

ПОРІВНЯННЯ АКТОВОЇ ТА ТИТУЛЬНОЇ СИСТЕМ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА COMPARISON OF A DEED AND A TITLE REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEMS

Коровайко О.С.,
аспірант кафедри цивільного та господарського права
Національний університет біоресурсів та природокористування України

У статті досліджуються питання, що стосуються основної різниці між титульною та актовою системами реєстрації прав власності на нерухоме майно, а також визначення системи реєстрації прав на нерухоме майно, що зараз існує в Україні, та її особливостей.

Ключові слова: реєстр нерухомого майна, реєстрація речових прав на нерухоме майно, актова система, титульна система, система Торренса.

В статье исследуются вопросы, касающиеся основной разницы между титульной и актовой системами регистрации прав собственности на недвижимое имущество, а также определения системы регистрации прав на недвижимое имущество, что сейчас существует в Украине, и ее особенностей.

Ключевые слова: реестр недвижимого имущества, регистрация прав на недвижимое имущество, актовая система, титульная система, система Торренса.

This article investigates the issues related to the main differences between a title and a deed registration system of property rights to real estate, as well as the determination of a system for registering property rights to real estate and its features, which now exists in Ukraine.

The main purpose of the article is to investigate the features of the abovementioned registration systems, to compare them with each other and to determine what it needs to be done in Ukraine in order to make real estate owners feel more protected from any encroachments on their rights to such property.

Today in the world practice as a general rule there are only two state registration systems of immovable property: a title and a deed registration systems. To describe them briefly, a title system provides for registration of rights to immovable property, and a deed system provides for registering of real estate transactions. The main characteristic which differs the registration systems of rights to immovable property – is the role that the state has in the field of protection of such owner's rights: whether it fulfills the protection functions by itself or entitles the owners of property rights to take care of the protection of such kind of rights by themselves.

Should be noted that the overwhelming majority of countries in the world adhere especially to a title registration system when the registration object is a right as well as its restrictions and encumbrances. This system is based on the principle «no registration – no right». A deed system (registration of transactions) is more typical for the Common law countries. The basic principle that operates here is the principle of «no registration – no transaction».

Since 2013, we have a system that is close to a title one, but does not foresee the main element that the developed countries with the same title registration system have, namely, the guarantees to a fair owner the protection of his rights to real estate, as well as the responsibility of a state for a violation of such rights, which are settled in a state register.

Key words: real estate register, registration of property rights to real estate, title system, deed system, Torrens system.

У сучасному світі існують дві абсолютно різні і навіть взаємовиключні системи реєстрації нерухомого майна: актова і титульна. Перша передбачає лише реєстрацію правових актів, друга ж фіксує титульні права людини на нерухомість. З 2013 р. ми маємо систему, що наближена до титульної, але не передбачає основного елементу, що мають розвинені країни із такою ж титульною системою реєстрації, як і в Україні, а саме гарантій для добросовісного власника про захист його прав на нерухоме майно, а також відповідальності держави за порушення таких прав на нерухоме майно, що закріплюються у державному реєстрі.

Метою статті є дослідження основних особливостей актової та титульної систем реєстрації нерухомості, порівняння їх між собою та визначення, що потрібно зробити в Україні для того, щоб власники нерухомості почувалися більш захищеними від будь-яких посягань на їхні права на таку власність.

Дослідженням та аналізом особливостей світових систем реєстрації нерухомого майна займалися наступні науковці: Н. Н. Журавський, О. Ф. Ковалишин, Г. Л. Ларссон, А. О. Майданик, С. О. Малахова, А. О. Мартинюк, П. Н. Ніконов, К. П. Победоносцев, В. В. Сенчук, С. О. Слободянюк, І. В. Яремова та ін.

Створення ефективної системи реєстрації нерухомості є необхідним для захисту прав приватних власників, а також буде гарантією для потенційних інвесторів, що все відбувається прозоро та надійно. Крім того, як зазначає О. А. Мартинюк, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним з найважливіших елементів правового режиму нерухомості [6, с. 175].

Переважна більшість країн віддає перевагу титульній системі реєстрації, коли предметом реєстрації є саме пра-

во, а також його обмеження та обтяження. Дана система базується на принципі «без реєстрації немає права». Актובה система (реєстрація правочинів) більше характерна для країн із англо-американською системою права. Основним принципом, який тут діє, є принцип «без реєстрації немає правочину» [5, с. 260].

У свою чергу П. Н. Ніконов та Н. Н. Журавський виділяють три основні системи реєстрації нерухомого майна:

1) актова (американська) система реєстрації прав (працює без єдиного державного кадастру);

2) титульна система реєстрації прав, об'єднана з кадастром;

3) титульна система реєстрації прав, відокремлена від кадастру.

Зокрема, зазначають, що розвинені країни Європи використовують два останні варіанти, хоча останнім часом можна помітити тенденцію до об'єднання кадастру та реєстраційних систем під егідою кадастру (відповідну реформу здійснили Італія та Румунія, здійснюють Норвегія та Ісландія) [3, с. 59].

Перейдемо до більш детальної характеристики актової системи реєстрації нерухомості. Сутність такої системи полягає у тому, що в угодах з нерухомістю держава, якщо і бере на себе будь-яку функцію, пов'язану з можливою відповідальністю, то тільки в реєстрації самого факту вчинення правочину певного змісту між певними особами. Чи мають сторони право на здійснення цієї операції з нерухомістю, чи мають вони взагалі відношення до самого об'єкту, вказаного в угоді, та й чи існує такий об'єкт, не цінить реєстратора – в його обов'язки входить лише упевнитися в тому, що перед ним присутні саме ті особи, які вказані у договорі, що наданий йому для реєстрації, і точ-

но зафіксувати дату та час реєстрації. А якщо угода укладена за допомогою нотаріуса, то і турбота про ідентифікацію сторін стає зайвою [11, с. 86]. У такому разі покупець нерухомості сам відповідальний за всі ризики, пов'язані з угодою. А ризики, наприклад, можуть полягати у тому, що продавець не є власником нерухомості, що продається, та не має права на її продаж. Подібні «сюрпризи» можуть ховатися не лише в угоді, але і в глибокій історії її об'єкта. Таким чином, перш ніж купити нерухомість, необхідно ретельно вивчити всю історію переходів її з рук в руки («title research»), історію застав і здачі в оренду, аж до самого походження нерухомості (наприклад, пожалування королем) з тим, щоб звести до мінімуму можливі несподіванки [4, с. 102]. Природно, що таке дослідження не під силу пересічному покупцеві – для нього за досить високу плату це роблять юристи, що на цьому спеціалізуються [9]. Але і вони не в змозі дати стовідсоткову гарантію «чистоти титулу», і покупцеві все одно доводиться ризикувати, а, отже, і страхувати титул, тобто своє право («title insurance») на об'єкт, що придбавається. Страхуванням титулу займаються спеціалізовані страхові компанії, що є досить прибутковим бізнесом [8, с. 33]. Така система ще досі має місце в абсолютній більшості пострадянських країн та в США, де її збереженню сприяє юридично-страхове «лоббі».

У системі реєстрації правочинів щодо обігу нерухомості роль держави пасивна. Держава всього лише веде облік наданих для реєстрації договорів. Під час реєстрації відповідний орган не приймає рішення про законність та/або чинність угоди.

Таким чином, держава не несе ніяких зобов'язань, крім зберігання копій зареєстрованих правочинів, і, звичайно ж, не дає жодних гарантій стосовно законності та/або чинності прав, що встановлюються цими правочинами. Для того, аби мати хоч якусь гарантію «чистоти» правочину, сторони правочинів змушені звертатись до послуг «детективів» та страхових компаній.

У США сторони правочинів змушені витратити аж до 8–10% вартості об'єкту нерухомості, що є предметом правочину, з яких 4–6% складають витрати безпосередньо на страхування, а решта – витрати на детективів/адвокатів. В той же час, в тих країнах, де діють системи реєстрації титулів, загальні витрати на транзакції з нерухомістю не перевищують 1–2% від вартості об'єктів [7].

Титульна система (титульна система Торренса) – це система реєстрації прав на нерухоме майно, при якій запис у державному реєстрі нерухомості гарантує бенефіціару безумовне право власності на об'єкт нерухомості і матеріальні гарантії держави щодо коректного ведення цього реєстру, а також компенсацію у разі допущення помилки. Передача права власності проводиться шляхом реєстрації змін у записах реєстру, а не документів про здійснення угоди. Система була розроблена і застосована в Австралії прем'єр-міністром Робертом Торренсом у 1857 р. та мала на меті підвищити достовірність відомостей у державному реєстрі нерухомості, зменшення витрат під час укладення угод із землею і нерухомістю і створення максимально повної гарантії права власності на нерухомість. Титул Торренса набув широкого поширення в країнах загальної права, особливо в країнах Британської співдружності.

Слід зазначити, що, незалежно від того, в якій формі ведеться реєстр (електронний або паперовий), завжди буде існувати такий етап його адміністрування, як внесення даних. Саме реєстратор в момент внесення запису встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Наявність зареєстрованої зміни запису про власника в єдиному реєстрі є єдиною необхідною і достатньою умовою виникнення права власності на об'єкт нерухомості. Титульна система робить непотрібною процедуру «пере-

вірки чистоти угоди» для власників нерухомості шляхом відстеження ланцюжка попередніх договорів з метою підтвердження прав нинішнього власника і виявлення сумнівних угод в минулому [10, с. 51–52].

Зрозуміло, що держава при такій системі докладас максимум зусиль до того, аби реєструвалися лише абсолютно «чисті» титули, а також вживас всіх можливих заходів для стягнення своїх витрат на компенсацію потерпілим з винних осіб в порядку регресу.

Реально діючі титульні системи в різних юрисдикціях, як правило, передбачають ту чи іншу схему матеріальної компенсації особам, які постраждали від некоректного ведення державного єдиного реєстру.

Держава при цьому є гарантом правильності зареєстрованих прав та обтяжень, а у випадку спричинення збитків внаслідок неправильності титульних записів – компенсує їх зі спеціального фонду. Цей фонд формується з сум, що надходять у вигляді зборів за реєстрацію титулів та за надання інформації про нерухомість у вигляді офіційних витягів з публічних реєстрів та кадастрів. Довіру до системи створює чітка регламентація роботи реєстраторів та їхній високий статус, який в більшості країн, де діє ця система – порівняний до судового [7].

До основоположних в титульній системі Торренса можна віднести наступні принципи [12]:

1. Принцип відображення – єдиний державний реєстр нерухомості є публічним, тобто відкритим всім бажаючим для ознайомлення. Інформація в державному реєстрі повинна своєчасно і точно відображати всі істотні відомості про майно. Зокрема, це означає, що під час продажу нерухомого майна в титулі змінюються лише відомості про власника, а відомості про землю, будівлі і споруди, обтяження залишаються. В сучасних умовах доступ для читання і пошуку в базі даних єдиного реєстру надається через Інтернет всім бажаючим.

2. Принцип достатності – запис в державному реєстрі є єдиним необхідним і достатнім підтвердженням права власності і містить всі істотні для оцінки та угоди відомості про нерухомість та існуючі щодо неї обтяження, тобто інформацію про іпотеку, оренду, сервітути тощо. Таким чином, при реалізації прав запис в реєстрі містить досить велику кількість різнопланової інформації. Цей же принцип жорстко стоїть на захисті прав добросовісного набувача, тобто, незалежно від легітимності минулих угод, добросовісний набувач не може бути позбавлений власності.

3. Принцип страхування – означає, що матеріальні збитки власнику чи колишньому власнику титулу, які виникли внаслідок некоректного ведення державного реєстру, підлягають негайному справедливому відшкодуванню державою. Держава при цьому отримує право вимоги до винуватців у порядку регресу. Принцип страхування доповнює захист прав добросовісного набувача гарантією негайного справедливого відшкодування шкоди будь-яким колишнім власникам за рахунок держави.

Як зазначає Р. А. Майданик, ще до початку 2013 р. в Україні діяла змішана система державної реєстрації з певним ухилом до актової. У такому випадку реєстрації підлягали, перш за все, правочини із нерухомістю. Реєстрація прав на об'єкти нерухомості також передбачалась, але мала виключно правопідтверджуючий, а не правовстановлюючий характер. Момент виникнення права пов'язувався із моментом державної реєстрації правочину. Державна реєстрація правочинів здійснювалась нотаріусами після їх нотаріального посвідчення. Тобто набувачі прав на об'єкти нерухомості отримують права (зокрема право власності) після відвідування нотаріуса [5, с. 261]. Реєстрація в БТІ здійснювалась пізніше і не впливала на чинність такого права.

З 01 січня 2013 р. в Україні запроваджена титульна система реєстрації прав на нерухомість та її обтяжень. Правочини з нерухомістю вже не реєструються, проте реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтя-

ження. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, передбачає державну реєстрацію за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Отже, відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – «Закон»), державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Момент виникнення прав на нерухоме майно встановлений у ч. 2 ст. 3 Закону, а саме – речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

У свою чергу в п. 4 ст. 334 ЦК України вказано, що права на нерухоме майно, які підлягатимуть державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Отже, момент укладення правочину щодо нерухомості та його виконання сторонами (передача об'єкта, сплата грошей) та момент виникнення у набувача права на нерухомість будуть розділені у часі. У зв'язку з цим в літературі звертається увага на те, що така ситуація може провокувати зловживання на ринку нерухомості.

Важливим кроком на шляху до всебічного запровадження титульної системи є публічна відкритість відомостей, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Але, якщо вважати головною особливістю титульної системи, яка її кардинально відрізняє від актової, гарантії для власників нерухомості про непорушність їх прав власності, то практика реєстрації нерухомості, що існує у США, хоча і є актовою за своїм визначенням, також гарантує власникам відшкодування збитків за порушення своїх прав, але вже за рахунок самих громадян США, шляхом укладення договорів страхування такого майна, що може коштувати від 4 до 6% від вартості нерухомості.

Тобто, ми бачимо в Україні частковий та суто декларативний перехід з актової на титульну систему реєстрації нерухомості, оскільки держава ніяк не гарантує правильність інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо. Лише ч. 2 ст. 12 Закону встановлює пріоритет відомостей, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії, над відомостями у самому Реєстрі.

Повноцінне ж впровадження титульної системи в Україні, на думку експертів, дозволить забезпечити влас-

ників від рейдерів і перетворити державу з простого спостерігача на зацікавлену в дотриманні законності угод сторону. Цьому буде слугувати один з базових принципів системи титулів Торренса – принцип страхування.

На жаль, впроваджувана в Україні система має мало спільного з прийнятою в цивілізованих країнах, саме «завадки» відсутності законодавчо закріпленого принципу страхування.

Слушним є зауваження А. О. Мартинюка про те, що у законодавстві та юридичній практиці не вирішено багато проблем, серед яких головними є питання мети та правових принципів реєстрації речових прав на нерухоме майно. Їх відсутність позбавляє правового регулювання у сфері нерухомості необхідного впорядкування та ефективності [6, с. 176].

Зміни у законодавстві в основному направлені на вирішення конкретних проблем і не носять системного характеру. Відсутня концепція розвитку адміністративного законодавства, яка б визначала основні положення, спрямовані на удосконалення адміністративно-правових норм, що, у свою чергу, забезпечило б створення правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Реєстрація речового права на нерухоме майно надає впевненості учасникам цивільного обороту в дійсності своїх прав і прав інших учасників ринку нерухомості. Будучи актом визнання державою зареєстрованого права, реєстрація надає певну ступінь впевненості у стабільності прав на нерухомість.

Саме гарантування державою прав на нерухомість має особливе значення для нашої країни. У сучасних умовах нерухомість (земельні ділянки, будинки, квартири та ін.) часто є одним з основних або, навіть, єдиним надбанням громадян. Для багатьох громадян нерухомість є єдиним (або основним) джерелом доходу.

Діюча сьогодні система державної реєстрації повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як у нормах, що встановлюють порядок реєстрації, так і в організації взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами [6, с. 176].

Жодна система реєстрації не може вважатися універсальною. Перш ніж їх застосовувати, варто все ґрунтовно продумати. З точки зору ролі і відповідальності держави, яка система краще? У системі реєстрації угод роль держави більш пасивна: вона не несе ніяких зобов'язань, крім зберігання і забезпечення публічності зареєстрованих договорів. Для того, щоб отримати гарантію зареєстрованих прав, учасники угод змушені звертатися до послуг приватних страхових компаній.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv>.
3. Ковалишин О. Ф. Аналіз нових підходів до функціонування реєстраційної системи в Україні / О. Ф. Ковалишин, С. О. Малахова // Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка. – 2011. – № 4. – С. 58–62.
4. Ларссон Г. Л. Земельная регистрация и кадастровая система / Г. Л. Ларссон. – М. : Мир, 1991. – 198 с.
5. Майданик Р. А. Цивільне право : Загальна частина Т. І. Вступ у цивільне право / Р. А. Майданик. – К. : Алерта, 2012. – 472 с.
6. Мартинюк О. А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно / О. А. Мартинюк // Часопис Київського університету права. – 2014. – № 3. – С. 175–177 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkurp_2014_3_41.
7. Монтян Т. М. Система титулів Торренса : коли вже її обере Україна? / Т. М. Монтян // Українська правда. – 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://blogs.pravda.com.ua/authors/montyan/49e5a8c94a081>.
8. Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. – СПб., 2006. – 180 с.
9. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – СПб. : Синодальная типография, 1896. – 745 с.
10. Разумова И. А. Ипотечное кредитование / И. А. Разумова. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2009. – 304 с.
11. Жофре-Спинозе Р. Д. Основные правовые системы современности / Р. Д. Жофре-Спинозе, К. Жофре-Спинозе. – М. : Международные отношения, 1996. – 400 с.
12. Ruoff Theodore B. F. An English man looks at the Torrens system / B. F. Ruoff Theodore. – Sydney : Law Book Company of Australasia Pty Ltd, 1957.