

**УДК 347.22.02**

## **ІНОЗЕМНИЙ ДОСВІД В СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

**Крат В. І.**

**Національна юридична академія України ім. Я. Мудрого, Харків, Україна**

У статті автор аналізує формування системи державної реєстрації на нерухоме майно у світовій практиці та сучасний її стан в окремих державах. У процесі дослідження автор розглядає системи державної реєстрації прав на нерухомість в Німеччині, Франції, Австралії, Англії та США.

**Ключові слова:** нерухомість, права на нерухоме майно, державна реєстрація прав на нерухоме майно.

Активний розвиток іммобіліарного обороту в Україні стимулює до формування відповідно й системи державної реєстрації прав на нерухомість заради забезпечення його міцності та стабільності. В світі вона складалася історично, поступово набуваючи все більших ступенів надійності. Від її ефективності та дієвості залежить багато чого, адже завдяки цьому забезпечується прозорість ринку нерухомості, знижуються економічні ризики, впорядковуються стягнення податків та зборів. Відтак, можна вести мову про сприятливий інвестиційний клімат в країні, що приваблює інвесторів і дозволяє збільшувати обсяг капіталовкладень. В свою чергу, це є прямим наслідком зростання економічних показників.

Система державної реєстрації прав на нерухоме майно покликана укріпити цивільний оборот, що є публічним інтересом і тому законодавство, яке її регулює, є публічним. Водночас воно нерозривно пов'язане з суто цивілістичними конструкціями – укладенням договорів, набуття права власності на нерухоме майно, захистом прав добросовісного набувача тощо. Наявність відповідного балансу поміж приватними та публічними елементами в такій системі забезпечує її функціональну ефективність.

Сучасне українське законодавство, присвячене регулюванню державної реєстрації прав на нерухомість, носить досить контрадикторний характер. Навіть прийняття Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухомість» [1] не усунуло означеної проблеми і не призвело до створення функціонально повноцінної та дієвої єдиної системи реєстрації прав на нерухомість, яка б забезпечила стабільність обороту нерухомості і була заснована на відповідних принципах здійснення такої реєстрації. Про це свідчить, зокрема, необхідність проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно поряд із реєстрацією правочинів із нерухомістю та надання державній реєстрації прав на нерухоме майно не правовстановлювального, а правопідтверджувального значення [див. напр.: 2, с. 7-12; 3, с. 34-39].

Звичайно, цьому процесові в Україні іманентно притаманні труднощі та перешкоди, зумовлені багатьма чинниками, зокрема відсутністю ринку нерухомого майна

протягом багатьох десятиліть та, як наслідок, теоретично обґрунтованих напрацювань, на основі яких могла б бути вироблена національна система державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Саме це й обумовлює потребу дослідження систем реєстрації прав на нерухомість, що сформувалися в світовій практиці. Важливість такого аналізу викликана необхідністю виокремлення основних засад певних систем, що використовуються в тих чи інших державах. Окрім цього, актуальність напрацювання ефективних механізмів реєстрації прав на нерухоме майно доводить й створення некомерційної неурядової міжнародної організації – Міжнародний центр реєстраційного права (CINDER) з штаб-квартирою в Мадриді (Іспанія) заради об'єднання зусиль різних держав щодо уніфікації підходів до реєстрації прав на нерухомість. Тому метою даної статті є спроба дослідження систем реєстрації, про які йдеться.

Ретроспективний аналіз свідчить, що історично застосовувалися різноманітні способи укріплення прав на нерухомість, що еволюціонували від найпримітивніших до сучасних. Свого часу таку функцію виконували межові знаки та проголошення клятв, нині система державної реєстрації прав на нерухомість припускає відпрацьовані юридичні механізми.

Традиційно прийнято виокремлювати дві системи державної реєстрації прав на нерухомість (у подальшому, без окремих застережень, словосполучення «система державної реєстрації прав на нерухоме майно» вживається як родове поняття), що застосуються у різних державах: а) титульна система, в основі якої покладено державну реєстрацію прав на нерухомість; б) актова система, в її основі - державна реєстрація правочинів [4, с. 6].

Однак видається, що наведений «примусовий» поділ є досить умовним і в жодній мірі не відображає власну самотність та оригінальність певної системи реєстрації прав на нерухоме майно, обумовленої впливом на її формування як основних засад цивільного законодавства конкретної держави, так і власне самої правової системи. У зв'язку з цим вбачається за необхідне, перш за все, простежити сутність світових систем державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті їх історичного генезису.

Зародження у сучасному розумінні систем державної реєстрації на нерухоме майно пов'язується із трансформацією економічних відносин, зокрема з розвитком кредитування під іпотеку земельних ділянок та, як наслідок, із необхідністю забезпечення стабільності обороту. В основу вироблення певних механізмів для державної реєстрації прав на нерухоме майно було покладено мету забезпечення балансу поміж правами добросовісного набувача й власника та створення можливості для доступності інформації про права третіх осіб на нерухомість.

Початково у цивільному обороті використовувалася вироблена римським приватним правом необмежена віндикація (*ubi rem meam invenio, ibi vindico*), що засновувалася на правилі *nemo ad alium plus juris transferre potest, quam ipse habet* (ніхто не може передати більше прав ніж має сам). Унаслідок цього набувач, що набув майно від особи, якій воно не належало, не ставав його власником, хоча б і діяв при цьому добросовісно (*bona fide*) і на законній підставі (*ex justo titulo*) [5, с. 4].

Звісно, такий підхід не дозволяв захищати інтереси добросовісного набувача, особливо в контексті швидкого розвитку цивільного обороту і необхідності забезпечення його стабільності. І тому йому на зміну почав використовуватися давньонімецький принцип – *Hand muss Hand wahren* (рука за руку відповідає), на підставі якого з'являються межі застосування віндикаційного позову.

Окрім цього, виникає необхідність створити можливість для осіб, які надавали кредити під іпотеку нерухомості, ознайомлюватися з правами інших осіб на земельну ділянку. Для задоволення цієї потреби в кінці XVIII століття в Європі виникає інститут іпотечних книг, в основі ведення яких знаходилося правило, що будь-яке заставне право на нерухомість має юридичну силу для третіх осіб тільки тоді, якщо воно записане в особливі книги, що велися офіційними установами і були відкритими для довідок всіх зацікавлених осіб [6, с. 187]. Першим актом, в якому знайшла втілення іпотечна система, був Пруський іпотечний статут 1783 р. Засади, закріплені в цьому акті, «коренилися» у давньому юридичному побуті німців, у яких відчуження і застава нерухомості відбувалися завжди гласно, за участі влади і супроводжувалася урочистими формальностями [5, с. 12].

Саме іпотечні книги і стали прообразом перших в сучасному розумінні систем державної реєстрації прав на нерухоме майно. Згодом зміст іпотечних книг розширюється і в них розпочинають відображати й відомості про інші речові права. Внаслідок того, що в основному до іпотечних книг вносилися записи, пов'язані з речовими правами щодо земельних ділянок, вони отримали назву поземельних книг.

Внесення записів до поземельних книг базувалося на двох принципах: публічності та достовірності. Публічність полягала в тому, що поземельні книги повинні були відображати на певний момент точне юридичне положення будь-якої нерухомості, що входила до складу округу. Для досягнення цієї мети встановлювалося правило, що кожен акт, який має речово-правове значення (передача права власності, встановлення застави або сервітуту тощо), повинен бути записаний в поземельну книгу, і лише з цього моменту він отримував юридичну силу для всіх третіх осіб. У свою чергу, сутністю принципу достовірності було те, що всякий запис в книзі мав повну юридичну силу для третіх осіб навіть тоді, коли він не відповідав дійсності [6, с. 187-188].

Внаслідок встановлення цих правил забезпечувалася безповоротність прав добросовісного набувача нерухомого майна, оскільки за умов внесення до поземельної книги запису про речове право майно не могло бути витребуване за допомогою віндикаційного позову.

Для наглядної ілюстрації сучасного стану проведення державній реєстрації прав на нерухомість варто простежити досвід у державах романо-германської та англосаксонської системи права. Причому в першу чергу слід проаналізувати системи державної реєстрації країн континентальної системи права (Німеччини, Франції), оскільки це зумовлено історичним «тяжінням» української правової системи до континентальної правової сім'ї. Корисним буде врахування й особливостей державної реєстрації прав на нерухоме майно в державах загального права (Австралії, Англії, США).

У Німеччині повноваження по веденню поземельних книг, відповідно до Положення про порядок ведення Поземельних книг (*Grundbuchordnung*) від 26 травня 1994 року, покладені на окружні суди і компетентних службовців цих судів. Їх діяльність регулюється спеціальним Законом про службовців суду (*Rechtspflegergesetz*) від 5 листопада 1969 року. Окружні суди проводять реєстрацію об'єктів нерухомого майна за місцем їх знаходження, у відповідних округах. У систему окружних судів включені управління поземельних книг, що здійснюють безпосереднє їх ведення [7, с. 20]. Німецька модель реєстрації прав на нерухоме майно полягає в тому, що перехід (виникнення, припинення, обтяження) речових прав на нерухомість відбувається в результаті складного юридичного складу, обов'язковими елементами якого є речовий договір, що укладається сторонами, та запис в поземельній книзі [8, с. 262]. Набувач нерухомого майна стає власником тільки тоді, коли він внесений до поземельної книги [9, с. 423].

Черговість при множинності прав, що обтяжують земельну ділянку, визначається у випадку, якщо ці права внесені до одного і того ж розділу поземельної книги – по тимчасовій послідовності реєстрації цих прав. Якщо права внесені до різних розділів, то пріоритет визнається за тим правом, яке датоване раніше; права, датовані одним і тим же числом, мають однаковий ранг. Для зміни черговості потрібні згода правомочних осіб, одна з яких поступається своєю чергою іншій особі, і внесення зміни до поземельної книги (§ 879, 870 Цивільного уложення) [10, с. 201].

Особливість добросовісного набуття нерухомості полягає в тому, що добросовісність відсутня тільки при позитивній усвідомленості про приналежність нерухомості третій особі. При цьому для будь-кого, хто набуває земельну ділянку або інші права, записи в поземельній книзі розглядаються як достовірні, окрім випадків, коли наявні заперечення проти правильності запису або набувачу відомо про їх неправильність [9, с. 424].

У Франції в кожному судовому окрузі є особливе бюро – «*Conservation des hypothèques*» (Сховище іпотек), у якому реєструються речові права на нерухомість шляхом внесення записів про них до публічних реєстрів цього округу. Таке бюро управляється «хранителем іпотек» – простим чиновником адміністрації, що входить в структуру міністерства фінансів. Якщо яка-небудь особа є власником нерухомості, що знаходиться в різних округах, в кожному з них на нього відкритий «лист» реєстрації його прав, а єдиного реєстру прав особи на всю нерухомість не існує. Система реєстрації характеризується відсутністю надійного захисту проти того, щоб право на одну і ту ж нерухомість виявилось зареєстрованим одночасно на листах різних осіб. Внаслідок цього публічний реєстр не забезпечує юридичну достовірність записів про права [11, с. 43-44].

Державна реєстрація прав на нерухоме майно не має правостановлювального значення, оскільки запис не розглядається як підстава набуття права власності. Однак особи, які не зареєстрували право власності в реєстрі, не можуть доводити своє його у спорі з третіми особами [12, с. 267]. Окрім цього, доступ до відомостей, включених в реєстр, обмежений. Зацікавлені особи можуть отримати тільки виписки і копії з реєстру [4, с. 26].

Виокремлення австралійської системи державної реєстрації прав на нерухомість пов'язано з оригінальною системою реєстрації прав на нерухоме майно, розробленою і впровадженою у XIX ст. Робертом Торенсом. Її метою є забезпечення надійності титулу для землевласників за допомогою принципу неоспорюваності. Тобто в цій країні втілено підхід, відповідно до якого відновлення прав колишнього власника нерухомого майна неможливе після того, як були зареєстровані права добросовісного набувача нерухомості [13, с. 47-56].

Неоспорюваний титул не може бути оголошений недійсним, скасований або анульований. Ця система відзначається концептуальною прозорістю і визначеністю у регулюванні прав учасників ринку нерухомості. У її основі лежить принцип «неоспорюваності» прав. Характерною особливістю цієї системи реєстрації є відсутність обов'язковості реєстрації. Така реєстрація проводиться лише за бажанням власників, за винятком двох випадків: а) якщо приватна особа отримала землю у власність від держави після введення в дію Real Property Act; б) якщо власник в рамках відповідної процедури добровільно підпорядкував свою нерухомість дії Real Property Act [14, с. 150]. Виникнення, зміна і припинення речових прав ґрунтуються тільки на записах в поземельній книзі, які не можуть бути оспорені. Лише у випадку, коли запис про право був внесений шляхом фальсифікації документів на ділянку, яка раніше була записана на іншу особу, остання (як потерпіла сторона) має право в судовому порядку вимагати повернення ділянки і виключення неправомірно внесеного запису [4, с. 26].

Створення сучасної англійської системи реєстрації речових прав на нерухомість здійснене за допомогою істотного реформування законодавства про власність, що торкнулося фундаментальних підходів загального права до форм земельних володінь (legal estates). Результатом такого реформування стала відмова від множинності фрігольдних і нефрігольдних речових титулів і заміна їх двома титулами – титулом безумовної власності (fee simple absolute) і титулом, обмеженим певною кількістю років (legal term of years). Окрім цього, три категорії суб'єктивних прав (правових інтересів) підлягають обов'язковій реєстрації, а саме «зареєстровані інтереси» («registered interests»), «переважаючі інтереси» («overriding interests») і «малі інтереси» («minor interests»). «Переважаючі інтереси» мають відношення до прав, які створюють обтяження для покупця і у тому випадку, коли вони не відображаються в реєстрі. Їх «перевага» проявляється в тому, що в цьому випадку вони переважають значення запису, що міститься в реєстрі. До даної категорії прав відносяться, зокрема, права на чужу нерухомість, засновані на загальному праві (legal easement), право володіння, що виникає по давності (adverse possession) [15, с. 6, 18].

У США використовується особлива система записів (recordation), яка підтримується методом так званих договірних гарантій речових титулів (deed warranties), а також страхуванням цих титулів (title insurance). Здійснення записів характеризується наступними чинниками: практично всі записи здійснюються і систематизуються на основі внесення до облікових документів даних про найменування власників землі, а не на визначенні конкретних земельних ділянок; припускається, що вони використовуватимуться як засіб для дослідження «ланцюжка переходів титулу влас-

ності» («chain of title») протягом певного періоду часу. Вчинення таких записів не носить правоутворюючого характеру, а вони мають слугувати тільки свідченням наявності титулу [15, с. 6, 17].

Для забезпечення балансу інтересів у цивільному обороті окрему увагу необхідно звернути й на питання цивільно-правової відповідальності перед учасниками цивільного обороту у випадку припинення їх речових прав через дефектність титулу (неправильність або невідповідність записів) у державному реєстрі прав на нерухоме майно. Зазначена модель відповідальності у контексті системи державної реєстрації прав на нерухомість отримала назву принципу гарантії, який є складовим такої системи. Слід відмітити, що сформувалося декілька підходів до вирішення цієї проблеми, вирішення яких залежить від того, яку роль виконує держава у реєстрації прав на нерухоме майно. У більшості країн мова йде про відповідальність держави перед особами, які втратили права [Див. напр.: 8, с. 261]. Найбільш повно такий механізм реалізований в системі Торенса, для якої є характерним формування гарантійного фонду, за рахунок коштів якого і проводилася компенсація збитків. При цьому, якщо коштів гарантійного фонду виявиться недостатньо для виплати компенсації, суми виплачуються в повному розмірі за рахунок загальних доходів відповідної провінції [13, с. 47 – 56]. На відміну від наведеного підходу, у Франції держава не несе відповідальності за збитки, які можуть бути заподіяні власникові нерухомості помилкою в записах, що робляться хранителем іпотеки. Ця відповідальність лежить безпосередньо на останньому. Для забезпечення цієї відповідальності особи, які призначаються на таку посаду, закладають своє нерухоме майно або вносять у вигляді застави певну грошову суму [11, с. 44].

Особливістю відзначається компенсація збитків в США, оскільки для цієї мети використовуються страхування титулів. Це пов'язано з тим, що держава не несе ніяких обов'язків пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно, окрім зберігання і забезпечення публічності зареєстрованих договорів, внаслідок чого, не надає, відповідно, ніяких гарантій законності і дійсності прав. Для того, щоб отримати гарантію дійсності зареєстрованих прав, учасники договору вимушені звертатися до послуг спеціальних компаній, які займаються «страхуванням титулу».

За договором із зацікавленою особою такі компанії вивчають всі правочини відносно даного об'єкту від 30 до 70 років (залежно від вимог законодавства певного штату) і надають гарантію про «чистоту титулу». У разі виникнення проблем, викликаних порушенням у минулому «чистоти титулу», вони зобов'язуються відшкодувати збитки (у певних межах) особі, яка застрахувала свій титул [4, с. 7].

Проведений аналіз дозволяє зробити певні висновки. Відносно тих засад, які мають враховуватися при вдосконаленні системи державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні. Перш за все, повинно бути чітко визначено:

- предмет державної реєстрації, тобто, що реєструється - *правочини* з нерухомістю чи *права* на нерухомість. Причому логічним видається надати основоположного значення саме державній реєстрації прав на нерухоме майно з відмовою від

проведення державної реєстрації правочинів як такої, що не виконує жодних функцій, пов'язаних із забезпеченням стабільності цивільного обороту;

- наслідки проведення державної реєстрації, тобто що така реєстрація має правостворюючий характер;
- єдиний орган, що проводить державну реєстрацію прав на нерухомість;
- забезпечення реальної публічності та достовірності реєстру прав на нерухоме майно;
- створення механізмів, що забезпечували б цивільно-правову відповідальність держави перед особами, які втратили права на нерухоме майно внаслідок дефектності титулу – неправильності або невідповідності записів в державному реєстрі прав на нерухоме майно.

#### Перелік літератури

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Спасибо-Фатеева И. В. Проблемы государственной регистрации прав и сделок / И. В. Спасибо-Фатеева // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2004. – № 3. – С. 7 – 12.
3. Спасибо-Фатеева И. В. Нотаріальне посвідчення правочинів із нерухомістю та їхня державна реєстрація як способи «укріплення» прав / І. В. Спасибо-Фатеева // Нотаріат для вас. – 2006. – № 12. – С. 34-39.
4. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / [под ред. А. А. Лазаревского]. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2000. – 176 с.
5. Лыкошин А. И. Об отыскании недвижимых имений из чужого владения / А. И. Лыкошин // Журнал гражданского и уголовного права: Апрель. Издание С.-Петербургского Юридического Общества. - С.-Пб. : Тип. Правительствующего Сената, 1888. – Кн. 4. – 544 с.
6. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – Петроград: Издание Юридического книжного склада «Право», 1917. – 328 с.
7. Ястребова В. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации и Федеративной Республики Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» / В. В. Ястребова. – М., 2007. – 25 с.
8. Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М. : Статут, 2004. – 538 с.
9. Жалинский П., Рерихт А. Введение в немецкое право / П. Жалинский, А. Рерихт. – М. : Спарк, 2001. – 767 с.
10. Германское право. Гражданское уложение / [пер с нем.]. – М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – Ч. 1. – 552 с.
11. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр, и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество (аналитический обзор) / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. – СПб. : Издательство Сазонова А., 2006. – 180 с.
12. Гражданское и торговое право зарубежных стран: [учебное пособие] / [под общ. ред. В. В. Безбаха, В. К. Пучинского]. – М.: МЦФЭР, 2004. – 896 с.
13. Копейкин А. Б. Международный опыт защиты прав собственников – добросовестных приобретателей недвижимости и системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А. Б. Копейкин // Законодательство и экономика. – 2003. – № 2. – С. 47-56.
14. Чубаров В. В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В. В. Чубаров // Проблемы современного гражданского права: сб. статей. – М. : Городец, 2000. – С. 145-172.

15. Безбах С. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право / С. В. Безбах. – М., 2004. – 20 с.

**Крат В. И. Иностранный опыт в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество / В. И. Крат // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия: Юридические науки. – 2009. – Т. 22 (61), № 2. – С. 124-131.**

В статье анализируется формирование системы государственной регистрации на недвижимое имущество в мировой практике и современное ее состояние в отдельных государствах. В процессе исследования рассматриваются системы государственной регистрации прав на недвижимость в Германии, Франции, Австралии, Англии и США.

**Ключевые слова:** недвижимость, права на недвижимое имущество, государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

**Krat V. The foreign experience in state registration of immovable property / V. Krat // Scientific Notes of Tavrida National V. I. Vernadsky University. – Series: Juridical sciences. – 2009. – Vol. 22 (61), № 2. – P. 124-131.**

In the article the author examines the formation of state registration of real estate in the world and its current status in individual states. During the study examines the system of state registration of real estate in Germany, France, Australia, England and USA.

**Keywords:** real estate, rights to immovable property, state registration of rights to immovable property.

*Надійшла до редакції 11.11.2009 р.*