

ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ИХ РЕГИСТРАЦИЯ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Т.В.КРАМКОВА

Главный советник департамента Государственно-правового управления Президента Российской Федерации

П.Н.ПАВЛОВ

Главный советник департамента Государственно-правового управления Президента Российской Федерации

Ключевые слова: недвижимость, Великобритания, права, учет, регистрация прав, государственное управление

Адрес для корреспонденции: kramkova@yandex.ru

Правовое регулирование отношений, связанных с возникновением и прекращением прав на недвижимое имущество, в Великобритании* отличается от регулирования соответствующих отношений, принятого в Германии, Франции, Италии, Австрии и других странах континентального права. Поскольку право Великобритании долгое время развивалось отдельно от континентальных правовых систем, оно в меньшей степени подверглось влиянию римского права и до сих пор нередко исходит из правовых представлений, выработанных еще в раннюю английскую эпоху, когда существовали германские правовые обычаи. Долгое время (до принятия в 1925 г. Закона о недвижимости — Law of Property Act) права на земельные участки обозначались посредством средневековых терминов, означавших не вид права, а связь между владельцем земли и привязанными через него к земле феодальными повинностями.

Вместе с тем в последние годы происходит активное сближение законодательства Великобритании с законодательством вышеназванных стран континентального права. Значение законов (statutes) и принятых на их основе иных нормативных актов существенно возросло во многих областях социально-экономической жизни, требующих более полного и

быстрого правового регулирования. Важно то, что по отношению к прецедентам законы обладают высшей юридической силой. При этом они содержат основополагающие предписания, которые затем конкретизируются в судебных прецедентах, в том числе вытекающих из споров о праве собственности. В результате роль законодательного регулирования в сфере возникновения, прекращения и регистрации прав на недвижимость постоянно возрастает, а роль обычаев и судебной практики — снижается.

Законодательство Великобритании о правах на недвижимость и регистрации этих прав

На сегодняшний день основными законодательными актами в сфере создания и регистрации прав на недвижимость в Великобритании являются: Law of Property Act, 1925 (Закон о недвижимости), Land Registration Act, 2002 (Закон о регистрации недвижимости), Commonhold and Leasehold Reform Act, 2002 (Закон о реформировании кондоминимумов и аренды).

С юридической точки зрения в Великобритании отсутствует четкое деление вещей на движимые и недвижимые. То, что в современном английском праве наиболее близко к существующему у нас понятию «недвижимость», называется real property.



КРАМКОВА
Татьяна
Владимировна

Кандидат юридических наук, кандидат географических наук. С 2002 г. работает в Государственно-правовом управлении Президента РФ. Специализируется по вопросам законодательства о градостроительной деятельности, земельного, природоресурсного, экологического права.



ПАВЛОВ
Павел
Николаевич

Работал в судебной системе, в Министерстве юстиции СССР, Министерстве юстиции РСФСР, Конституционном Суде РФ. С 1993 г. работает в Государственно-правовом управлении Президента РФ. Специализируется по вопросам земельного, природоресурсного, экологического и аграрного права. Заслуженный юрист Российской Федерации.

*Современное право Великобритании представляет собой сложную систему, в которой одновременно действуют акты Парламента, применяющиеся в отношении всего Королевства Великобритании и Северной Ирландии, а также отдельные акты для Шотландии, Северной Ирландии, Англии и Уэльса. Данная статья относится, прежде всего, к Англии и Уэльсу, хотя некоторые упоминаемые в ней акты касаются и других частей Великобритании и Северной Ирландии.

В соответствии с современным английским правом недвижимостью признается только земля, находящаяся в свободном имении (freehold estate), к которой относится все, находящееся

Первоначально считалось, что предмет не является прикрепленным к земле, если он покоится на поверхности только за счет собственного веса. Однако впоследствии более значимой стала цель присоединения предмета к земле

на, под и над ней, включая полезные ископаемые, минералы, строения, их части, деревья, получаемый доход и тем или иным образом извлекаемая прибыль, а также все присоединенное к ней искусственным или естественным образом.

Указанное определение вызывает в каждом конкретном случае вопрос: является ли тот или иной предмет частью земли (fixture) или самостоятельным движимым имуществом, улучшением (fittings) земельного участка? Для ответа на данный вопрос должна быть установлена:

- 1) степень связанности предмета с землей;
- 2) цель соединения предмета с землей.

Первоначально считалось, что предмет не является прикрепленным к земле (fixture), если он покоится на поверхности только за счет собственного веса. Однако впоследствии более значимой стала цель присоединения предмета к земле, при этом решающим являлся вопрос: прикреплен ли объект для более удобного (лучшего) использования земельного участка или строения или же для получения выгод от использования самого объекта. Таким образом, один и тот же предмет при различных обстоятельствах может выступать и отдельным движимым имуществом, и частью земельного участка.

Указанное деление важно с точки зрения сделок с недвижимостью: продавец может удерживать за собой право на часть земельного участка только в том случае, если это отдельно оговорено в договоре купли-продажи; в иных

Что касается помещений, то по английскому праву они не считаются объектами недвижимости. При этом нанимателям жилых помещений оказывается особая защита, имеющая целью обеспечение большей доступности жилья для бедных. Учет жилых помещений ведется муниципалитетами, но не с юридической целью, а с целью управления социальной сферой.

Следует отметить, что с принятием Закона о регистрации недвижимости система зарегистрированных прав на землю стала более определенной.

В настоящее время при регистрации прав на недвижимость частных лиц выделяют следующие виды прав: собственность (freehold), аренда на срок более 7 лет (leasehold), залог (mortgage), сервитут (easement), узуфрукт (profits), повинности (charges).

В зависимости от времени регистрации, наличия дефектов в представленных документах и возможных прав третьих лиц и т.д. зарегистрированные права делятся на безусловные, признаваемые и владельческие.

На практике выделяют четыре основных класса (титула) прав на недвижимость:

- 1-й класс — гарантированное право собственности на недвижимость (высший класс защиты). Регистрация указанного права отменяет все незарегистрированные права, ему противоречащие;
- 2-й класс — квалифицированное право собственности (регистраруется в том случае, если отсутствует свидетельство о том, что данная недвижимость принадлежит субъекту в течение 15 лет);
- 3-й класс — владение (регистраруется на основании факта владения и декларации, в случае отсутствия документов необходимо доказать, что субъект владеет недвижимостью в течение 14 лет);
- 4-й класс — гарантированное право аренды (регистраруется в том случае, если хозяин недвижимости имеет свидетельство о гарантированном праве собственности на недвижимость).

Класс права на недвижимость может быть изменен (повышен) в том случае, если будут представлены дополнительные свидетельства и документы. Например, для того, чтобы повысить класс «владение» до класса «гарантированное право собственности», лицо должно владеть недвижимостью в течение 12 лет с момента регистрации (срок приобретательной давности в Великобритании).

Порядок учета и регистрация прав на недвижимость

В силу сложившейся практики в Великобритании отсутствует отдельная система учета недвижимости (кадастра недвижимости), она совмещена с Регистром недвижимости (Land Registry), в котором регистрируются права на недвижимость.

По английскому праву помещения не считаются объектами недвижимости

случаях права на прикрепления недвижимости, как и права на земельный участок, переходят к приобретателю. Права на улучшения всегда сохраняются за продавцом, а сделки с ними осуществляются отдельно от основной сделки с недвижимостью, в соответствии с нормами контрактного права.

Исторически описание земельных участков в Великобритании велось в виде общего описания границ (словесное описание через объекты местности и (или) схему).

С 1925 г., с принятием Закона о недвижимости, ужесточились требования к точности границ, и геодезическому описанию объекта стало придаваться большое значение. Вместе с тем повсеместного межевания и геодезических съемок земельных участков после вступления указанного Закона в силу не проводилось. Государство допускало возможность регистрации права как на основании общего описания объекта (без гарантий точности границ объекта, на который зарегистрировано право), так и на основании точного геодезического описания (с гарантией). При этом требовалось согласовать границы земельного участка с границами смежных земельных участков.

В соответствии с Законом о регистрации недвижимости 2002 г. точное геодезическое описание земельных участков требуется лишь в случаях:

- регистрации права на основании судебного решения, разрешившего земельный спор;
- регистрации прав на земельные участки, образованные из земельного участка, который имел точное геодезическое описание;
- передачи (продажи) части имения, т.е. в связи с необходимостью формирования нового объекта недвижимости;
- в случае если требование к точному геодезическому описанию является условием договора по передаче недвижимости.

В настоящее время в том случае, если земельный участок переходит по сделке целиком, государство признает существующие границы земельного участка, т.е. уточнение границ в соответствии с действующими требованиями желательно, но не обязательно, даже если такие границы были установлены 100 лет назад и более. Если при регистрации возникают сомнения в правильности границ, специалисты соответствующего офиса Регистра недвижимости могут самостоятельно произвести необходимые замеры на местности либо пригласить геодезистов из Картографического управления.

Следует отметить, что споры по границам земельных участков все же существуют, но их не так много.

В тех случаях, когда происходит изменение границ (например, если участок делится на несколько участков), границы земельных участков устанавливаются уже в соответствии с современными требованиями.

Точные границы объектов недвижимости определяются Картографическим управлением с помощью спутниковых технологий (даже в отношении незарегистрированных объектов, по фактическому состоянию).

Существует формализованный перечень объектов (единиц) недвижимости, подготовленный Почтой (по адресам).

С 2002 г. введена обязательная регистрация аренды на срок более 7 лет, вся регистрация осуществляется в электронном виде. Содержащиеся в Регистре недвижимости карты

ТОЧНЫЕ ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ КАРТОГРАФИЧЕСКИМ УПРАВЛЕНИЕМ С ПОМОЩЬЮ СПУТНИКОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

находятся в векторной форме. На них видно, какие земельные участки зарегистрированы, а какие — нет.

Процесс перехода прав на недвижимость включает следующие стадии:

1. Поиск необходимой недвижимости (как правило, его проводят специализирующиеся на этом юристы).
2. Обращение заинтересованных лиц в Регистр недвижимости за информацией о недвижимости, правах на нее, обременениях и т.д.
3. Подготовка договора купли-продажи. Уплата депозита. Передача прав на недвижимость.
4. Вступление в фактическое владение недвижимостью.
5. Передача документов на регистрацию права в Регистр недвижимости.

В Регистре недвижимости делается регистрационная запись, которая может состоять из трех частей:

- часть «А» содержит описание объекта недвижимости, права на него, первоначальные обременения;
- часть «В» фиксирует данные о владельце недвижимости и цене продажи объекта. Кроме того, здесь содержатся данные об ограничениях, связанных с кредитом и залогом;
- часть «С» включает обременения и иные данные о недвижимости.

Обязательная первичная регистрация недвижимости была введена в 1925 г., с момента вступления в силу Закона о недвижимости. При этом одновременно ужесточились и требования к точности геодезических измерений границ недвижимости.

ГОСУДАРСТВО НЕ МОЖЕТ ПРИНУЖДАТЬ СОБСТВЕННИКОВ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ОДНАКО ОНО СТРЕМИТСЯ СТИМУЛИРОВАТЬ ИХ К ЭТОМУ

На территории Англии и Шотландии до сих пор еще достаточно много незарегистрированной недвижимости (казенные земли, парки, леса, школы, фермы и т.д.). Государство не может принуждать собственников зарегистрировать свою недвижимость, однако оно стремится

стимулировать их к этому с помощью скидок на регистрацию, рекламы, разъяснительной работы и т.д.

Обязательным условием для первичной регистрации недвижимости является доказательство владения ею в течение 15 лет.

При первичной регистрации также фиксируются вопросы, касающиеся разрешенного использования недвижимости (например, использование земельного участка только под сад, запрет на размещение ресторана и т.п.).

Государственное управление и информационное обеспечение в области регистрации прав на недвижимость

Государственное управление и регулирование в области регистрации прав на недвижимость в Великобритании (за исключением Шотландии) осуществляет Регистрационная палата — орган, ведущий Регистр недвижимости, деятельность которого координирует Министерство предпринимательства и инноваций (раньше — Министерство юстиции).

Регистр недвижимости в Великобритании был основан в 1862 г., с 1990 г. получил статус органа исполнительной власти (Агентства), а с 1993 г. — статус коммерческого фонда (предусматривает возможность заниматься предпринимательской деятельностью).

В соответствии с Законом о регистрации недвижимости за Регистр недвижимости отвечает Главный регистратор недвижимости, который назначается Министром предпринимательства и инноваций (раньше — Министром юстиции) и отчитывается перед Парламентом (подготов-

ливает ежегодный план-отчет о проделанной работе и результатах). Деятельность персонала Регистра недвижимости регулируется законами, а также более чем 60 инструкциями и регламентами.

Основная цель создания Регистра недвижимости — ведение регистра прав собственности и аренды недвижимости на территории Англии и Уэльса (в Шотландии и Северной Ирландии особый, несколько иной, порядок регистрации недвижимости).

Задачи Регистра недвижимости:

- обеспечение устойчивой и эффективной регистрации прав на недвижимость;
- гарантии права собственности на недвижимость;
- предоставление удобного доступа к актуальной и достоверной информации о недвижимости.

В систему органов Регистра недвижимости входят главный офис в Кройдоне, один филиал, 14 региональных офисов и хранилище данных в Плимуте (общая численность персонала — около 5000 человек).

Регистр недвижимости находится на самофинансировании. Основной доход приносит плата за предоставление услуг, которые можно поделить на две части:

- подготовительные услуги (предоставление копии карты, официальные выписки из Регистра, поиск и предоставление информации о недвижимости);
- постпродажные услуги (первичная регистрация недвижимости, регистрация продажи объекта недвижимости целиком, регистрация перехода права на квартиру



или иную часть недвижимости (выдел), регистрация аренды).

Клиентами Регистра недвижимости являются землевладельцы, банки, строительные организации, агенты по недвижимости, юридические фирмы, государственные органы и т.д.

Как совершение регистрации, так и предоставление данных из Регистра недвижимости осуществляются за плату (минимальная стоимость регистрации — 50 фунтов, минимальная стоимость предоставленной информации — 8 фунтов).

Бесплатные действия осуществляются лишь в определенных случаях (например, при передаче лиц, снятии обременений и т.д.).

В свою очередь Регистр недвижимости покупает картографическую основу для своих целей у Картографического управления, которое также является органом исполнительной власти, предоставляющим соответствующие услуги за плату.

С 1993 г. Регистр недвижимости был переведен в электронный вид, однако бумажные документы по-прежнему хранятся в специальном хранилище. Кроме того, вся история запросов о каждом объекте недвижимости сохраняется в электронной базе данных.

В случае ошибки понесенные убытки возмещаются соответствующим территориальным офисом Регистра недвижимости за счет средств специального компенсационного фонда, причём в полном объеме. Иногда такие компенсации достигают значительных сумм, однако это случается не так часто (вероятность ошибок составляет около 1,5%).

Структура управления земельной недвижимостью в Великобритании такова, что различная информация о ней находится в разных ведомствах и организациях, занимающихся охраной окружающей среды, сельским хозяйством, оценкой земель, картографией и т.д.

Для целей получения всесторонней и полной информации о недвижимости была создана специальная информационная система недвижимости — Национальная информационная служба недвижимости, в которую поступают данные о недвижимости из разных ведомств и организаций. Национальная информационная служба недвижимости также находится на самофинансировании и предоставляет информацию о недвижимости, а также осуществляет ее поиск за плату.

Указанная информация является общедоступной: любое лицо за определенную плату может получить информацию об объекте, владельце, правах на него и стоимости предыдущей продажи.

Основные выводы

Система государственного управления и правового регулирования отношений, касающихся регистрации прав на недвижимость в Великобритании, может представлять интерес при

реализации в Российской Федерации административной реформы, управлении земельными ресурсами, кадастровом учете и регистрации прав на недвижимость, регулировании рынка недвижимости, создании федеральных информационных систем, содержащих информацию о недвижимости, а также при совершенствовании законодательства Российской Федерации по указанным вопросам.

Следует отметить простоту и удобство английского Регистра недвижимости, а также доступность информации о недвижимости, содержащейся в соответствующих информационных системах. Все это в совокупности стимулирует развитие рынка недвижимости и дает значительные преимущества государству, обществу и любому заинтересованному частному лицу.

Как представляется, подобная информационная открытость могла бы способствовать развитию рынка земельных участков и иной недвижимости в Российской Федерации.

В соответствии с Указом Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» одним из направлений совершенствования гражданского законодательства, в том числе законодательства о недвижимом имуществе, является сближение положений Гражданского кодекса РФ с правилами регулирования соответствующих отношений в праве Европейского Союза.

Ранее уже отмечалась тенденция к унификации законодательства стран прецедентного и континентального права. Как представляется, во многом это обусловлено тем, что все эти страны являются членами Европейского Союза.

Учитывая особенности правовой системы Великобритании, ее опыт в регулировании отношений, касающихся недвижимости, в том числе в части сближения с другими правовыми системами, представляется весьма полезным для России, законодательство которой обладает не меньшей спецификой и находится на этапе становления и развития.

The right to property and their registration in the United Kingdom

T.V. Kramkova, Chief Adviser of the Department of State Legal Directorate of the President of the Russian Federation, PhD in Law and Geography, P.N. Pavlov, Chief Adviser of the Department of State Legal Directorate of the President of the Russian Federation

In the article the system of state control and legal regulation of relations concerning the registration of rights to real estate in the UK is analysed. Given the peculiarities of the legal system of the UK, its experience in the regulation of the relations pertaining to the property, including in the part of convergence with other legal systems, it is quite useful for Russia, where the law has no lesser specificity and is at the stage of formation and development.

Key Words: real estate, United Kingdom, law, accounting, registration of rights, state administration

Corresponding address: kramkova@yandex.ru