

УДК 342.9:347.214.2 (477)(4-672ЄС)

**Богдан Остропільський,**

*аспірант кафедри правознавства*

*Київського національного торговельно-економічного університету*

## ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ У ДЕРЖАВАХ-ЧЛЕНАХ ЄС КОНТИНЕНТАЛЬНОЇ (НАПОЛЕОНІВСЬКОЇ) ГРУПИ

*Стаття присвячена аналізу адміністрування реєстрації прав на нерухоме майно в державах ЄС, що входять до континентальної (наполеонівської) групи. У контексті дослідження об'єкта юридичного реєстру, функцій реєстру нерухомості та статусу реєстраторів як осіб, що відповідальні за ведення реєстру власності.*

**Ключові слова:** континентальна група (наполеонівська), нерухоме майно, кадастровий облік, європейський досвід.

**Постановка проблеми.** Розвиток доктрини в науці адміністративного права щодо регулювання реєстрації речових прав на нерухомість висвітлюється через розкриття типології світових систем управління нерухомим майном. Вдосконалення правової системи відбувається через дослідження типології систем, окремою ланкою якої є континентальна (наполеонівська) група. Проблематика управління національними реєстрами (централізована система) держав ЄС полягає в тому, що адміністрування відбувається виключно державою, але функції виконання робіт передано на муніципальний рівень відповідних служб.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі питання адміністрування реєстрації прав на нерухоме майно у ЄС знайшли своє висвітлення в дослідженнях таких учених: Я. Барц, А. Кеча, С. Куприянов, С. Очарук, Ю. Синица, Н. Сироедов, Г. Черемшинський та інші.

**Метою статті** є дослідження питань правової науки щодо адміністрування забезпечення реєстрації прав на нерухоме майно у ЄС–континентальна група (наполеонівська), зокрема, в Іспанії.

**Виклад основного матеріалу.** Серед континентальної групи реєстраційних систем у юридичній науці виділяють наполеонівську адміністративну систему, яка представлена державами Півдня Європи (Франція, Іспанія, Італія, Греція) [1, с. 59–64].

У державах із наполеонівською системою головна мета кадастру – оподаткування власності (фіскальний кадастр), і С. Куприянов зазначає, що не має функцій юридичного

кадастру (або системи, спрямованої на захист прав власності) [2, с. 130].

Так, в Іспанії реєстри нерухомості – є юридичними реєстрами. Ці реєстри містять відомості щодо фактів чи обставин, але вони також мають юридичні наслідки. Вони надають юридичну силу будь-якому юридичному акту, який зареєстрований (наприклад, через ці юридичні можливості, незареєстроване набуття права власності на нерухомість не може бути протипоставлене зареєстрованому набуттю права власності, а незареєстрованої іпотеки, навіть, юридично не існує).

Є також інші реєстри такого типу. До них, зокрема, відносяться: Торговий реєстр (корпорація чи товариство з обмеженою відповідальністю не мають статусу юридичної особи, доки вони не будуть зареєстровані в Торговому реєстрі (Registro Mercantil)); Громадський реєстр, який має юридичні наслідки, що можуть бути застосовані щодо третіх осіб у сфері особисто-правових відносин (наприклад, легітимація сімейного стану тощо).

Усе це робить юридичні реєстри відмінними від адміністративних реєстрів, які забезпечують лише повідомлення, донесення до відома людей інформації, без будь-яких юридичних наслідків, окрім спеціальних ресурсів через які оголошуються нормативно-правові акти.

Така відмінність, зокрема наведена в Конституції Іспанії і означає, що адміністративні реєстри в принципі управляються незалежними автономними громадами (регіонами Іспанії), тоді, як юридичні реєстри, такі як реєстр нерухомості, торговий реєстр, реєстр особистого майна та державний реєстр, адмініструються державою та залежать від держави.

Належним об'єктом юридичного реєстру власності є нерухоме майно. Акти та контракти щодо особистої рухомої власності не можуть бути зареєстровані в реєстрі власності (майна). Тим не менш, було створено спеціальний документ такого плану – це Реєстр рухомої власності. Цей реєстр регулюється принципами й нормативними актами, на кшталт реєстру нерухомого майна, але основними об'єктами, що реєструються, – є купівля в розстрочку, договори лізингу або оренди, доповнення тощо.

Юридичний статус осіб, відповідальних за ведення реєстру власності – реєстраторів майна в Іспанії. Отже особи, відповідальні за ведення реєстраційних дій, є реєстраторами майна й у їхньому віданні знаходяться спеціальні реєстраційні офіси. Реєстратори майна діють у двох юридичних площинах:

- 1) вони є державними службовцями;
- 2) вони виконують свою державну функцію як правові експерти (legalprofessionals), спеціалісти з приватного сектору.

Як правові експерти (професіонали) у галузі юстиції, вони належать до офіційної Асоціації реєстраторів реєстрів власності, торгового та рухомої власності в Іспанії.

Кожен реєстратор організовує свій офіс приватним способом, а співробітники офісу (службовці реєстру та допоміжний персонал) не є адміністративними державними службовцями, а є найманими працівниками реєстратора.

Реєстратори – це правові експерти, професіонали, які виконують державні функції, і фактично рівні по статусу з національними державними службовцями; і в такий спосіб вони залежать від Міністерства юстиції (офіційний сайт [www.mjusticia.gob.es/](http://www.mjusticia.gob.es/)) через Генеральний Директорат із реєстрів та нотаріальних справ, однак їхня місія принципово лежить у юридичній площині: вони повинні ретельно перевіряти всі акти та контракти, подані для реєстрації, аби переконатись, що ці документи є дійсними та вірними, і вони повинні розкривати інформацію про власність та обтяження нерухомого майна.

Реєстратори користуються незалежністю і є за статусом незалежні, і не можуть бути змінені з офісу. Це єдиний спосіб забезпечити постійно діючу роботу системи реєстрації. Акт реєстрації передбачає передачу права власності, що є дуже важливим для економічного розвитку. Реєстратор є суддею чи неупередженим суддею, який має однаково юридично незалежну позицію щодо учасників акту чи контракту, та має дотримуватися цієї позиції. Правила є однаковими й непогнурними для всіх юридичних агентів, включаючи й саму владу, коли вона діє як приват-

на особа (не наділена публічною владою і не виступає як суверен). Саме тому, реєстратори не можуть залежати від призначення уряду, від дискредитаційної позиції держави, адже вони мають бути дійсно незалежними, а система реєстрації має бути нейтральною та ефективною. Те ж саме стосується і недоторканості офісу реєстраторів. Якщо реєстратори можуть бути змінені на розсуд державних органів або їхня робота призупинена в будь-який час вигідний органам державної влади, то вони не будуть неупередженими, що може вплинути на стабільність економіки країни й ринку нерухомості.

Реєстратори перевіряють законність майнових угод, актів. Після того, як транзакції успішно пройдуть випробування перевірки й будуть внесені до Реєстру, вони будуть захищені державою як «офіційна юридична достовірність». Незареєстроване право власності може бути передане через укладання такого контракту (щоправда, цей процес має відбуватися на території Іспанії), але незареєстрована власність не має юридичної цінності, юридичної значущості. Це розглядається як «неофіційна власність». Зареєстровані права власності потенційно більш цінні у вартості в юридичному сенсі [3; 4].

Незалежність та незмінність реєстраторів супроводжується системою рефінансування для реєстраційних офісів. Реєстраційні офіси фінансуються не через податки, а через сплату спеціальної плати, що направляється безпосередньо для покриття витрат офісу й самого реєстратора. Тому система реєстрації є нейтральною щодо видатків державного бюджету. Лише зацікавлена особа або користувач послугами, які надає система, повинен сплатити спеціальну плату за реєстраційні дії.

Той факт, що реєстраційні служби та реєстратори працюють незалежно (здійснюють публічну функцію приватно), не означає, що вони працюють у своєму робочому режимі й незалежно. Для реєстраторів запроваджена дуже сувора система цивільної відповідальності (регулюється Цивільним кодексом (Codigo Civil, англ. Civil Code of Spain in 1889)), дисципліна (регулюється законом про іпотечне право) та, навіть, кримінальна відповідальність (де реєстратори – це державні службовці). Крім того, професійна етика гарантується існуванням корпорації, організованої в рамках публічного права – як зазначалося вище, офіційної Асоціації реєстраторів реєстрів власності, торговельного та рухомого майна Іспанії, якій делеговані повноваження і функції Міністерства юстиції та яка здійснює власні дисциплінарні й контролюючі повноваження та функції.

Структура асоціації як такої дозволяє: об'єднувати реєстраційну діяльність; контролювати реєстраційну діяльність; заохочувати інвестиції в технології та підготовку персоналу; короткочасно модернізувати функцію реєстраторів та їхню роботу. Це не було б можливим без організованих індивідуальних дій реєстраторів, бо включення їх у систему адміністративної підпорядкованості або наявності бюрократизації функцій реєстраторів призведе до більшої затримки в обробці документів та значному збільшенню витрат [5].

Треба зауважити, що без таких системних реєстрів, кожному покупцеві доведеться перевіряти право власності продавця на майно, що призведе до здороження угод по передачі права власності на майно. І водночас покупець ніколи не буде абсолютно впевненим, що продавець є справжнім власником, як на момент укладання договору, так і на будь-який момент у майбутньому.

У різних державах різниться підхід щодо визначення прав, які підлягають реєстрації згідно з національним законодавством. Відповідно до іспанського права, реєструватися мають такі права:

1) Передусім зазвичай найважливішим і найпоширенішим правом, що має бути зареєстроване, є право власності, яке, власне, включає право користування, розпорядження майном, визнання такого права за власником і захист його у разі порушення.

2) Обмежені права в режимі реального часу, також називаються «правами на сторонню власність» або «правами на власність третіх осіб». До них належать права на користування (узуфрукт, оренда, суперфіцій, сервітути, права на проживання тощо).

3) Нарешті, є такі права на майно як «застава» та «право першої відмови». Права на майно як заставу включають, насамперед, іпотечні кредити. Права першої відмови включають передбачуване право першої відмови, яке може мати місце в силу закону або домовленості.

Ці типи речових прав можуть бути зареєстровані й повинні бути зареєстровані, якщо всі їхні юридичні наслідки мають місце в реалізації їхніх умов. Якщо вони не зареєстровані, вони не можуть вплинути на покупців, власників або третіх осіб; єдині обтяження, які повинен враховувати будь-який покупець, це лише ті, які зареєстровані.

Особисті права (особисті угоди, зобов'язання; дані щодо вчинення певних дій; виконання або утримуватися від виконання певних дій; обіцянки тощо) не реєструються. Реєстратори часто відмовляються реєструвати права, щодо яких є численні

застереження, зазначені у нотаріальних актах, договорах, тому що такі застереження не мають реальної ефективності (тобто такі положення не можуть бути застосовані навіть в примусовому порядку щодо третьої особи).

Аналіз законодавства щодо реєстрації іпотечного права доводить, що необов'язково реєструвати певні види прав, що захищаються в Іспанії. Їхня «юридична чистота» вже має місце в силу закону і вони підлягають виконанню в будь-якому разі, а це означає, що зацікавлена особа не отримає більшого захисту від реєстрації, ніж той захист, що вже наданий законодавством Іспанії.

Юридичні права передбачуваної та ретроспективної першої відмови, сервітути міських забудов або планів, і зобов'язань, що випливають із містобудівного планування, є деякими прикладами прав, які необов'язково реєструються. Вони є обов'язковими для учасників і третіх осіб, навіть, якщо вони не зареєстровані. За межами цих особливих випадків, речові права мають бути зареєстровані для того, аби бути обов'язковими для третіх сторін і у разі необхідності мати відповідний захист. Це не означає, що речові права не можуть існувати без реєстрації, але вони не мають такої юридичної сили щодо будь-яких третіх осіб і не можуть бути предметом переговорів або можливих господарських операцій, через те, що такі треті особи, перевіряючи реєстри, не знаходять нерухомості щодо якої відбувається пошук.

Існує лише один випадок, коли реєстрація не тільки має ефект наділення права щодо третіх осіб з ефективністю або необхідною мірою санкцій (декларативний ефект), але, також, має ефект зареєстрованого права для існування в юридичній площині (конституційний ефект), і цей випадок – реєстрація іпотеки.

Права на іпотечні права є речовими правами, які є настільки важливими для фінансової стабільності та господарського обігу, що не можуть існувати без реєстрації. Незареєстрований іпотечний кредит є недійсним не лише щодо третіх сторін, але й між самими учасниками іпотеки. Втім, спочатку іпотечне законодавство дозволило зареєструвати титул «володіння», як стимулюючий засіб у право відносінах кредитора та боржника. Проте, поступово, зважаючи на невизначеність титулу «володіння» як надійного доказу права на річ, можливість реєстрації володіння (по суті титул «володіння») була призупинена.

На сьогодні, титули, що стосуються простого факту володіння, не можуть бути зареєстровані. Однак це не означає, що володіння, як право, не має зв'язку з реєстром.

Навпаки: реєстр нерухомості надає важливі презумпції та наслідки щодо володіння зареєстрованого титулу власності.

Декларативна процедура – один із способів захисту права власності через реєстратора. Ця процедура не має ефекту *res judicata*; вона обмежується підтримкою або не підтримкою зареєстрованого власника проти особи, що незаконно зайняла площу відповідної нерухомості або земельної ділянки або вчинила інші дії, чим порушила законні права та інтереси власника зареєстрованого титулу. Проте остаточне рішення про права сторін у власності залишається в ініційованні декларативного процесу (*declaratory action*), який може зніщувати будь-яка зі сторін. У такому випадку провадження буде проводитися згідно з правилами пленарних засідань.

Необхідна вимога про автентичне титулування (право), як достовірність титулування (права власності), зазначається в Розділі 3 Закону Іспанії про іпотеку (у 2017 році, сталося чимало змін, які набули чинності в першій половині 2018 року) [6], згідно з яким визначений титул має бути формалізований як загальне правило в державному юридичному документі для того, щоби здійснити доступ до реєстрації.

Існує певна доктринальна дискусія щодо того, чим є зареєстрований акт чи контракт – документом або титулом (правом). Ми вважаємо, що найправильнішим підходом є такий, згідно з яким вважається, що документи подаються до органів реєстрації, та реєструються права, що оформлюються в актах чи контрактах, здійснених у належній формі, й, таким чином, через реєстрацію розкривається в юридичному сенсі відповідний титул [3].

Функція реєстраторів як контролерів розглядається в праві Іспанії як добровільна юрисдикція. Це не є сфера адміністративного акту чи дії щодо учасників цивільного акту або до самого цивільного акту, поданого до реєстрації, адже реєстратори діють незалежно, самостійно та на власну відповідальність, а тому рішення щодо їхнього розгляду не підлягають оскарженням відповідно до адміністративного права.

Отже це «функціональне поле реєстратора знаходиться десь посередині» між судовим та адміністративним функціями; і

це юрисдикційне поле визначається в Іспанії як добровільна юрисдикція.

#### Висновки.

Система реєстрації в Іспанії демонструє специфіку обліку в реєстрі та характеризується тим, що відображає спеціальну так звану «реальну фоліо техніку». У науці це означає, що реєстраційні записи організовані відповідно до власності та прав на неї; для кожного нерухомого об'єкта, для кожної власності відкрито один фоліо, і цей фоліо містить повну юридичну історію майна. Будь-які обтяження, арешти або обмеження права, які не введені у фоліо, не будуть проблемою для покупців або для діючих власників ні в майбутньому, ні нині. Обмежені права на нерухоме майно, права на майно як заставу та, як правило, будь-яке обтяження або обмеження права власності чи прав на нерухомість, повинні бути введені там, де зареєстроване майно або право, аби мати наслідки щодо третіх сторін або використовувати це проти оспорювання з боку третіх осіб.

#### Список використаних джерел:

1. Барц Я.Є. Порівняльно-правовий аналіз національних систем реєстрації прав на нерухоме майно // Бюлетень Міністерства юстиції України. 2011. № 8 – 9. С. 59–64.
2. Куприянов С.Л. Анализ международного опыта регистрации и кадастрового учёта недвижимости / Предпринимательство. 2010. № 1(2). С. 128–132.
3. CAMARA LAPUENTE S. “Registration of Interests as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law”, in *European Review of Private Law*, 6–2005.
4. GUTIÉRREZ JEREZ L.J. *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*, Madrid, 2009.
5. Синица Ю.С. Анализ мировых земельных кадастровых систем / Имущественные отношения. 2014. № 10 (157). С. 55-66. URL: <file:///C:/Users/%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD/Downloads/analiz-mirovyh-zemelnyh-kadastrovyyh-sistem.pdf> (дата звернення 12.03.2018. Назва з екрану).
6. Ley hipotecaria de 30 de diciembre de 1944. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad [poticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/lh.html](http://poticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lh.html) (дата звернення 31.03.018. Назва з екрану).

*Статья посвящена анализу администрирования регистрации прав на недвижимое имущество в государствах ЕС, входящих в континентальную (наполеоновскую) группу. В контексте исследования объекта юридического реестра, функций реестра недвижимости и статуса регистраторов как лиц, ответственных за ведение реестра собственности.*

**Ключевые слова:** недвижимость, кадастровый учёт, европейский опыт, континентальная группа (наполеоновская).

*The article is devoted to the analysis of the administration of the registration of rights to real estate in the EU states that are part of the Continental (Napoleonic) group. In the context of studying the subject of the legal register, the functions of the register of real estate and the status of registrars as persons responsible for keeping the register of ownership.*

**Key words:** real estate, cadastral registration, European experience, continental (Napoleonic) group.

