Турчин В.Е.,
аспірант
кафедри загальноправових дисциплін
Київського національного торговельно-економічного університету

УДК 342.951

СТАНОВЛЕННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Постановка проблеми. Інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод із ним має глибоке історичне коріння, і не можна зрозуміти сутність юридичної природи сучасної державної реєстрації без дослідження особливостей становлення і розвитку цього інституту як у вітчизняній, так і зарубіжній практиці.

Мета статті – дослідження виникнення, становлення та розвитку правового регулювання системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також аналіз впливу відповідних історичних процесів на становлення сучасної української системи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. З історією становлення державної реєстрації прав на нерухоме майно так чи інакше пов'язані праці таких науковців, як: Я.Є. Барц, Б.С. Бачур, С.О. Борисевич, М.Б. Гончаренко, М.В. Домашенко, В.Л. Мусіяка, М.І. Панченко, О.О. Піфко, М.О. Самойлов, В.В. Сенчук, О.Ф. Скакун, Г.Ф. Шершеневич та ін.

Виклад основного матеріалу. Ще в давнину люди прагнули до того, щоб встановлювати якісь зовнішні знаки, які свідчили б про існування їх прав на будівлі та землю. Спочатку, за низької динаміки руху населення і рідкості угод з нерухомістю, для визнання прав на землю достатньою підставою були свідчення сусідів, шанованих у тій чи іншій місцевості людей. Наприклад, у Стародавній Греції на земельній ділянці боржника, що передав свою землю в заставу в забезпечення боргу, ставили стовп (іпотека) [9, с. 105].

Також варто згадати праці Г.Ф. Шершеневича, який досить детально описав порядок здійснення операцій із землею. Зокрема, досліджуючи законодавство феодальної Русі, він зазначив, що спочатку придбання земельної власності за угодами між приватними особами відбувалося без обов'язкового контролю і участі суспільства або держави (помісного князя). При цьому купча грамота могла передаватися продавцем покупцю без свідків або в їх присутності. Історичні матеріали містять відомості про те, що правочин, що вчиняється у присутності свідків, супроводжувалася роздачею частувань та розважальними заходами, що залишало у присутніх спогад про здійснену передачу такого нерухомого майна [12, с. 198].

Згодом, наприкінці XVIII ст., в Європі розвивається інститут іпотечних книг, хоча перша система поземельних книг існувала вже в I ст. до н. е. в Єгипті (римська провінція). Таким чином, заставне право на нерухоме майно виникає, якщо воно записано в особливі книги, що оформляються спеціальними установами [6, с. 36–37].

Інформація, що міститься в цих книгах, була відкрита для всіх. Згодом система іпотечних книг трансформувалася в систему державної реєстрації прав на нерухомість і угод із нею (систему оприлюднення), що було зумовлено, перш за все, прагненням дати змогу будь-якій особі отримати інформацію про юридичне становище будь-якого об'єкта нерухомості. Саме тому відкритість відомостей про державну реєстрацію визнається одним із найважливіших принципів державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод із ним і таке значне місце відводиться в законодавстві нормам, покликаним забезпечити змогу будь-якої особи знайомитися з даними державної реєстрації прав на нерухомість. Іншою підставою формування системи державної реєстрації послужило прийняття державою на себе функцій визнання і підтвердження виникнення, обмеження (обтяження), переходу і припинення прав на нерухоме майно. Державними документами, що містять відомості про права, обтяження та обмеження прав на об'єкти нерухомого майна, а також містять тексти або витяги з текстів угод, судових рішень або інших актів – підстав прав на конкретні об'єкти нерухомості, стають поземельні і актові книги, які фактично виконували роль державного реєстру прав на нерухоме майно.

Іпотечні книги мали характер і достовірність офіційних актів. Тому вели їх офіційні установи. Наприклад, суди, цивільні палати в губернських містах або спеціально створені в столичних містах іпотечні контори. Юридичне значення іпотечних книг полягало в тому, що право власності на нерухоме майно виникало з моменту внесення спеціальних записів в іпотечні книги. Це мало значення для вирішення спорів між кредиторами на одне й те саме нерухоме майно [9, с. 107].

Отже, історичні джерела свідчать, що система державної реєстрації прав на нерухоме майно сформувалася саме завдяки розвитку заставних відносин. Необхідно звернути увагу на той факт, що особа, яка надає кредит під заставу нерухомості, що є, у свою чергу, найбільш привабливим предметом застави, повинна мати змогу отримувати достовірну інформацію про майно, що надається в заставу (чи не заставлено воно іншій особі, чи не встановлений сервітут тощо).

У зарубіжній юридичній літературі виділено такі основні властивості поземельних і актових книг [5, с. 88–89]:

1) властивість формальної гласності, або публічності. Суть ідеї гласності була породжені не теоретичними дослідженнями, а жорсткою потребою практики. Ця потреба полягала в тому, щоб усунути випадки, коли одна і та сама річ продавалася кільком особам, коли земля заставлялась на загальну вартість, що в десятки разів перевищує її реальну ринкову ціну, а також усунути нескінченні суперечки з приводу нерухомості. Права на нерухомість ставали відомі широкому колу осіб, що також сприяло і зміцненню самих цих прав;

2) матеріальної гласності, або публічної достовірності в позитивному і негативному сенсах;

3) властивість спеціалітету (в літературі зустрічається і інше його назва – властивість спеціальності). Спеціалітет поземельної книги – це засіб забезпечення речового характеру будь-яких прав на нерухоме майно, яке має значення для третіх осіб. Інакше кажучи, це засіб для того, щоб у поземельній книзі містилася відповідна конкретна інформація;

4) незаперечності (аналіз зарубіжних історичних джерел показує, що ця властивість зустрічається тільки в системі Торренса).

Деякі науковці визнають в результаті лише дві основних та найбільш поширених системи реєстрації прав на нерухоме майно, що сформувались у процесі історичного розвитку, – це система реєстрації прав на нерухоме майно (титульна система) та система реєстрації правочинів із нерухомістю [11, с. 6].

І.О. Разумова, в свою чергу, визначає три системи реєстрації прав на нерухоме майно [9, с. 51]:

1) система юридичної кадастру;

2) реєстрація титулу власності (земельного титулу) – система Торренса (ім'я творця);

3) реєстрація актів.

Кадастрова система існує в більшості європейських країн (Німеччина, Австрія, Швейцарія, Франція і т. д.). Вона забезпечує високу надійність і безпеку операцій із нерухомістю за рахунок наявності системи збору та оновлення відповідних даних про земельні ділянки (топографічні ознаки, характер їх використання, площа, розташовані на них будівлі), про перехід прав на них, а також про власників земельних ділянок. Для створення цієї системи необхідно багаторічне і навіть багатовікове (якщо мати на увазі, що об’єкти нерухомості не так часто надходять у ринковий оборот, як інші товари) накопичення інформації [9, с. 52].

Реєстрація титулу власності, або система Торренса (Канада, Австралія, Нова Зеландія), – це система реєстрації прав на нерухоме майно, за якої запис у державному реєстрі нерухомості гарантує бенефіціару безумовне право власності на об’єкт нерухомості і матеріальні гарантії держави щодо коректного ведення цього реєстру. Хоча ця система й включає в себе значні витрати на дослідження історії переходу прав власності на нерухоме майно, наявності обтяжень таких прав і створення відповідного страхового фонду, що гарантує відшкодування для власників нерухомості, якщо державними органами були допущені помилки під час перевірки титулу. І.О. Разумова зазначає, що саме це покладено в основу ще однієї системі реєстрації, характерної для більшості штатів США [9, с. 52].

Реєстрація актів. Документи, що подаються до органів державної реєстрації, не перевіряються. Реєстрація означає, що титул, який передається, відповідає його дійсній формі і сам по собі акт передачі юридично дійсний. Держава при цьому не бере на себе відповідальність за «чистоту титулу». Гарантії за такої системи реєстрації досягаються шляхом доповнення її страхуванням дефектів титулу спеціалізованими страховими компаніями [9, с. 52]. Наприклад, у США перша титульна страхова компанія «Law Property Assurance and Trust Society» була створена ще в 1853 р. [7, с. 19].

Ми погоджуємося з іншою класифікацією, до якої входить лише два види систем реєстрації, а саме – титульна та актова, оскільки кадастрова система теж передбачає реєстрацію прав на нерухомість, а не юридичних документів.

Необхідно зазначити, що і система реєстрації прав, і система реєстрації документів мають свої різновиди, а у деяких країнах діють подвійні системи реєстрації правового титулу й реєстрації документів [8, с. 55]. Серед таких країн була і Україна, оскільки лише з 2013 р. відпала необхідність у реєстрацій правочинів із нерухомістю.

В.В. Сенчук зауважує, що період від 1917 р. до початку 1991 р. за часів СРСР ознаменувався встановленням виключно державної власності на землю. За таких умов спочатку вважалося, що потреба в існуванні системи реєстрації нерухомості та прав на неї відпала. Проте реальність спростувала таку думку. За його словами, досвід радянського періоду свідчить, що потреба в реєстрації нерухомого майна та прав на нього існує навіть за умов командно-адміністративної системи і навіть за умов формального скасування поділу речей на рухомі та нерухомі. Потреба у реєстрації прав на нерухоме майно випливає із самої природи нерухомого майна [10, с. 29].

Незалежна Україна отримала «спадок» у вигляді роздільної реєстрації прав на будівлі і споруди, з одного боку, та на земельні ділянки, з іншого. Крім того, із часом, вже за часів незалежності, було запроваджено ще й реєстрацію правочинів щодо нерухомості, що більше ускладнило та заплутало реєстраційні відносини [10, с. 29].

У сучасний період, як зазначає В. Гвоздик, «питання правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, забезпечення визнання та захисту державою цих прав постали перед органами державної влади ще в середині 90-х років, оскільки мали важливе значення для розвитку ринкових відносин, основою яких є право власності, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна, активізації процесу інвестування в українську економіку» [4].

Фактично, становлення системи державної реєстрації прав власності розпочалося із прийняттям у лютому 1998 р. Кабінетом Міністрів України постанови № 192 «Про заходи щодо створення систе-

ми реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно». Постановою було створено спеціальну міжвідомчу комісію, яка відповідала за розроблення заходів, пов'язаних зі створенням та впровадженням системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно. Функції зі створення системи реєстрації також було покладено на Міністерство юстиції України.

Згодом, 1 липня 2004 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – «Закон»). Відповідно до п. 2 ст. 1 Закону, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Зі створенням Реєстру довідку-характеристику замінив витяг із Реєстру прав власності на нерухомість, який виготовляється за допомогою електронної бази даних, що містить інформацію про всі зареєстровані права власників нерухомості. Використання електронної інформації з бази даних значно підвищує рівень захисту прав громадян, оскільки захищає таку інформацію від знищення, чого не можна сказати про інформацію, яка зберігається на паперових носіях. Але враховуючи те, що внесення інформації до бази даних Реєстру здійснюється на підставі офіційних документів, викладених на паперових носіях, вони мають більший пріоритет стосовно інформації в електронному вигляді [4].

Реєстр є надійним механізмом стосовно захисту інформації про права власності від несанкціонованого доступу, оскільки кожен реєстратор має свій унікальний електронний ключ доступу до такої інформації, а це, в свою чергу, позбавляє можливості внесення до бази даних неправдивих даних або, навпаки, отримання з нього інформації без законних на те підстав. Система захисту фіксує всі дії, вчинені реєстраторами. Технічні та технологічні засоби ведення реєстру прав забезпечують зберігання та достовірність інформації, захист від несанкціонованого доступу, архівування та відновлення даних, їхній оперативний пошук та документальне відтворення процедури реєстрації, оперативне надання витягів із Реєстру прав [4].

Лише за останні кілька років Україна зробила значний крок на шляху до реалізації принципу публічності речових прав на нерухоме майно та можливості доступу до такої інформації усіх зацікавлених осіб, що і є головним фактором, що підтверджується історичним розвитком системи реєстрації прав на нерухоме майно, з метою запровадження дієвої системи захисту прав власності на нерухоме майно.

Важливі зміни були впроваджені з 1 квітня 2015 р. у зв'язку з набранням чинності Законом України від 5 березня 2015 р. № 247-VIII «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». У результаті нотаріусів уповноважено здійснювати функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та надано можливість проводити державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право, права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 р., одночасно з державною реєстрацією похідного від нього речового права на таку земельну ділянку [3].

Загалом, значний масив нормативно-правових актів, що регулює відносини у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, кількість змін, внесених до них, створили умови для виникнення великої кількості правових непорозумінь та, як наслідок, спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Висновки. Становлення систем державної реєстрації на нерухоме майно пройшло тривалий шлях і несе на собі відбиток історичних процесів у тій чи іншій країні або групі країн. В Україні з 2013 р. із запровадженням єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно існує лише титульна системи реєстрації, але суто декларативна, оскільки не передбачено повного гарантування права власності зі створенням спеціального страхового фонду, що існує в інших країнах для відшкодування збитків, нанесених власнику нерухомого майна через протиправні дії посадових осіб органів державної влади або інших осіб.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 46.

2. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 18 лютого 1998 р. № 192 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/192-98-%D0%BF.

3. Про огляд практики розгляду справ, які виникають зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Пленуму Вищого адміністративного суду України від 18.09.2015 р. № 20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.vasu.gov.ua/plenum/post_plenum/postanova_plenumu_20_2015/

4. Гвоздик В. Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.informjust.ua / text/620.

5. Емельянова Е.А. История становления системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (российский и зарубежный опыт) / Е.А. Емельянова // Юридический аналитический журнал. – 2004. – № 1(9). – С. 88−94.

6. Емельянова Е.А. Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е.А. Емельянова. – Самара, 2004. – 220 с.

7. Мартин А.Г. Титульне страхування земельних ділянок: світова практика, українські здобутки та перспективи / А.Г. Мартин, А.О. Кошель // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 12. – С. 18−21.

8. Піфко О.О. Правові аспекти класифікації систем реєстрації прав на землю / О.О. Піфко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2015. – Випуск 4. – Том 2. – С. 54−58.

9. Разумова И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2009. – 304 с.

10. Сенчук В.В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : дис. …канд. юрид. наук : 12.00.01 / В.В. Сенчук. – К., 2009. – 189 с.

11. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2000. – 176 с.

12. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2-х т. / Г.Ф. Шершеневич. – Т. 1. – М., 2005. – 461 с.

Турчин В.Е. СТАНОВЛЕННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті досліджується історичні процеси формування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, аналізується вплив різних світових моделей реєстрації на сучасне правове регулювання відповідних відносин в Україні.

Ключові слова: реєстрація прав на нерухоме майно, система реєстрації, становлення системи реєстрації нерухомого майно, права на нерухоме майно.

Турчин В.Э. СТАНОВЛЕНИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В статье исследуются исторические процессы формирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, анализируется влияние различных мировых моделей регистрации на современное правовое регулирование соответствующих отношений в Украине.

Ключевые слова: регистрация прав на недвижимое имущество, система регистрации, становление системы регистрации недвижимого имущества, права на недвижимое имущество.

Turchyn V.E. THE FORMATION OF THE STATE REGISTRATION SYSTEM OF PROPERTY RIGHTS TO REAL ESTATE

The article investigates the historical formation processes of the state registration system of property rights to real estate, analyzes the influence of different world registration models on the current legal regulation of the relevant relations in Ukraine.

Even in ancient times, people sought to establish some external signs that would testify to the existence of their rights to buildings and land. Initially, according to the low dynamics of population movement and the rarity of real estate transactions, the sufficient reason for the recognition of land titles was a testimony of the respected neighbors in one or another locality.

Regarding the registration systems of property rights to real estate which were formed during the historical development in different countries, we agree with the classification that includes only two types of registration systems, namely, the title and deeds registration, as the cadastral system also provides for the registration of real estate titles, but not legal documents.

In general, the historical sources indicate that the state registration system of property rights to real estate titles was formed precisely through the development of collateral relations. It is necessary to pay attention to the fact that a person who provides a loan on a mortgage, which, in turn, is the most attractive subject of a pledge, should be able to obtain reliable information about the property that is pledged (whether it is pledged to another person or whether there are any easement rights, etc.).

As for the process of registration of real estate in Ukraine, only in the last few years Ukraine has made a significant step towards the realization of the principle of transparency of property rights to real estate and the possibility of access to such information for all interested parties, which is a major factor that is proved by the long historical development of the registration system of property rights to real estate in order to set an effective protection system of the respective property rights.

It should be mentioned that both registration system of rights and registration system of deeds have their own variations in different countries, and some countries have even both of them. Among those countries who had both registration systems was also Ukraine. Currently, since 2013, with the introduction of the State Register of Property Rights to Real Estate, Ukraine started to have only a title registration system, but it is only declarative, since it does not provide a full guarantee of property rights with the creation of a special insurance fund that exists in other countries to compensate for losses incurred by the owner of the immovable property due to unlawful actions of public officials or other persons.

Key words: registration of real estate titles, registration system, establishment of the real estate registration system, real estate titles.