

Самостійна робота до теми 2.1.– 2 год.

ЗМІСТ

1. Системи державної реєстрації прав на землю в зарубіжних країнах

ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ

Досить високі позиції у рейтингу *Doing Business* займають країни, які у сфері реєстрації прав на нерухоме майно використовують систему Торренса. Це Австралія, Нова Зеландія, деякі провінції Канади.

Система Торренса – це певний різновид системи реєстрації прав на нерухоме майно, зокрема і на земельні ділянки, за якою передача права власності проводиться шляхом реєстрації змін в записах реєстру на підставі волевиявлення власника, а не документів про вчинення правочину. Виникнення, зміна і припинення речових прав ґрунтуються тільки на записах в поземельній книзі, які не можуть бути оскаржені на підставах матеріально-правового характеру. Навіть якщо під час запису була допущена помилка, потерпіла особа має право пред'явити позов до особи, яка незаконно отримала нерухоме майно у власність, але не може вимагати виправлення запису. Лише у випадку, коли запис про право був внесений шляхом підроблення документів, потерпіла сторона має право в судовому порядку вимагати повернення земельної ділянки і скасування неправомірно внесеного запису.

Рішення про реєстрацію за системою Торренса приймається працівником органу юстиції. Реєстратор перевіряє «чистоту титулу» (угоди): він може викликати свідків для надання свідчень під присягою (за відмову від надання свідчень особам загрожує штраф). Право власності виникає після державної реєстрації запису в поземельній книзі.

Аналогом системи Торренса у країнах з романо-германською правовою системою можна вважати модель державної реєстрації у Франції. Хоча враховуючи позиції у рейтингу (за підсумками *Doing Business-2020* Франція посіла 99 місце), французька модель державної реєстрації є менш прозорою та захищеною з точки зору індикаторів ефективності Світового банку.

Підставою виникнення права власності у Франції є державна реєстрація в спеціальному реєстраційному бюро, яке має назву Сховище іпотек. Однак предметом реєстрації є не речові права, а правовстановлюючі документи. Реєстрація правовстановлюючих документів не є обов'язковою, за винятком документів про переважні права і іпотеки (з обов'язковим зазначенням суми і описом об'єктів). Укладання договору купівлі-продажу нерухомого майна проходить у нотаріуса, який зобов'язаний здійснити перевірку «чистоти угоди», відправивши низку запитів: до мерій — із зазначенням пріоритетної можливості меріям придбати нерухомість на умовах, передбачених попереднім договором; до іпотечного бюро — здійснити перевірку, чи немає неоплачених боргів за об'єктом; до усіх співвласникам нерухомого майна — з'ясувати, чи згодні вони на відчуження. І тільки після цього відбувається підписання основного договору

купівлі-продажу і, власне, сама державна реєстрація права власності у Сховищі іпотек.

Під час дослідження міжнародної практики в сфері державної реєстрації несподіванкою стала Естонія. Ця країна займає одну із найвищих позицій в рейтингу серед країн Європейського Союзу (6 місце), поступаючись лише Литві. Процедура реєстрації прав на нерухоме майно в Естонії подібна до української моделі. Для передачі права власності на нерухоме майно продавець і покупець повинні укласти нотаріально посвідчену згоду і подати заявку на внесення змін до запису в земельній книзі. Право власності вважається переданим після внесення запису в земельну книгу. Однак, сама процедура реєстрації відбувається досить швидко — протягом всього лише трьох днів.

Іспанія є ще однією країною з наполеонівською адміністративною системою, володіє Реєстром власності, а куди записані права власності на землю, відомості про іпотеку, будь-які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності власника, орендатора. Взагалі в цій країні всі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на Генеральний директорат із реєстрів та нотаріусів. Директорат, у свою чергу, є підзвітним Держсекретарю з питань юстиції.

У Великобританії функціонує автоматизована система ведення реєстру прав на нерухоме майно, створена з урахуванням передового світового та європейського досвіду, із застосуванням сучасних технологій. Так, для Шотландії характерним є більший розвиток системи реєстрації прав, а не земельного кадастру. У Шотландії подібний реєстр називається Земельною книгою, де зписано картографічні дані та права власності на землю. Земельна книга є підзвітною Реєстрам Шотландії, -урядовому закладу, що є відповідальним за складення та ведення записів, відносно власності на землю.

У Болгарії реєстраційна система нерухомості та землі має назву «Кадастр і реєстр власності». Кадастр містить інформацію про земельну нерухомість, незавершене будівництво, документи, які підтверджують права або передачу у власність, або зміни (припинення) права на нерухоме майно, або викупу іпотеки на них. Даний кадастр є підзвітним агентству геодезії, картографії та кадастру. Ще одним новим правилом із жовтня 2009 року є внесення всіх укладених шлюбних контрактів до «Реєстру речових відносин між подружжям».

У Латвії в Державному кадастрі нерухомого майна знаходяться відомості про розташування власності, витяги з земельного кадастру, район будівель і споруд, реальну вартість майна, сервітути та обмеження, також дані про законного власника або користувача. Даний кадастр підпорядковується Державній земельній службі.

У Литві кадастр об'єктів нерухомості підпорядкований Державному підприємству «Центр реєстрів», яке є товариством з обмеженою цивільною відповідальністю зареєстроване на основі державної власності. Дане підприємство також контролює реєстр юридичних осіб, до якого внесена інформація про юридичних осіб, також дані про фізичних осіб, які мають право

Теоретичні основи реєстрації прав на землю

укладати угоди від імені юридичної особи, разом із їхніми зразками підписів, фінансова звітність, звіти по оцінюванню майна, відомості про правовий статус (банкрутство, реорганізація) і подібне.