

Романив Владимир Ярославович

ассистент кафедры гражданского права и процесса
Львовского национального университета
имени Ивана Франко
dom-hors@mail.ru

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:
СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ
И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Аннотация:

В статье проведено комплексное исследование правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество; определены разновидности систем государственной регистрации; проведен сравнительный анализ таких систем в Украине и Российской Федерации. Обработано большое количество литературы по исследуемой проблематике, в частности, о задачах и системах государственной регистрации, соотношении регистрации вещных прав и договора и судебной практики по определению момента заключения договора аренды недвижимого имущества. На основании проведенного исследования определены принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, проведен анализ систем государственной регистрации прав на него по законодательству Украины и Российской Федерации, определены их общие и отличительные черты, обосновано содержание принципа достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова:

государственная регистрация прав, государственная регистрация договора, системы регистрации, принципы регистрации.

Romaniv Volodymyr Yaroslavovych

Assistant of the Civil Law
and Procedure Subdepartment,
Lviv National University
dom-hors@mail.ru

**STATE REGISTRATION OF
THE REAL ESTATE TITLE:
COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF
LAWS OF UKRAINE
AND THE RUSSIAN FEDERATION**

Summary:

The article deals with the legal regulation of the state registration of the real estate title, considers types of the state registration systems, and carries out a comparative analysis of such systems in Ukraine and the Russian Federation. A considerable number of publications on the studied issue has been processed, in particular, the researches concerning objectives and systems of the state registration, correlation between the registration of the proprietary right and an agreement, and judicial practice in determination of the date of the real estate lease agreement. Basing upon the undertaken research the author defines principles of the state registration of the real estate title, analyzes the state registration systems in accordance with the laws of Ukraine and the Russian Federation, describes their common and distinctive features, and substantiates the principle of validity of the state registration of the real estate title.

Keywords:

state registration of real estate title, state registration of agreement, systems of registration, principles of registration.

Постановка проблемы. После распада Советского Союза перед Украиной и Россией возникла задача по решению новых экономических вызовов, связанных с определением вещных прав в системе гражданских прав с помощью правовых категорий. Выделение недвижимости среди прочего имущества не случайно, ведь к нему относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. В связи с этим требуется особое внимание при совершении сделок, связанных с передачей прав на недвижимость. Такое внимание должно проявляться при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Анализ исследования данной проблемы. Изучением вопроса, связанного с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, занимались многие известные ученые, в частности: В.А. Алексеев, В.В. Витрянский, А.В. Дзера, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецова, Д.И. Мейер, Н.А. Сиродоева, Я.Н. Шевченко и другие.

Задачей предлагаемого исследования является проведение анализа законодательства Украины и Российской Федерации, касающегося государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установление общих и отличительных признаков систем государственной регистрации.

Изложение основного материала. Система регистрации прав на недвижимое имущество существует в каждой стране мира. А.Р. Кирсанов предлагает в зависимости от предмета регистрации все существующие в мире данные системы разделить на две большие группы. В актовых системах регистрации объектом являются права (регистрация права) [1]. Проведенная классификация является условной и не отражает индивидуальности и оригинальности определенной системы регистрации прав на недвижимое, сложившейся в результате воздействия на нее

гражданского законодательства и правовой системы конкретной страны. Кроме того, считаем необходимым, несмотря на имеющиеся особенности общей регистрации объектов, выделить также смешанную систему, в которой объектом регистрации являются сделки и права.

Система регистрации документов (консенсуальная) имеет ряд серьезных недостатков. При регистрации государство гарантирует законность права на недвижимость лица, к которому она переходит. Однако регистрация документов не может гарантировать этого, ведь документ о передаче не доказывает наличия права на такую передачу, – свидетельствует о том, что заключен, но не доказывает, что стороны договора были вправе его заключать. Таким образом, для того, чтобы установить законность права на недвижимость, которое перешло к лицу по договору, нужно провести расследование законности сделки. Кроме того, предметом договора о передаче недвижимого имущества в собственность или пользование может быть один или несколько объектов. Впоследствии, часть такого объекта может снова продаваться или передаваться в аренду. В результате подобных действий, установить законность права, которое переходит в результате заключения договора, будет все труднее. Фактически, система регистрации документов обеспечивает только приоритет зарегистрированных документов перед незарегистрированными.

В соответствие с титульными системами объектом регистрации являются права. Указанная система широко используется в европейских странах и на американском континенте и в связи с этим имеет свои разновидности.

Система регистрации права принята в Германии, Австрии, Швейцарии и некоторых других странах. Осуществляется путем внесения записи в поземельной книге. Отличительный признак этой системы заключается в том, что внесение записи влечет возникновения права. Главный принцип системы регистрации – «без регистрации нет права». Каждая запись в поземельной книге имеет юридическую силу [2]. Система регистрации прав и обременений используется в Австралии, Канаде. Регистрация перехода права осуществляется по желанию правообладателя. Кроме того, указанная система характеризуется тем, что даже если определенная запись была осуществлена без правовых оснований, то ее невозможно обжаловать, за исключением случая лишения владельца недвижимого имущества, приобретенного посредством мошенничества или вследствие неправильного определения границ недвижимости. По словам С.В. Безбах, концептуальным недостатком такой системы оказался добровольный характер ее ведения, а организационным – слишком большие надежды на первоначальную регистрацию [3].

Любая система государственной регистрации базируется на определенных руководящих принципах. О наличии принципов осуществления государственной регистрации прав в Украине свидетельствует ст. 3 Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее по тексту – Закон Украины), которая носит название «Основы государственной регистрации прав». Среди таких принципов можно выделить: обязательность, достоверность, публичность [4]. Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» (далее по тексту – Закон РФ) такой статьи не содержит, однако анализ ст. 4, 7 Закона свидетельствует о наличии аналогичных принципов [5].

В ч. 2 ст. 3 Закона Украины указано то, что государство гарантирует достоверность зарегистрированных прав на недвижимое имущество и их обременений [6]. В Законе РФ аналогичного отнесения достоверности к принципам государственной регистрации нет, однако в ч. 1 ст. 2 Закона указано, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке [7]. Следовательно, есть все основания считать, что и российский законодатель пытается в основу государственной регистрации прав на недвижимость положить принцип достоверности. Указание в ст. 2 Закона РФ на то, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, создает презумпцию достоверности зарегистрированного права. Пока оно не оспорено в судебном порядке и запись о нем не признана судом недействительной, право существует. Нужно признать, что содержание принципа достоверности в системах регистрации Германии или Швейцарии значительно шире. По законодательству Украины в основе признания лица добросовестным приобретателем лежат другие критерии. Они определены в ст. 388 ГК Украины и касаются в равной степени приобретателя как движимого, так и недвижимого имущества. Аналогично критерии добросовестности приобретателя определены в ст. 302 ГК РФ. Вместе с тем, принцип достоверности записей в Едином государственном реестре как способ признания приобретателя добросовестным ни в ГК Украины, ни в ГК РФ не предусмотрен. Таким образом, есть все основания считать, что принцип достоверности в украинской и российской системах государственной регистрации прав на недвижимость в полном объеме не закреплен. Подтверждением указанного вывода является возможность опровержения указанной выше презумпции достоверности зарегистрированного права и отмены государственной регистрации прав на недвижимость.

Законом Украины «О внесении изменений в Закон Украины “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений” и другие законодательные акты Украины» от 11.02.2010 г. был по новому определен момент возникновения прав на недвижимое имущество, внесены изменения в значительное количества статей ГК Украины, в частности, ст. 334 и 794, дополнена ст. 6 Закона Украины «Об аренде земли». Введение в действие указанных изменений откладывались до 01.01.2013 г. принятым 09.12.2011 г. Законом Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно обеспечения реализации прав на недвижимое имущество и их обременений при их государственной регистрации». Итак, с 01.01.2013 г. указанные изменения начали действовать, а государственная регистрация договоров, связанных с переходом вещного права на недвижимое имущество, была отменена.

Указанные изменения уже внесли свои существенные коррективы в сферу заключения, исполнения договоров, связанных с арендой недвижимого имущества. Так, СПД Физическое лицо ОСОБА-1 в 2010 г. обратилась в хозяйственный суд Львовской области с исковыми требованиями к ПАО «ПриватБанк» о выселении из арендованных помещений и взыскании неустойки в сумме 513 714,88 грн. Свои требования истец обосновывал тем, что ПАО КБ «ПриватБанк» не выполнил своих договорных обязательств и не вернул арендуемое помещение по договору аренды нежилого помещения от 01.12.2004 г., хотя письмами от 14.10.2009 г., 23.11.2009 г. и 20.01.2010 г. сообщалось ПАО КБ «ПриватБанк» о нежелании в дальнейшем продлевать срок договора аренды, и просил освободить арендуемое помещение. Также истец отметил, что в связи с тем, что по состоянию на 12.08.2010 г. арендованное ответчиком помещение не передано по акту приема-передачи и использовалось ответчиком в дальнейшем без внесения платы за пользование, поэтому, согласно ч. 2 ст. 785 Гражданского кодекса Украины, истцом начислена ответчику неустойка в сумме 513 714 грн 88 коп. Решением хозяйственного суда Львовской области от 04.10.2010 г. по делу № 1/21 исковые требования удовлетворены полностью [8]. Постановлением Львовского апелляционного хозяйственного суда от 23.11.2010 г. указанное решение оставлено без изменений, а постановлением Высшего хозяйственного суда от 07.02.2011 г. отменено. При этом ВХС Украины отметил следующее. Ч. 3 ст. 640 ГК Украины предусматривает, что договор, подлежащий нотариальному удостоверению или государственной регистрации, считается заключенным с момента его нотариального удостоверения или государственной регистрации, а в случае необходимости и нотариального удостоверения, и государственной регистрации – с момента государственной регистрации. Нормы ст. 794 ГК Украины, которые проигнорированы хозяйственными судами при разрешении спора, предусматривают, что договор найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части), заключенный на срок не менее чем на три года, подлежит государственной регистрации. В силу ст. 210, 640 ГК сделка не является заключенной в случае неосуществления ее государственной регистрации, если она подлежит регистрации в соответствии с требованиями закона. Учитывая это, а также то, что требования иска основываются именно на положениях Договора, который не является заключенным, коллегия судей пришла к выводу, что судами должным образом не исследованы основания обращения истца с иском [9].

Таким образом, в течение пяти лет ПАО «ПриватБанк» находился в помещениях СПД Физическое лицо ОСОБА-1, платил арендную плату по договору, не оспаривал в судебных заседаниях этих фактов, в том числе предъявляя встречный иск, однако, с точки зрения ГК Украины, такой договор не может считаться заключенным, поскольку не произведена его государственная регистрация. Разрешение ситуации не соответствует фактическим обстоятельствам. Установление нового порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество вносит изменения относительно определения момента заключения договора аренды недвижимого имущества. Следовательно, договор аренды здания или другого сооружения по действующему законодательству считается заключенным с момента его нотариального удостоверения. Аналогично заключенным без государственной регистрации является договор аренды земельного участка (ст. 18 Закона Украины «Об аренде земли» исключена) и иных объектов гражданских прав. Таким образом, видно, что отказ от двойной системы регистрации прав на недвижимое имущество можно считать оправданным.

Согласно ст. 4 Закона Украины обязательной государственной регистрации подлежат вещные права и обременения на недвижимое имущество, находящееся на территории Украины, которое принадлежит физическим и юридическим лицам, государству в лице органов, уполномоченных управлять государственным имуществом; иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, а также территориальным общинам в лице органов местного самоуправления [10].

По Закону РФ государственной регистрации подлежат вещные права и договоры. Речь идет о регистрации двух противоположных видов прав: обязательственных и вещных. Право

собственности и другие вещные права (например, право аренды) возникают с момента их государственной регистрации, а обязательственные права – с момента регистрации соответствующего договора. По этому поводу следует отметить, что возможность регистрации прав на недвижимое имущество обеспечивается двумя его особенностями: 1) перечень таких прав закреплен в законе в исчерпывающем порядке в отличие от обязательственных; 2) содержание прав неизменно, в связи с чем отсутствует необходимость регистрировать изменения в их содержании. Обязательственные права имеют противоположные характеристики; заключение договора не означает, что все обязательственные права по договору должны возникать сразу, ведь стороны вправе предусмотреть их возникновение во время действия договора. Соответственно, государственная регистрация не может стать единственным доказательством возникновения обязательственного права. Укрепить обязательственные права невозможно, ведь ими есть права на чужие действия, они возникают, изменяются и прекращаются независимо от государственного контроля или регистрации. Учитывая указанное, В.А. Алексеев утверждал, что документы, которые оформляют договоры, не являются объектом регистрации, а выступают как единственное средство получения регистрирующим органом информации об этих сделках [11]. Однако такие документы по действующему законодательству РФ все-таки регистрируются, на них делается соответствующая запись о регистрации. По мнению Н.А. Сыродоева, система регистрации прав поглощает регистрацию сделок, делает ее ненужной. Поэтому документ, выражающий содержание сделки, обязательно присутствует при регистрации прав [12].

Выводы. Таким образом, по результатам проведенного анализа законодательства Украины и Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество можем установить такие его общие признаки: 1) система государственной регистрации базируется на принципах обязательности, достоверности, публичности; 2) принцип достоверности в украинской и российской системах государственной регистрации прав на недвижимость закреплен не в полном объеме, ведь возможно опровержение вышеуказанной презумпции достоверности зарегистрированного права и отмена государственной регистрации прав на недвижимость. Существуют также отличия: 1) в Законе РФ государственная регистрация определяется как юридический акт; 2) по Закону РФ государственной регистрации подлежат собственно вещные права на недвижимое имущество и договоры, которые являются правовым основанием перехода прав на недвижимость.

Ссылки:

1. Кирсанов А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2002. С. 32.
2. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учеб. пособие / под общ. ред. В.В. Безбаха, В.К. Пучинского. М., 2004. С. 267.
3. Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 6.
4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради. 2004. № 51. С. 553.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» від 21.07.1997 г. № 122-ФЗ // Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/popular/o_gosudarstvennoj_registracii_prav_na_nedvizhimoe_imuwestvo_i_sdelok_s_nim/ (дата обращения: 17.09.2013).
6. Закон України ...
7. Федеральный закон ...
8. Решение хозяйственного суда Львовской области по делу № 1/21 по иску физического лица – предпринимателя Особа_1 к Публичному акционерному обществу коммерческого банка «ПриватБанк», в лице филиала «Западное главное региональное управление» Открытого акционерного общества коммерческого банка «ПриватБанк» о выселении из арендованных помещений // Единый государственный реестр судебных решений. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11515797> (дата обращения: 17.09.2013).
9. Суб'єкт підприємницької діяльності фізична особа (надалі «СПДФО») ОСОБА_4 звернулась до господарського суду Львівської області з позовом до Публічного акціонерного товариства Комерційного банку «ПриватБанк» в особі філії «Західне головне регіональне управління» ПАТКБ «ПриватБанк» (надалі ПАТКБ «ПриватБанк») про виселення з орендованих приміщень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13778713> (дата обращения: 17.09.2013).
10. Закон України ...
11. Алексеев В.А. Регистрация права на недвижимость. М., 2001. С. 63.
12. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 93.

References:

1. Kirsanov, AR 2002, *The system of state registration of rights to immovable property and transactions with it in the Russian Federation*, Moscow, p. 32.
2. Bezbah, VV & Puchinsky, VK (eds.) 2004, *Civil and commercial law of foreign countries, studies*, Moscow, p. 267.
3. Bezbah, SV 2004, *Registration of real rights to immovable property in England and the United States*, PhD thesis abstract, Moscow, p. 6.

4. 'Law of Ukraine "On state registration of real rights on Real Property and encumbrances" from 01.07.2004 № 1952-IV' 2004, *Russian justice*, no. 51, p. 553.
5. 'Federal Law "On state registration of rights to immovable property and transactions with it" from 21.07.1997 № 122-F3' 2013, *Official site of "Consultant"*, retrieved 17 September 2013, <http://www.consultant.ru/popular/o_gosudarstvennoj_registracii_prav_na_nedvizhimoe_imuwestvo_i_sdelok_s_nim/>.
6. 'Law of Ukraine "On state registration of real rights on Real Property and encumbrances" from 01.07.2004 № 1952-IV' 2004, *Russian justice*, no. 51, p. 553.
7. 'Federal Law "On state registration of rights to immovable property and transactions with it" from 21.07.1997 № 122-F3' 2013, *Official site of "Consultant"*, retrieved 17 September 2013, <http://www.consultant.ru/popular/o_gosudarstvennoj_registracii_prav_na_nedvizhimoe_imuwestvo_i_sdelok_s_nim/>.
8. 'Decision of Economic Court of Lviv region in the case of number 1/21 to claim individual - entrepreneur OSOBA_1 to Public Joint Stock Company Commercial Bank "PrivatBank" in the face of "Western main regional administration" Open Joint-Stock Commercial Bank "PrivatBank" eviction from rented premises' 2013, *Unified State Register of judgments*, retrieved 17 September 2013, <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11515797>>.
9. *Entrepreneur natural person (hereinafter "SPDFL") OSOBA_4 appealed to the Economic Court of Lviv region with a claim to the Public Joint Stock Company Commercial Bank "PrivatBank" in the face of "Western main regional administration" Bank "PrivatBank" (hereinafter the Bank "PrivatBank") on eviction from the leased premises* 2013, retrieved 17 September 2013, <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13778713>>.
10. 'Law of Ukraine "On state registration of real rights on Real Property and encumbrances" from 01.07.2004 № 1952-IV' 2004, *Russian justice*, no. 51, p. 553.
11. Alekseev, VA 2001, *Registration of real property rights*, Moscow, p. 63.
12. Syrodoev, HA 1998, 'Registration of rights to land and other real estate', *State and Law*, no. 8, p. 93.