

**ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ ТЕОРИИ**

**Е.А. ГРИЦЕНКО, д.э.н., профессор,**  
*Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого*  
**И.А. ЕФИМЕНКО,**  
*Днепропетровский государственный университет*

**ИНСТИТУТ СПЕЦИФИКАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ  
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В институциональном пространстве рыночной экономики всем субъектам хозяйствования подобно участникам на игровом поле должны быть четко определены исходные правила поведения. Только в таком случае деятельность рыночных субъектов приобретет согласованный и целенаправленный характер. Функцию установления исходных условий совместной деятельности выполняет институт спецификации прав собственности.

Под спецификацией прав собственности следует понимать «создание в той или иной форме режима исключительного пользования вещи. Данный режим предполагает определение субъекта, обладающего этим исключительным правом, объекта (в отношении которого соответствующий набор правомочий может быть реализован), механизма наделения правами и их передачи. Спецификация прав собственности как процесс находит свое отражение в наборе правил, который существенным образом отличается как относительно конкретного ресурса, так и относительно исторического периода и места». [5. с. 154]. Способы и характер спецификации определяются особенностями объекта (ценностью его ресурса) относительно которого возникает необходимость совершать действия. Чем сложнее и дороже транзакции с экономическим благом, тем важнее для него четкая спецификация правомочий.

Актуальность исследования института спецификации прав собственности на рынке недвижимости особенно возрастает в связи с усилением его воздействия на всю систему экономико-правовых отношений в обществе. Вследствие этого активизировалось внимание специалистов на решение проблем, связанных с регистрацией

прав на объекты недвижимости. [1,2,4]. Целью статьи является анализ особенностей и эффектов спецификации прав на объекты недвижимости.

На рынке недвижимости спецификация прав играет исключительно важную роль, что обусловлено особой природой его объектов и характером их хозяйственно-правового оборота. Прежде всего, недвижимость является всеобщим условием существования всех экономических субъектов (или в качестве сферы размещения условий их жизнедеятельности или как уникального средства производства). Во-вторых, недвижимость представляет собой непереключаемый экономический ресурс, эффективное функционирование которого зависит от скоординированной работы большого количества институциональных посредников (риэлтеров, управляющих, оценщиков, страхователей, инвесторов, кредиторов и т.п.). В-третьих, недвижимость всегда сращена с землей, которая является естественной монополией, пользование которой носит дорогостоящий характер. Например, если застройка земли осуществлена неэффективными или неэстетичными видами недвижимости, то их функционирование будет иметь долгосрочную перспективу, а если, в конечном счете, потребуются их снести, то понадобятся значительные капитальные ресурсы, которые будут отвлечены от других более производительных целей. Более того, в недвижимость вложены большие по размеру общественные или индивидуальные капиталы, которые оказывают существенное влияние на многие стороны воспроизводственного процесса в экономике, в частно-

© Е.А. Гриценко, И.А. Ефименко, 2006

сти, на темпы роста и структуру внутреннего валового дохода, деловые циклы, величину инвестиций и сбережений, движение финансово-кредитных ресурсов. Такое материальное богатство требует надежного механизма защиты и контроля со стороны государства. Это становится возможным лишь при условии, что государство возьмет на себя функции по спецификации прав на недвижимое имущество. Кроме того большое количество разнообразных посредников, которые функционируют на рынке недвижимости, должны экономить трансакционные издержки ее рыночного оборота и получать за счет этого свои доходы. В силу этого необходимо четко специфицировать права и обязанности данных институциональных агентов, с тем, чтобы не допустить серьезных конфликтов и противоречий между ними, деформаций в механизмах получения ими доходов.

Важной причиной спецификации прав на недвижимую собственность является распространенность оппортунистического поведения в данном сегменте рынка, поскольку на нем информация в большей степени чем в других секторах, носит асимметричный и асинхронный характер, позволяющей контрагентам сделки максимизировать полезность от пользования недвижимостью путем уклонения от условий договора. На рынке недвижимости оппортунистическое поведение имеет множество проявлений. Таковыми могут быть недобросовестное исполнение условий трансакций (например, при заключении договора ипотеки заемщик скрывает свои истинные намерения не возвращать заемные деньги), уклонение от регистрации договора, когда одной из сторон это невыгодно (к примеру, собственник помещений не оформляет должным образом договор аренды помещений с тем, чтобы не уплачивать налоги), нарушение договора одной из сторон, которое влечет за собой ущерб для контрагента. Примером последнего вида оппортунизма может выступать заключение договора купли-продажи недвижимости, в котором установлена заниженная цена (с целью уменьшения величины госпошлины или налога). При расторже-

нии данного вида сделки и возвращение к исходному состоянию покупатель недвижимости не сможет рассчитывать на возврат всех денег, которые им были уплачены. Нечеткая спецификация прав собственности на недвижимость приводит к расширению возможностей оппортунистического поведения, что чревато серьезными последствиями не только для отдельных субъектов, но и общества в целом. Спецификация права собственности, являясь одним из институтов уменьшения неопределенности во взаимодействиях между агентами, соответственно снижает риск возникновения оппортунистического поведения.

Спецификация трансакций с недвижимостью носят более сложный характер по сравнению с другими перемещаемыми материальными и нематериальными благами. Это объясняется тем, что недвижимость имеет как материальную форму (свое физическое тело), так и нематериальную – разнообразные способы пользования (которые могут быть отчуждены), символическую ценность, фиктивную форму (в виде специфических видов ценных бумаг). В связи с этим операции с недвижимостью включают в себя более широкий круг правомочий, требующих регистрации. Роль и значение спецификации прав собственности на недвижимость становятся наиболее зримыми, если проанализировать их социально-экономические эффекты. По нашему мнению к таковым можно отнести:

**1. Установление и закрепление экономико-правового статуса субъектов, оперирующих с недвижимостью.**

В рыночной экономике позиционирование участников в хозяйственном обороте недвижимости определяется их статусом, воплощаемому в соответствующем наименовании (титуле). Для каждого статуса характерны правовые обязанности и экономические возможности, которыми обладает тот или иной носитель титула. Кроме того, титул позволяет выстраивать отношения с другими субъектами, беря на себя определенную ответственность перед ними. Каждый статус должен быть защищен путем обеспечения гарантии его сохранно-

сти и возможности воспроизведения. Экономико-правовая степень статуса зависит от характера его регистрации (т.е. оформления). Спецификация собственности может осуществляться как посредством формальных, так и неформальных правил. Каждая страна исторически и традиционно выбирает свой режим спецификации прав собственности. Более сильным статусным характером обладает огосударственное оформление спецификации. Хотя может существовать спонтанное, децентрализованное возникновение прав собственности или пользования. При выборе той или иной системы регистрации недвижимости «предпочтение отдается той, которая в большей степени устраняет неопределенность при наименьшей относительной стоимости. Той, которая при меньшей или равной относительной стоимости предоставляет больше информации и лучшего качества, вследствие чего способствует снижению стоимости информации и в конечном итоге сделки. В итоге – той, которая при равной стоимости производит наиболее мощный регистрационный эффект» [2, с.34]. Исторические рамки формирования системы спецификации охватывают длительный период времени. Так в Германии, первая система регистрации операций с недвижимостью появилась еще в 12 веке, а окончательное установление было достигнуто в 1896 году, когда в стране была установлена унифицированная и стандартизированная процедура регистрации сделок с недвижимостью. В Японии потребность в спецификации прав собственности на недвижимость была осознана в конце 19 века, но окончательное ее установление произошло в 1940 году. В Швейцарии усилия по регистрации прав на объекты недвижимости были предприняты в начале 20 века, но до сих пор система находится в состоянии изменения и реформирования. В Украине первые шаги по установлению новой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество были предприняты в связи с обсуждением проекта Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в 1997 году. Но только 1 июля 2004 года был

принят Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений». Но и сегодня продолжают дискуссии о необходимости усовершенствования отдельных положений данного закона. [4]. Характерной особенностью установленной системы регистрации недвижимости является использование принципа обязательности, как классического условия. Содержание данного принципа заключается в том, что все права на недвижимое имущество, перечень которых установлен законом, и их ограничения подлежат регистрации в обязательном, а не добровольном порядке. Это достигается тем, что акт регистрации наделяется правообразующим свойством, т.е. только с него (а не из заключения договоров) возникают возможности совершать с недвижимостью любые сделки и операции. Особенностью закрепления статуса субъекта оперирования с недвижимостью является реализации принципа достоверности, который следует рассматривать как определенную правовую презумпцию, в соответствии с которой установленное право собственности на недвижимость, находящуюся в реестре, считается достоверным, пока не будет доказан иной статус в судебном порядке. Поскольку закрепление статуса является наиболее ответственным моментом в спецификации прав, его нарушение как цепная реакция захватит всех участников сделки. В силу этого возникает институт титульного страхования рисков потери права собственности, при котором страхуются имущественные интересы покупателя, связанные с владением, распоряжением и использованием недвижимостью.

**2. Выявление экономической ценности недвижимости.** Недвижимость представляет собой материально-вещественную форму вложенных ресурсов. Данная форма обладает как общей, так и предельной полезностью. Но экономическая ценность недвижимости может быть выявлена только в процессе обращения, когда совершаются сделки купли-продажи, оформляются договора ипотеки или доверительного управления и т.п. Ценность не-

движимости определяется стоимостью тех прав, которыми она обеспечивает своего собственника. В силу этого не специфицированная недвижимость ценится ниже. Так, если квартиру нельзя продать, то значит, она не обладает общественно-значимой ценностью. Так же ценность недвижимости снижается, если она не может выступать предметом залога при получении кредита или, если ее нельзя передать в наследство. «В то время когда вы останавливаете свое внимание на праве собственности на дом, а не на самом доме, вы автоматически совершаете переход из материального мира в концептуальное пространство, в котором живет капитал... Собственность – это не сам дом, а экономическая концепция относительно дома, воплощенная в юридических документах. Отсюда следует, что правовая форма, устанавливающая право собственности, есть нечто отдельное от самого актива». [3, с.56, 57]. В развитых странах, рыночные субъекты рассматривают свое недвижимое имущество не только как источник удовлетворения непосредственных материальных потребностей (проживание, ведение бизнеса), но и как носитель имплицитной экономической (возможность увеличить свой капитал) и социальной (демонстрация своего общественного положения) полезности.

**3. Обобщение базисной информации о недвижимости.** Недвижимость относится к благам, информация о которых носит непрозрачный (искаженный, асимметричный и асинхронный) характер. Такой нерелевантный характер функционирования рынка недвижимости снижает надежность проведения легальных операций с ней и в то же время создает предпосылки для незаконных трансакций. Любые нелегальные операции с недвижимостью отвлекают от легальной экономики огромные по размеру капиталы. В силу этого возникает необходимость создания системы, при которой можно было бы получить и обобщить всю необходимую информацию для оперирования недвижимостью. Частично такую задачу выполняет спецификация прав собственности путем их регистрации. Безусловно, регистрация не может отра-

зить всю рыночную информацию (характер спроса, возможности предложения, динамику цен и пр.). Но она обеспечивает участников сделок самой необходимой базисной информацией о формировании прав, их движении и переходе, различных вариантах ограничений и обременений, прекращении или приостановке правомочий. Причем, что очень важно, эта информация носит стандартизированный, систематический и общедоступный характер. В базу данных учета недвижимого имущества включается план земельного участка, его площадь и денежная оценка, сведения о категории земель и их целевом предназначении, данные технической инвентаризации строений и зданий, информация о собственниках и пользователях. Собственно в пределах данной системы только и может возникать любая другая необходимая информация. В какой степени информация о недвижимости должна носить прозрачный характер? Существуют противоположные подходы к обоснованию принципа гласности (как исходного условия спецификации прав), определяющего круг субъектов, которым может быть предоставлена любая информация из государственного реестра. [1]. Правомерно ли предоставлять информацию о собственниках недвижимости и их объектах широкому кругу лиц? И хотя принцип гласности предполагает широкий и неограниченный доступ к реестрам регистрации недвижимости, по нашему мнению, в условиях достаточно высокой криминализации общества, такого делать нельзя. В силу этого Законом о регистрации прав на недвижимость круг субъектов, которым предоставляется информация о правах на недвижимость ограничен собственниками недвижимого имущества, их наследниками или правопреемниками, лицами, в пользу которых совершено ограничение, субъектами вещного права (пользования, суперфиция, эмфитевзиса), органами государственной власти и местного самоуправления в случае их запроса, сделанного в связи с осуществлением ими полномочий, определенных законом.

**4. Установление ответственности**

**собственника недвижимости.** В результате закрепления права собственности и титулизации их носителей, последние утрачивают свою анонимность, а следовательно, существенно возрастает их личная ответственность за правдивость информации, сохранение чистоты своего титула. Система спецификации прав собственности регламентирует не только ее саму, но и различные договора, содержание которых предполагает возникновение вещного права. Согласно Закону о государственной регистрации определены виды операций, которые в обязательном порядке должны быть зарегистрированы. К ним относятся установление права собственности, право владения, право пользования (сервитут), право постоянного пользования земельными участками, право эфитевзиса (пользование земельным участком для сельскохозяйственных нужд), право суперфиция (право застройки земельного участка), право пользования недвижимым имуществом сроком больше одного года, а также ограничения вещных прав. Такой порядок приводит к тому, что «система безошибочно фиксирует факт бесчестного поведения человека, что тут же сказывается не его репутации в глазах соседей, служб коммунального хозяйства, банков, телефонных компаний, страховых фирм и всех остальных участников сети, образуемой отношениями собственности» [3, с.62]. Ответственность субъектов на рынке недвижимости носит наиболее четко выраженный характер, поскольку надежность исполнения ими своих обязательств обеспечивается непеременяемым благом, которое в случае неисполнения своих обязанностей, может быть конфисковано, взято в залог, выступить в качестве налогового обеспечения и т.п.

**5. Повышение ликвидности недвижимого актива.** Недвижимость по своей природе относится к низко ликвидным экономическим благам. Это связано с ее свойствами: долговременностью строительства и его высокой капиталоемкостью, неаддитивностью (стоимостной неравноценностью равных физических площадей), длительностью маркетингового периода

(от 2 до 6 месяцев), неэластичностью предложения (в силу абсолютной ограниченности земли). Материально-техническое тело недвижимости часто просто невозможно разделить и продать выделенную часть. К примеру, промышленное здание, торговый центр неделимы, поскольку невозможно сохранить целостность выделенных частей. В то время как правомочия собственности могут быть разделены и самостоятельно отчуждены. Степень ликвидности недвижимости на рынке во многом зависит от спецификации прав. Если на недвижимость не специфицированы права, то ее ликвидность существенно снижается, поскольку возникает неопределенность и риск при ее эксплуатации. Необходимость проведения процедуры спецификации (регистрации прав, фиксации договорных условий, страхования титула) требует дополнительных транзакционных затрат, что также способствует снижению ликвидности, но степень последней повышается в зависимости от надежности проведенной спецификации. Важным моментом такой спецификации является стандартизированное описание объектов недвижимости и унифицированность правил составления документов. По нашему мнению, спецификация права собственности и других вещных прав на недвижимость единым государственным регистратором способствует экономии общей величины транзакционных затрат и повышению ликвидности. В отличие от материальной характеристики недвижимости, права собственности на нее легко комбинировать, делить, передавать. «Отцепив от косных материальных активов их экономический смысл, система регистрации прав собственности наделила недвижимость свойством «ликвидности» – способности выступать в форме, удовлетворяющей требованиям практически любых транзакций». [3, с. 63]. В отличие от многих других экономических благ недвижимость может иметь ликвидную форму даже в своих мелких долях, как например, при финансировании недвижимости с помощью инвестиционных сертификатов, в которых могут быть представлены всего несколько квадратных

метров. Особенно важным проявлением правовой ликвидности недвижимости станут активно формирующиеся паевые фонды инвестирования в недвижимость, где участники владеют паем без его реального материально-технического выражения. Это означает, что пайщик может продать лишь свое право на долю, выраженную в проценте к общей величине паевого фонда.

**6. Укрепление общественного порядка.** Владение недвижимостью делает субъектов заинтересованными в укреплении общественного порядка. Недвижимость испытывает на себе влияние многих экономических, политических и экологических факторов. Чем больше людей владеют недвижимостью, тем шире круг субъектов, заинтересованных в стабильности общественного строя, экологической безопасности и перспективах будущего развития. Поэтому собственники недвижимости заинтересованы в сохранении и гарантировании социально-экономического порядка более чем другие люди. Спецификация прав собственности и вещных прав означает усиление потребности во взаимодействии между рыночными агентами, каждый из которых получает соответствующий статус и широкие возможности для установления равноправных и взаимовыгодных отношений. «В развитых странах система документального отображения активов служит для обеспечения интересов другой стороны сделок и гарантирует ответственность, поскольку именно этим целям служит содержащаяся в ней информация, правила, нормы и механизмы, предотвращающие нарушение этих норм и правил» [3, с. 57].

Отсутствие специфицированных прав на недвижимость расширяет экономическую, правовую и политическую основу для криминализации экономики. Ведь, если у людей отсутствуют признанные всеми права на недвижимость, то возникает потребность в создании особых способов нелегальной их поддержки, в частности, подкуп государственных чиновников разного рода, взятки представителям различных служб (пожарной, санитарной и другим). «Нелегалы вкладывают значительные

средства в защиту своих владений и создают тысячи разных организаций, чтобы придать своей собственности публично-правовой характер. Эти нелегальные организации потребляют огромные количества времени и других ресурсов, но не могут принудить не соблюдающих правила членов организации делать свой вклад в поддержание их деятельности». [5, с. 157]. Спецификация прав собственности обеспечивает доступ субъектов к законным способам общежития, снимая с них значительных груз неопределенности и рискованности владения недвижимостью. Наличие прав собственности на недвижимость превращает последнюю в терминал (с англ. terminal – конечный пункт) для многих других сфер общественной жизни. Так недвижимое имущество рождает потребность в коммунальных услугах (энергосистем, водоснабжения, канализации, телефонной сети и телевидения), сети инфраструктурных организаций (строительных, ремонтных, дизайнерских, регистрационных, оценочных, риэлтерских и др.). На рынок недвижимости замыкаются многие другие рыночные сегменты (бытовой техники, мебели т.п.). Все это способствует установлению прочных связей, цементирующих общественно-экономический уклад жизни многих людей. Необходимость создания нормальных условий для функционирования недвижимости требует образования различного рода общественных организаций, ставящих своей задачей обеспечение и защиту прав субъектов, владеющих недвижимостью. Так в Украине создано Всеукраинское объединение собственников недвижимости, иницирующее многие процессы, связанные с созданием всех необходимых условий для полноценного функционирования рынка недвижимости. Те требования и законопроекты, которые выдвигает данное объединение способствует развитию всех сторон общественной жизни, поскольку направлены на активизацию инвестиционной деятельности, формирование ипотечного дела, создание информационной базы для проведения различных трансакций. Кроме того, общественное объединение выполняет функцию

контроля за деятельностью государства в сфере недвижимой собственности.

**7. Участие недвижимости в капитализации экономики.** Важным эффектом спецификации прав собственности является возможность участия недвижимости в капитализации экономики. Большая часть недвижимости может использоваться в качестве обеспечения кредита, как источника инвестиционных средств. Недвижимость может выступать инструментом для производства добавочных ценностей сверх имеющихся материальных активов. «Граждане западных стран имеют возможность видеть в своем имуществе не только источник непосредственных материальных благ, но и латентные экономические и социальные возможности. Намеренно или нет, но система частной собственности стала лестницей, по которой эти народы поднимаются из мира материальных активов в концептуальный мир капитала, где активы раскрывают свой производственный потенциал во всей полноте... Научившись с помощью регистрационных записей фиксировать экономических потенциал своих активов, западные люди создали возможности для быстрого выявления их наиболее производительных качеств» [3, с. 58].

Таким образом, институт спецификация прав собственности на недвижимое

имущество обладает такими существенными эффектами, которые создают фундаментальные основы функционирования всего общества.

### Литература

1. Безсмертна Н. Публічність, як один із принципів речових прав на нерухоме майно// Право України. – 2005. – №6. –С.-47-50.
2. Дмитриев А.В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость России, Германии и Испании// Законодательство. – 2000. - №11. - С. 3-14 .
3. Сото Э. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2001. - 272 с.
4. Проблемы создания и функционирования системы регистрации недвижимости// Юридическая практика. – 2005. - № 26 (392). – С.1, 12-13.
5. Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3-е изд., пере раб. и доп. – М.: МГУ, ТЕИС, 2002. – 591 с.

Статья поступила в редакцию 25.05.2006