

Матросова Є. О.,
аспірант юридичного факультету
Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара
адвокат, директор
ТОВ «Юридична компанія «ПРАВОБЕД»

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ СИСТЕМ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ КРАЇН РОМАНО-ГЕРМАНСЬКОЇ ПРАВОВОЇ СІМ'Ї

COMPARATIVE ANALYSIS OF SYSTEMS OF STATE REGISTRATION OF COUNTRIES OF THE ROMAN-GERMAN LEGAL FAMILY

Досліджується правове регулювання системи державної реєстрації в українській та німецькій правовій системі: впровадження, становлення, перехід до електронних реєстрів.

Ключові слова: державна реєстрація, електронний реєстр.

Исследуется правовое регулирование системы государственной регистрации в украинской и немецкой правовой системе: внедрение, становление, переход к электронным реестрам.

Ключевые слова: государственная регистрация, электронный реестр.

The legal regulation of the system of state registration in the Ukrainian and German legal system is investigated: introduction, formation, transition to electronic registers.

Key words: State registration, electronic register.

У сучасних умовах питання, пов'язані із правовим регулюванням системи державної реєстрації, є актуальними та такими, що постійно зазнають кардинальних змін на законодавчому рівні.

Ця обставина і пояснює підвищення інтересу до розв'язання та вирішення питань, надання пропозицій щодо вдосконалення системи державної реєстрації.

Сьогодні в Україні система державної реєстрації функціонує через державні електронні реєстри. Відомості, що містяться у цих електронних реєстрах, є відкритими для фізичних та юридичних осіб.

Актуальність теми дослідження полягає в аналізі не лише загальних закономірностей виникнення, становлення та сучасного стану системи державної реєстрації, але й у виявленні специфіки та особливостей їх функціонування у відповідності до чинного законодавства періоду розвитку. Наявність великої низки нормативно-правових актів, що регулюють систему державної реєстрації, законодавча невідпорядкованість, численні зміни, що спричиняють колізії у системі державної реєстрації та непорозуміння є актуальною науковою проблемою на сучасному етапі розвитку, а вивчення історичного досвіду німецької системи набуває безпосередньо прикладного значення.

Стадії і механізми виникнення та еволюції системи державної реєстрації в Україні та Німеччині досліджували багато вчених, таких як А.А. Лазаревський, І.А. Покровський, О.І. Ликошин, В.В. Ястребова, Л.Ю. Василевська, П. Жалінський, А. Рерихт та інші. Проте існує досить мало досліджень з метою впровадження дієвих пропозицій щодо вдосконалення та поєднання понять і регуляторних механізмів системи державної реєстрації.

Метою статті є з'ясування значення і особливостей стійкої системи державної реєстрації в Україні і Німеч-

чині для нормального функціонування сфер нерухомості і бізнесу.

Система державної реєстрації в Україні та Німеччині формувалась історично, починаючи зі встановлення межових знаків та проголошення клятв, занесення даних про право власності на нерухоме майно і створення бізнесу на паперові носії – поземельні книги. Згодом, із розвитком суспільства та впровадженням комп'ютерних та цифрових технологій, дані поступово переносились у новосформовані електронні реєстри.

Традиційно прийнято виокремлювати дві системи державної реєстрації прав на нерухомість, що застосовуються у різних державах, такі як а) титульна система, в основу якої покладено державну реєстрацію прав на нерухомість; б) актова система, в її основі – державна реєстрація правочинів [1].

У час становлення паперових реєстрових носіїв виникає необхідність створити можливість для осіб, які надавали кредити під іпотеку нерухомості, ознайомлюватися з правами інших осіб на земельну ділянку. Для задоволення цієї потреби в кінці XVIII ст. в Європі виникає інститут іпотечних книг, в основі ведення яких знаходилося правило, що будь-яке заставне право на нерухомість має юридичну силу для третіх осіб тільки тоді, коли воно записане в особливих книгах, що велися офіційними установами і були відкритими для всіх зацікавлених осіб [2].

Першим актом, в якому знайшла втілення іпотечна система, був Пруський іпотечний статут 1783 р. Засади, закріплені в цьому акті, «коренилися» у давньому юридичному побуті німців, у яких відчуження і застава нерухомості відбувалися завжди гласно, за участі влади і супроводжувалися урочистими формальностями [3].

Для розуміння правової природи виникнення системи державної реєстрації у Німеччині та проведення компаративістського аналізу необхідно дослідити

основні етапи розвитку системи державної реєстрації у Німеччині та перетворення від писемних джерел до електронної системи.

Повноваження із ведення поземельних книг відповідно до Положення про порядок ведення поземельних книг (Grundbuchordnung) від 26.05.1994 р. покладені на окружні суди і компетентних службовців цих судів. Їхня діяльність регулюється спеціальним Законом про службовців суду (Rechtspflegergesetz) від 05.11.1969 р. Окружні суди проводять реєстрацію об'єктів нерухомого майна за місцем їх знаходження у відповідних округах. У систему окружних судів входять управління поземельних книг, що здійснюють безпосереднє їх ведення [4].

Німецька модель реєстрації прав на нерухоме майно полягає в тому, що перехід (виникнення, припинення, обтяження) речових прав на нерухомість відбувається в результаті юридичного складу, обов'язковими елементами якого є речовий договір, що укладається сторонами, та запис у поземельній книзі. Набувач нерухомого майна стає власником тільки тоді, коли він внесений до поземельної книги.

Згодом система державної реєстрації несуттєво зазнала змін, перейшовши до реєстрації прав у електронному реєстрі.

Сьогодні реєстрація прав власності на майно у Німеччині здійснюється реєстраторами в електронному реєстрі (Поземельна книга) за принципом територіальності. Держателем електронного реєстру є Міністерство юстиції Німеччини. Державну реєстрацію здійснюють державні реєстратори (нотаріуси, помічники судді). Реєстр ведуть спеціальні підрозділи районних судів за місцем знаходження майна (Grundbuchamt).

У Німеччині з 1 січня 2007 р. реєстрація юридичної особи здійснюється також в електронному реєстрі нотаріусом. З моменту реєстрації юридична особа має право здійснювати свою господарську (статутну) діяльність.

Отже, у Німеччині функціонує система державної реєстрації через Handelsbuch – реєстр реєстрації прав на майно, а також через Vereinsregister – реєстр реєстрації юридичних осіб (підприємств, об'єднань, корпорацій, клубів та ін.).

Загальними засадами державної реєстрації у Німеччині є обов'язковість реєстрації; публічність; відкритість та доступність.

В Україні процес реєстрації нерухомості та бізнесу почався набагато пізніше, ніж у Німеччині, хоча за радянських часів органами земельних ресурсів велись поземельні книги на земельні ділянки та територіальні органи, «Бюро технічної інвентаризації» здійснювали реєстрацію права власності на об'єкти нерухомості на паперових носіях.

Багато переломних моментів зазнала система державної реєстрації після проголошення України самостійною державою.

Так, державна реєстрація суб'єктів підприємницької діяльності як «процедура оформлення ініціативи юридичної чи фізичної особи здійснювати самостійну, систематичну, на власний ризик діяльність із виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг

та заняття торгівлею з метою одержання прибутку» вперше була регламентована в національному законодавстві Законом України «Про підприємництво», прийнятим 7 лютого 1991 р. (далі – Закон «Про підприємництво»).

Запровадження різних та самостійних один від одного електронних реєстрів нерухомого майна відбулось такими законодавчими актами, як Реєстр реєстрації права власності, ведення якого доручено територіальним бюро технічної інвентаризації – Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (зі змінами і доповненнями); Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, ведення якого доручено приватним та державним нотаріусам України – Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 9 червня 1999 р. № 31/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 р. № 85/5); Державний реєстр іпотек, ведення якого доручено приватним та державним нотаріусам України – Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 410.

Такі численні зміни у 2004 р. були пов'язані з набранням 1 січня 2004 р. чинності новим Цивільним кодексом України, прийнятим Верховною Радою України 16 січня 2003 р.

З вище проаналізованого можна дійти висновку, що впровадження електронних реєстрів в Україні відбулось на законодавчому рівні не так давно, тому ця система поки що має чималі прогалини, колізії та невідповідності. У зв'язку з цим ця тематика є відкритою для досліджень.

В Україні функціонує система державної реєстрації через такі державні електронні реєстри, як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав), Єдиний державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (ЄДРПОУ).

Держателем вищезазначених реєстрів є Міністерство юстиції України. Державну реєстрацію здійснюють державні реєстратори.

Загальними засадами державної реєстрації є гарантування державою достовірності, повноти відомостей, що містяться в державних електронних реєстрах; публічність; обов'язковість державної реєстрації; відкритість та доступність.

Розглянемо кожен вид державної реєстрації прав окремо.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові

права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Державний реєстр прав є державною власністю, майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав та компіляції даних Державного реєстру прав, належать державі [9].

Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, обробку, захист, облік та надання інформації про юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадські формування, що не мають статусу юридичної особи.

Єдиний державний реєстр створюється з метою забезпечення державних органів та органів місцевого самоврядування, а також учасників цивільного обороту достовірною інформацією про юридичних осіб, громадські формування, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб – підприємців з Єдиного державного реєстру.

Отже, в Україні маємо систему державної реєстрації, яка функціонує шляхом внесення, наповнення, обробки, зберігання відомостей державними реєстраторами (фізичними особами, які перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав та мають відповідну кваліфікацію; нотаріусами, державними виконавцями, приватними виконавцями) до державних електронних реєстрів прав. Ці відомості є відкритими та доступними до отримання шляхом перегляду в електронному вигляді або формування на паперовому носії інформаційної довідки/витягу.

Проблематикою питання системи державної реєстрації в Україні вбачається те, що система законодавчого регулювання містить низку відокремлених один від одного спеціальних законодавчих актів у сфері державної реєстрації.

Наприклад, відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

У кожному окремому законодавчому акті закріплені правові норми державної реєстрації того чи іншого права, відповідного статусу, факту.

Таким чином, ми зазначили та дослідили основні принципи системи державної реєстрації в Німеччині та в Україні.

Як бачимо, принципи та засади державної реєстрації в Німеччині і в Україні мають спільні риси, такі як територіальність, законність, доступність відомостей з електронних реєстрів, обов'язковість державної реєстрації.

Завдяки створенню та впровадженню електронних реєстрів держава гарантує стабільність, прозорість у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та реєстрації бізнесу, що надає державній економіці стимулу для нарощування сприятливих показників для залучення інвесторів.

Завдяки невеликим змінам за весь час розвитку системи державної реєстрації у Німеччині зберігся принцип територіальності, за яким впроваджувалась реєстрація речових прав на нерухоме майно. Завдяки тому, що відомості про права власності/реєстрацію та ведення бізнесу залишаються у конкретному територіальному відомстві та ведеться єдина поземельна книга на кожну конкретну земельну ділянку, ці відомості зберігаються та можливо прослідкувати зміну відомостей за довгий час. На сучасному етапі розвитку відповідні відомості вносяться у електронний реєстр.

В Україні дещо інша картина розвитку системи державної реєстрації. Процес виникнення та становлення системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно дещо схожий на німецьку систему: принцип територіальності, ведення поземельних книг на земельну ділянку. Однак, враховуючи постійні внесення змін до законодавства (дуже великих змін зазнає система реєстрації з часу проголошення незалежності Українською державою), керування системою державної реєстрації передавалась від одного органу до іншого. Багато відомостей втрачалось, що призвело до того, що тепер людині та громадянину необхідно відновлювати, встановлювати, виправляти відомості у судовому порядку.

Отже, стабільність та незмінність органу, що здійснює систему державної реєстрації, є важливою умовою для нормального функціонування системи державної реєстрації.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Под ред. А.А. Лазаревского Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2000. – С. 6.
2. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – Петроград: Издание Юридического книжного склада «Право», 1917. – С. 187.
3. Лыкошин А.И. Об отыскании недвижимых имений из чужого владения. СПб.: Типография Правительствующего Сената, 1888. – С. 12.
4. Ястребова В.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации и Федеративной Республике Германии: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. – М., 2007. – С. 20.
5. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. – М. : Статут, 2004. – С. 262.
6. Жалинский П., Рерихт А. Введение в немецкое право. – М. : Спарк, 2001. – С. 423.
7. Статті на інтернет-сайті <http://www.informjust.ua/text/861>, <http://www.informjust.ua/text/716>.
8. Про підприємництво: Закон України № 698 від 07.02.1991 р., [Електронний ресурс]. – <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/698-12>
9. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
10. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».