційних систем до єдиних стандартів. У більшості країн ведеться система реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки. Тобто земельна ділянка та нерухомість, яка на ній розміщена, розглядається як єдиний об'єкт. Отже, головним чинником ефективності ведення реєстраційної системи є чітко передбачений законодавством простий та доступний механізм отримання й використання громадянами інформації про права на нерухомість та земельні ділянки, що, в свою чергу, забезпечує інтенсивний розвиток інвестиційної діяльності на ринку нерухомості.

В рамках континентальної групи реєстраційних систем виділяють такі блоки країн:

1) країни з т. зв. наполеонівською адміністративною системою, які представлені

країнами Півдня Європи (Франція, Іспанія, Італія, Греція);

2) країни з німецькою системою (Німеччина, Австрія, Швейцарія);

3) блок скандинавських країн (Швеція, Данія) [5].

Розглянемо особливості національних реєстраційних систем окремих країн – представників континентальної групи.

Для Франції, країни з наполеонівською адміністративною системою, характерні розділення і тісна взаємодія земельного кадастру і реєстру нерухомості. Кадастр і реєстр підзвітні Міністерству національної економіки та фінансів. У земельному кадастрі зібрана лише необхідна для цілей обкладення податками інформація, згрупована за земельними ділянками. Нотаріальна база нерухомості Франції включає всі типи нерухомості (квартири, будинки, паркова, землі, комерційні приміщення та промислові будівлі). Параметри до цієї бази вносяться поступово. Туди занесені всі параметри, що стосуються місця розташування, технічних характеристик та цін компонентів власності.

Іспанія, як і Франція, ще одна з країн з наполеонівською адміністративною системою, володіє Реєстром власності прав на нерухомість, куди записані права власності на землю, відомості про іпотеку, будь-які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності (смерті) власника, орендатора тощо. Діюча реєстраційна система введена Законом про іпотеки 1861 р. Реєстр ведеться по реєстраційних округах, які збігаються з кордонами адміністративних територій Іспанії, у спеціальних книгах, що нумеруються й візуються у суддів. Форма і порядок ведення книг визначаються Міністерством юстиції Іспанії. В цій країні усі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на Генеральний директорат з реєстрів та нотаріусів. Директорат, у свою чергу, підзвітний Держсекретарю з питань юстиції.

А. В. Дмитрієв вказує на те, що всі записи про права на нерухомість та угоди з нею реєструються в Реєстрі власності на нерухомість. Права на окремих об'єкт нерухомості реєструються на окремому аркуші в хронологічному порядку – так фіксується процес переходу прав на нерухомість. Законним є лише останній правокористувач, кожне право на нерухомість належить лише одному законному власникові. Усі незареєстровані права на нерухомість є недійсними [6, с. 11].

В Іспанії діє принцип: усе, що записано в Реєстрі, є правильним і законним. Інформація Реєстру стосовно зареєстрованих прав і обмежень на нерухоме майно відкрита для зацікавлених осіб.

У Німеччині перша система реєстрації операцій з нерухомістю виникла ще у XII ст., а остаточне установлення відбулося в 1896 р., коли в країні була запроваджена уніфікована та стандартизована процедура реєстрації угод з нерухомістю [7, с. 40]. Реєстрація прав на нерухомість здійснюється відповідно до Положення про поземельні книги 1897 р., згідно з яким поземельні книги ведуться спеціальними поземельними установами, які діють при загальних судах першої інстанції за місцезнаходженням об'єкта нерухомості. Дія поземельних книг розповсюджується на округи, на території яких знаходяться земельні ділянки, внесені до книги. А книга є державним реєстром з обліку прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно [6, с. 4].

Юридичною базою кадастрової системи Німеччини та основою для трансакцій і реєстрації прав на нерухоме майно є Цивільний кодекс 1986 р. («Bürgerliches Gesetzbuch»). Важко не погодитися з думкою В. Бергаанна та Є. А. Суханова про те, що цей один з центральних законодавчих актів ФРН найбільш близький до вітчизняного правопорядку [8, с. 5].

Уся кадастрова діяльність у Німеччині ведеться через три державні служ-

би: Управління геодезії, Управління землі і Управління юстиції (нотаріат). Ці три незалежні елементи, пише Н. Бавровська, взаємопов'язані і діють спільно, контролюючи один одного, що дає змогу одержувати високу якість даних у системі [9].

Серед країн скандинавського блоку найбільших успіхів у створенні реєстру власності досягла Швеція, в якій був створений єдиний банк даних про нерухомість. Уся земля в Швеції розділена на об'єкти нерухомості, які зареєстровані в декількох базових реєстрах нерухомого майна (реєстр нерухомого майна, земельний реєстр, реєстр будівель, реєстр координат, адресний реєстр та ін.). Реєстр нерухомого майна і земельний реєстр становлять ядро банку даних [9].

У Данії характерне тяжіння до створення єдиного, побудованого на основі точних, масштабних топографічних карт, багатоцільового кадастру з централізованим реєстром власності. Створено переважно за німецьким зразком реєстраційної системи. З вересня 2009 р. система реєстрації нерухомого майна (Цифровий реєстр земель) була цілком переведена у цифровий формат. Реєстр підзвітний судовій адміністрації.

Загалом можна виділити такі особливості континентальної групи реєстраційних систем [5]:

- функціонування на основі ретельно розробленого законодавства;
- детально відпрацьовані й законодавчо закріплені процедури реєстрації;
- система є державною і централізованою з делегуванням деяких повноважень на місцях;
- складається з картографічної і документальної частин;
- реєстри базуються на основі офіційних великомасштабних карт.

Кадастрові та реєстраційні системи є в кожній країні Європи. У цих платних системах зареєстровані права на нерухомість

фізичних осіб. Крім того, до реєстрів внесено дані про фізичних осіб.

Необхідно звернути увагу на те, що економічні та політичні зміни у європейських країнах, процеси глобалізації, наслідком яких є активізація ринків нерухомості, зростання вимог до оперативності, точності та обсягу інформації про нерухоме майно, призводять і до змін реєстраційних систем європейських країн. Перехід від децентралізованої системи ведення системи до централізованої стався з декількох причин, а це: автоматизація обліку реєстраційної системи, зростання обсягу та складності реєстраційних бізнес-процесів. Внаслідок цього, було сформовано єдині інформаційні ресурси на рівні держави. Конкретні проекти з централізації та автоматизації реєстраційного обліку реалізуються або успішно завершені в Данії, Швеції, Нідерландах та Норвегії. Об'єднання функцій ведення реєстрації прав та картографічної діяльності у рамках однієї організації – одна з найважливіших тенденцій розвитку реєстраційних систем зарубіжних країн.

За даними ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України, найвагомішим проектом міжнародного співробітництва в області систем реєстрації на сьогодні є проект EULIS (European Land Information Service). У проекті беруть участь Австрія, Швеція, Нідерланди, Англія та Уельс, Литва та Ірландія. Основна задача проекту – надати можливість пошуку інформації через Інтернет у режимі on-line по реєстраційних системах європейських країн. Реєстраційні інформаційні системи країн-учасників працюють водночас як постачальники та розповсюджені інформації для порталу EULIS [10].

Отже, підсумовуючи вищевикладене, доходимо висновку про те, що державна реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним – найважливіший елемент правового режиму нерухомості. Без нього не-

можливо уявити собі сучасний обіг нерухомого майна. Дослідження вітчизняних і зарубіжних правових інститутів дозволяє встановити загальне та особливе в закономірностях розвитку національних правових систем, виявити розбіжності у вирішенні схожих завдань, а також вибрати та визначити найбільш вдалі способи правового регулювання, можливості і межі застосування досвіду зарубіжних країн [1, с. 3].

Національні системи державної реєстрації прав на нерухомість існують та діють достатньо тривалий час. Існують країни, де реєстрації підлягають тільки права на нерухоме майно (Австрія, Естонія, ФРН, Швейцарія та ін.). Є системи реє-

страції, в яких реєструються лише угоди (Великобританія, США). В окремих країнах реєстрації підлягають не лише права і угоди, а й обмеження (обтяження) прав на нерухоме майно (Іспанія, Росія). Варто підкреслити, що маючи стійку тенденцію до розвитку, світові системи реєстрації доповнюють і навіть проникають одна в одну.

Рішення щодо оптимізації процесів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процесів їх передачі, які пропонуються зарубіжною юридичною наукою, повинні враховуватися при вдосконаленні законодавства України в сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Література

1. *Сыроедов Н. А.* Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыроедов // Государство и право. – 1998. – № 8. – 94–95.
2. *Безбах С. В.* Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: автореф. дисс.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. В. Безбах. – М., 2004. – 20 с.
3. *Шулейко Е. И.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в современном законодательстве / Е. И. Шелейко // Мат. межд. науч.-практ. конференции, посвящ. 15-летию Экономич. суда СНГ (21 июня 2007 г.). – Минск, 2007. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sudsng.org/download_files/publication/konf/ konf37.pdf.
4. *Горемыкин В. А.* Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование (в схемах) / В. А. Горемыкин, Э. Р. Бугулов. – М.: Филинь, 1998. – 144 с.
5. *Larsson G.* Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management / Larsson G. – Stockholm: КТН, 2000.
6. *Дмитриев А. В.* Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании / А. В. Дмитриев // Законодательство. – 2000. – № 11. – С. 3-14.
7. *Грищенко Е. А.* Институт спецификации прав собственности на рынке недвижимости / Е. А. Грищенко, И. А. Ефименко // Наукові праці ДонНТУ. Серія: економічна. – 2006. – Вип. 30. – С. 38-44.
8. *Ястребова В. В.* Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации и Федеративной Республике Германии: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Ястребова. – М., 2007. – 180 с.
9. *Бавровська Н.* Основні проблеми системи реєстрації об'єктів нерухомого майна в Україні / Н. Бавровська. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10bneoiu.pdf.
10. Реєстраційні системи країн Європи: матеріали ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.informjust.ua/text/679>.