

УДК 342.95:347.214.2(4-672ЄС)

Остропільський Б.В.

аспірант кафедри правознавства

Київський національний торговельно-економічний університет

АДМІНІСТРУВАННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СОЮЗІ

Постановка проблеми. Забезпечення реєстрації прав на нерухомість отримало своє методологічне висвітлення в науці адміністративного права щодо розвитку доктрини регулювання реєстрації речових прав на нерухомість. У контексті імплементації та уніфікації національного законодавства з міжнародними стандартами означена проблематика є важливою для вдосконалення правової системи.

Огляд останніх досліджень і публікацій. Правова природа адміністрування реєстрації прав на нерухоме майно розкривається через доктринальні підходи, які регламентуються законодавством Європейського Союзу (далі – ЄС) та знайшли своє відображення у дослідженнях таких учених, як Я.Є. Барц, Ю.С. Синица, Н.А. Сироєдов, Р. Торренс та ін.

Формулювання завдання дослідження. З огляду на дослідження проблем правової науки в частині забезпечення реєстрації прав на нерухомість, висвітлюється проблематика адміністрування реєстрації окремих видів прав на нерухоме майно у ЄС.

Виклад основного матеріалу. Серед адміністрування окремих видів прав на нерухоме майно в ЄС видається за доцільне окреслити земельні реєстри – вони є одним із наріжних каменів безпечного процесу проведення операцій із нерухомістю та захисту прав нового власника. Через реєстри ведуться записи про права на майно, обтяження на майно, плани та межі земельної ділянки, наявні обмеження в користуванні нерухомістю тощо.

Світовий банк (англ. The World Bank – International Bank for Reconstruction and Development) у 2015 р. зазначив, що надійна система управління земельними ресурсами

має першочергове значення в разі ведення бізнесу в іншій країні [1].

У Європі існують високі стандарти адміністрування й управління земельними ресурсами порівняно з країнами, що розвиваються, але навіть у межах ЄС-28 цей порядок є нечітким і потребує удосконалення. Внесення інформації до реєстрів, обробка інформації в реєстрах, доступ до реєстрової інформації та інші питання потребують подальшого розгляду і вирішення.

Європейські реєстри реєстрації прав на нерухомість відомі як кадастрові реєстри або карти, земельні реєстри, реєстри прав (титулів). Перед більшістю набувачів прав власності на нерухомість постає низка питань щодо нерухомості, яку купують або набувають у власність іншим чином, наприклад:

– спірні межі земельних ділянок, обмеження користування земельною ділянкою або іншою нерухомістю (сервітути, емфітевзиси, будівельні ліцензії тощо);

– обмеження щодо розпорядження (застава, арешт, заборона та інше), питання підтвердження повноважень продавця нерухомості (наприклад, ризик самовільної забудови або самовільного зайняття нерухомості);

– спірні інтереси третіх осіб щодо нерухомості та інші питання.

Усі ці приклади можуть бути вирішені за запитом до належним чином організованого та керованого державного реєстру прав власності на нерухомість. На жаль, у Європі не всі державні реєстри адмініструються належним чином і можуть бути легкими для доступу й отримання інформації; до того ж, держава-член ЄС може ще не централізувати інформацію або не зберігати її в єдиному реєстраційному центрі.

Земельні реєстри – це більше, ніж просто депозит інформації. У деяких юрисдикціях право власності виникає через фактичний акт реєстрації такого права на майно в реєстрі. Отже, у деяких юрисдикціях відсутність реєстрації права означає, що право не існує, навіть якщо покупець передав гроші, переселився в саму власність і здійснив там ремонтні роботи.

Сучасні земельні реєстри є інструментом, який держава використовує для захисту реальних прав на нерухоме майно та забезпечення точної торгівлі. Земельні реєстри не є просто базами даних. Державна реєстрація це не просто інформація, а кваліфікована інформація – інформація, що має юридичне значення та юридичні наслідки. Земельні реєстри надають достовірну кваліфіковану інформацію під час процесу прийняття рішень та забезпечують правовий захист після реєстрації права. Але слід враховувати той факт, що не всі реєстри ЄС мають однакову організацію та однакові юридичні наслідки, і не всі реєстри забезпечують однакову ступінь захисту.

Здебільшого системи працюють або за моделлю реєстру справ, де записані факти транзакції (англ. transaction, від лат. transactio – угода, договір), але не виникає право внаслідок такої реєстрації, або за моделлю титульної реєстрації, де право створюється за допомогою реєстрації і більший пріоритет надається зареєстрованим правам, які також володіють більшим рівнем достовірності; водночас, враховуючи реєстрацію в реєстрі, якщо особа втрачає зареєстроване право через помилку в реєстрі або її адміністрації, держава зобов'язується виплатити компенсацією цій особі.

Друга модель дає високий рівень впевненості і стабільності, але вимагає високого рівня адміністрування, відповідної інфраструктури та державних фінансових гарантій. Згідно з проектом Європейського земельного реєстру (англ. ELRA – European Land Registry Association), що створений у 2004 р. як юридичне об'єднання й основний інструмент розвитку нерухомості й інституту прав на нерухоме майно з метою повернути ува-

гу щодо значущості земельного кадастру в Європі [2], такий високий ступінь правової визначеності має важливе значення в усьому ЄС, адже операції з нерухомістю мають бути настільки безпечними, наскільки це можливо. У юрисдикціях із адміністративно розвинутими земельними реєстрами легко віднаходиться стабільність, яка більшою мірою залежить від державних гарантій і належно діючого реєстру, у т. ч. легкого доступу до нього.

У ЄС можна виділити декілька складних проблем, пов'язаних із питаннями нерухомості та реєстрації на неї прав. Однією із проблем є те, що у ЄС немає чіткого та надійного інформаційного джерела, яке дозволило б мати уявлення про різні правові системи і режими реєстрації прав власності на нерухомість. Ситуація стає ще більш складною, оскільки в кожній державі регламентація відбувається нормами цивільного права, які різняться навіть у різних регіонах. Наприклад, в Іспанії громади можуть законодавчо вирішувати низку питань щодо придбання нерухомості залежно від ступеня їхньої незалежності; у Франції існує два режими реєстрації прав на нерухомість незалежно один від одного. Подібна справа й у Бельгії, оскільки в різних регіонах правила можуть бути різними за законодавством про реєстрацію та законодавством про спадщину. Частково це питання врегульовано в Регламенті Ради Європи № 44/2001, відомому як Брюссель I-44 [3].

Зазначений Регламент є документом, що регулює розподіл міжнародних компетенцій між державами-членами ЄС, а також умови та методи визнання та виконання судових рішень, винесених у державах-членах, й актів про право власності. У більшості держав-членів ця конвенція замінює Брюссельську конвенцію 1968 р.

Інша складність щодо питань нерухомості, у т. ч. реєстрації прав власності на нерухомість, пов'язана із залученням фахівців, їхньою компетенцією та повноваженнями, оскільки вони відрізняються суттєво в різних державах-членах. Так, у Бельгії нотаріус є основною фігурою, яка засвічує достовірність

договору про перехід прав власності, в іншій країні це буде адвокат, у решті держав – знову інша особа і, відповідно, їхні ролі та функції можуть значно відрізнятися, як і юридичні наслідки реєстрації права власності.

Наступна складність стосується доступу до інформації, яка міститься в реєстрі. Це важливе питання, оскільки в деяких державах (наприклад, в Іспанії має зберігатися послідовність записів титулів, і це важливо в процедурі реєстрації права власності). Відсутність простого доступу є однією з головних перешкод, особливо, якщо додати питання про мову. Цю проблему на європейському просторі намагаються вирішити через введення в дію єдиного центру, який забезпечує швидкий та легкий online доступ до інформації про права на нерухоме майно для кожної з держав-учасниць – EULIS. Сьогодні до системи приєдналися Австрія, Ірландія, Литва, Голландія, Швеція та ін. На етапі приєднання перебувають ще 15 держав (Бельгія, Естонія, Італія, Норвегія, Словацька Республіка, Чеська Республіка, Фінляндія, Латвія, Шотландія, Словенія, Англія та Уельс, Ісландія, Північна Ірландія, Сербія та Іспанія).

Ірландія та Швеція забезпечують безоплатний доступ до інформації через цю систему. Австрія, Голландія та Литва беруть невелику плату за отримання інформації. Але всім спектром послуг може скористатися будь-який громадянин із будь-якої держави-члена ЄС. Щоправда, на практиці запровадження і дія цієї системи викладає низку проблем і суперечностей у ЄС.

Проте не всі юрисдикції користуються таким високим рівнем адміністрування, де важко досягти правової впевненості. Якщо покупець є місцевим жителем чи громадянином держави, він володітиме знаннями про місцеві звичаї і правила, про майно чи регіон, які допоможуть йому уникнути проблем, але якщо покупець приїжджає з іншої держави-члена ЄС, то він опиниться в невідомому становищі щодо доступу до реєстру нерухомості.

Якщо більша ймовірність успішної та безпечної угоди з нерухомістю полягає у досту-

пі до правильної та правдивої інформації та правильного адміністрування транзакції для виникнення права власності, що підлягає реєстрації, то ключ до успішного управління цим процесом повинен лежати в органах реєстру нерухомості і прав на нерухомість.

Європейська асоціація земельних реєстрів, про яку йшлося вище, була створена у 2004 р. за участі національних земельних реєстрів, представники яких визнали необхідність представництва один одного в постійних контактах та співпраці на загальноєвропейській основі. Їхня затверджена мета – розвиток та розуміння ролі реєстрації прав на землю й іншу нерухомість на ринках нерухомості та ринків капіталу. Від початку до цієї асоціації увійшли 12 організацій, однак нині ця ініціатива виросла до 30 організацій із 25 держав-членів та продовжує зростати. Цей проект співфінансується Генеральним директором із питань юстиції та є залученим до багатьох інших ініціатив ЄС у сфері права власності на нерухомість та питань реєстрації як нерухомого майна, так і прав на нього.

Таким чином, різноманітність місцевих джерел інформації (до якої повинен бути доступ та яку слід отримати і вивчити), відсутність єдиної сучасної системи для реєстрації та відкритого доступу, відсутність прозорості грошових витрат щодо набування прав власності, особливості функціонування національних систем реєстрації прав на нерухомість та інші питання спричиняють поширені проблеми для громадян ЄС, які набувають права власності на території країни не їхнього походження або громадянства. Дестабілізація ринків нерухомості може мати негативний вплив на економіку та репутацію держави-члена ЄС, що розуміють і вчені, і державні діячі. Існування зазначених проблем намагаються вирішити в рамках ЄС.

Висновки. Окреслені питання та кроки в рамках ЄС мають прийматися українським законодавцем і ретельно вивчатися. Такий досвід має стати в нагоді у разі «шліфування та налагодження» національної системи реєстрації прав власності на нерухомість на належному рівні.

Анотація

Стаття присвячена дослідженню адміністрування реєстрації прав на нерухомість у Європейському Союзі, що отримало своє подальше методологічне висвітлення в науці адміністративного права. У контексті імплементації та уніфікації національного законодавства з міжнародними стандартами означена проблематика є важливою для вдосконалення правової системи.

Ключові слова: адміністрування, реєстрація нерухомого майна, нерухоме майно, реєстраційні системи.

Аннотация

Статья посвящена исследованию администрирования регистрации прав на недвижимость в Европейском Союзе, что получило своё дальнейшее методологическое освещение в науке административного права. В контексте имплементации и унификации национального законодательства к международным стандартам эта проблематика является важной для усовершенствования правовой системы.

Ключевые слова: администрирование, регистрация недвижимого имущества, недвижимое имущество, регистрационные системы.

Ostropylskyi B.V. Administration of registration of property rights to real estate in the EU Summary

The article is devoted research administration of registration of rights to real estate in the European Union, which received its further methodological coverage in the science of administrative law. In the context of the implementation and unification of national legislation to international standards, this issue is important to improve the legal system.

Key words: administration, registration of immovable property, real estate, registration systems.

Список використаних джерел:

1. Офіційний сайт Світового банку URL: <http://www.worldbank.org>.
2. European Land Registry Association. URL: <http://www.elra.eu>.
3. Council regulation (EC) № 44/2001 of 22 December 2000 on jurisdiction and the recognition and enforcement of judgments in civil and commercial matter URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2001:012:0001:0023:en:PDF>.
4. Peter L Murray Real Estate Conveyancing in Five EU Member States: A Comparative Study. URL: www.dnotv.de/, 2007.
5. Pradi A. Transfer of Immovable Property in Europe, (Trento: Università degli Studi di Trento, 2012).
6. CU Schmid Study on Conveyancing Services Market (Bremen: ZERP, COMP/2006/ D3/003, 2007).