

УДК 347.132.1

## **СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ В РАЗЛИЧНЫХ ПРАВОВЫХ СИСТЕМАХ**

**Роговая А.С.**

студент 1 курса магистратуры  
Академии МВД ДНР имени Ф.Э. Дзержинского

**Аннотация:** В рамках исследования рассмотрены основные виды регистрационных систем регистрации вещных прав в законодательстве ряда стран.

**Ключевые слова:** недвижимость, регистрация, система, субъект, объект.

## **SYSTEMS OF REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS IN VARIOUS LEGAL SYSTEMS**

**Rogovaya A.S.**

**Annotation:** Within the framework of the study, the main types of registration systems for registration of real rights in the legislation of a number of countries are considered.

**Key words:** real estate, registration, system, subject, object.

Современное законодательство практически всех развитых стран уделяет большое внимание регистрации прав на недвижимое имущество, вещных прав на чужое имущество, ограничений и обременений. При этом, мировая правовая практика в сфере регистрации вещных прав на недвижимость традиционно придерживается нескольких систем регистрации вещных прав.

В законодательстве Франции все сделки по переходу вещных прав на недвижимое имущество подлежат регистрации в официальном реестре у так называемых «хранителей ипотек». При этом, сама по себе письменная запись в поземельной книге не является обязательным основанием возникновения права собственности.

Сделки об установлении прав на недвижимость действительны в отношениях между сторонами с момента их совершения, но лица, не зарегистрировавшие свои права в реестре, не могут противопоставлять правам на это имущество третьих лиц ввиду отсутствия публичности сделки. Как отмечалось в литературе, во французском праве «принцип соглашения» действует неограниченно только в отношении между участниками договора. В отношении третьих лиц, которые передаче могут противопоставить конкурирующие права, передача собственности может иметь правовые последствия только тогда, когда она будет зарегистрирована» [2].

В соответствие с Германским гражданским уложением для передачи права собственности на земельный участок, для обременения земельного участка правом, а

также для передачи или обременения такого права необходимы соглашение правомочного лица и другой стороны об изменениях в правах и регистрация изменений в поземельной книге, если законом не предусмотрено иное [3]. Таким образом, в соответствии с немецким законодательством права на недвижимость без регистрации не признаются возникшими, хотя, при наличии изложенных условий, стороны связаны взаимными обязательствами.

В Англии поземельная регистрация вводилась постепенно путем введения на добровольной основе в Англии и Уэльсе в 1862 году Закона о земельной регистрации. Позднее, в 1875 г. вышел Закон о передаче земли. В законах 1925 и 1975 годов система регистрации получила дальнейшее развитие. В 1925г. был введен пакет новых земельных законов. Одним из них стал Закон о земельной регистрации, предусматривающий обязательную регистрацию прав собственности в определенных регионах. Эти регионы постепенно расширялись и в настоящее время они охватывают всю Англию. Договор о продаже или ином акте отчуждения земли или другого реального имущества не порождает еще перехода права собственности. Необходим специальный акт, при осуществлении которого компетентное лицо (специальные конторы) проверяет законность сделки, а до акта передачи имущества возникают отношения доверительной собственности [4].

В США официальная система земельной регистрации, в целом основана на частной передаче и регистрации документов. Обычно, обследованию подлежат земельные единицы. С разрешения Конгресса в 1785 году американское правительство начало обследование общественных земель в рамках прямоугольной системы, когда земля делилась на квадраты миля за милей. Тем не менее, кадастр так никогда и не был введен. Основной целью создания общественного регистра документов было содействие передаче титулов на земельные участки из общественной сферы частным лицам и обеспечение защиты их прав владений. Имелись серьезные попытки введения регистрации титулов, однако они имели ограниченный успех. Система регистрации прав («Система Торренса») была введена примерно в 15 штатах. Однако, поскольку титульная регистрация является добровольной, а себестоимость поиска для ведения титулов является высокой, регистрация не стала обычным делом. Вместо нее часто используется страхование против дефектов правового титула. Частные компании, каждая из которых работает в одном из штатов, ведут свой собственный земельный учет [5]. Таким образом, в США, несмотря на попытки внедрения системы регистрации прав, система регистрации документов более распространена.

Другой известной и получающей все большее развитие системой регистрации является система Торренса, введенная сэром Робертом Торренсом в Южной Австралии в 1858 году. Система Торренса основывается на земле, а не на собственнике или документе. Она заключается в регистрации земельных участков. В журнал, в котором регистрируются земельные участки, вносятся записи о собственнике и других интересах на данный земельный участок (залог, сервитуты и т.д.). Торренс сделал регистрацию действительно обязательной, объявив, что вся неразграниченная земля является государственной [6].

Актуальность настоящего исследования заключается в том, что правовое поле Донецкой Народной Республики (далее – ДНР) находится на стадии формирования и постоянного совершенствования с учетом имеющихся реалий. Сфера общественных отношений в части правового регулирования сделок с недвижимостью не является исключением. Учитывая изложенное, перспективы правового регулирования ответственности должностных лиц при регистрации сделок с недвижимостью имеет особую важность на территории ДНР. В действующем законодательстве содержится один-единственный легальный признак недвижимого имущества - его прочная связь с землей. Кроме того, земельный участок определяется как базовый элемент недвижимости, а остальное имущество рассматривается как тесно связанные с ним улучшения земельного участка [6].

Важность регистрации сделок с недвижимостью определена моментом перехода права собственности от одного лица к другому. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 2 Закона ДНР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» (далее – Закон ДНР) государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременения недвижимого имущества [7].

Анализ указанного понятия, закрепленного в законодательстве, дает основания полагать, что государственная регистрация прав, это, прежде всего, юридический акт признания и подтверждения государством права собственности. В связи с этим, важно акцентировать внимание на ответственность должностных лиц при регистрации сделок с недвижимостью.

Учитывая гармонизацию законодательства ДНР с законодательством Российской Федерации (далее – РФ), необходимо привести Закон ДНР в соответствие с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», а особенно в части ответственности должностных лиц при регистрации сделок с недвижимостью. Данный институт является сдерживающим и дисциплинирующим фактором для недопущения неправомерных действий государственных регистраторов при легализации соответствующих сделок с недвижимостью. Как результат, во избежание негативных последствий, необходимо усовершенствовать законодательное регулирование ответственности должностных лиц при регистрации сделок с недвижимостью.

В настоящее время частью 1 статьи 30 Закона ДНР предусмотрено общее положение относительно применения видов ответственности к государственным регистраторам: дисциплинарная, гражданско-правовая или уголовная ответственность в порядке, установленном законодательством [7].

Содержащаяся в законодательстве отсылочная норма к видам ответственности должностных лиц при регистрации сделок с недвижимостью малоэффективна, по сравнению с нормой, которая содержит конкретные диспозиции превентивного характера.

Учитывая изложенное, считаем необходимым конкретизировать случаи применения ответственности к государственному регистратору в законодательстве ДНР по аналогии со статьей 66 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Поскольку должностное лицо в исполнении своих должностных обязанностях олицетворяет государство, то применение ответственности (в качестве сдерживающего фактора) должно быть соответствующее.

Таким образом, в научной литературе отмечается, что мировая практика знает две достаточно автономные системы регистрации - «англо-саксонскую», в основании которой лежит принцип регистрации сделок, и «континентальную» базисом которой является регистрация прав.

### **Список литературы:**

1. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник. М.: Международные отношения, 1993. С. 202.
2. Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение / Пер. с нем. Серия Современная зарубежное и международное частное право. М.: 1996 г. С. 200.
3. Черемшинский Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем <https://masters.donntu.org/2011/igg/pahomova/library/art3/art3.htm>
4. Система регистрации по Торренсу, история ее создания // Студопедия URL: [https://studopedia.ru/19\\_15956\\_sistema-registratsii-po-torrensu-istoriya-ee-sozdaniya.html](https://studopedia.ru/19_15956_sistema-registratsii-po-torrensu-istoriya-ee-sozdaniya.html) (дата обращения: 03.10.2021)
5. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество.//Государство и право. 1998. № 8. С. 94.
6. Абушева, Р.А. Основные характеристики недвижимого имущества / Р.А. Абушева, З.А. Ахмедова // Вестник Дагестанского государственного университета. – 2020. №35. С. 74-80.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений): Закон Донецкой Народной Республики от 24.06.2016 № 141-ІНС:[Электронный ресурс]. – Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. - Режим доступа: <https://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-gosudarstvennoj-registratsii-veshnyh-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-i-ih-ogranichenij-obremenij/>