

**Системы регистрации
прав на недвижимое
имущество
Опыт зарубежных
стран**

СО Д Е Р Ж А Н И Е

| | |
|--|-----------|
| 1. Введение. Проблемы российской системы регистрации прав на недвижимость в свете зарубежного опыта | 6 |
| 2. Общая характеристика систем регистрации прав на недвижимое имущество | 15 |
| 2.1. Принципы систем регистрации прав на недвижимое имущество | 16 |
| 2.1.1. Принцип внесения вещных прав | 16 |
| 2.1.2. Принцип достоверности поземельной записи | 16 |
| 2.1.3. Принцип гласности | 17 |
| 2.1.4. Принцип старшинства ранее зарегистрированных вещных прав | 18 |
| 2.1.5. Принцип специальности поземельной записи | 18 |
| 2.2. Основные характеристики систем регистрации прав на недвижимое имущество | 19 |
| 2.2.1. Наличие главной книги | 19 |
| 2.2.2. Внесение записей в разные разделы «листа» главной книги | 20 |
| 2.2.3. Взаимосвязь главной книги с земельным кадастром и с кадастровой папкой | 20 |
| 2.2.4. Придание официального статуса системе регистрации | 21 |
| 2.2.5. Взаимодействие системы ведения поземельных книг с судебной системой | 21 |
| 2.2.6. Снижение платы за регистрацию и фискальных требований государства | 21 |
| 2.2.7. Ответственность государства и возмещение убытков | 22 |
| 2.2.8. Основания для регистрации прав | 22 |
| 2.2.9. Форма документов, представляемых для регистрации | 23 |
| 2.2.10. Юридическое обеспечение сделок с недвижимостью и/или публичное (нотариальное) удостоверение | 24 |
| 2.2.11. Предварительные записи | 25 |
| 2.3. Система Торренса | 25 |
| 2.3.1. Принцип неоспоримости | 26 |
| 2.3.2. Принцип регистрации | 26 |
| 2.3.3. Упразднение принципа конструктивного уведомления | 27 |
| 2.3.4. Принцип гарантии | 27 |
| 2.4. Система регистрации Эстонской Республики | 29 |
| 3. Системы регистрации сделок | 31 |
| 3.1. Общая характеристика систем регистрации сделок | 32 |
| 3.2. Французская система регистрации | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 4. Система регистрации в Австрии | 36 |
| 4.1. Структура поземельной книги | 36 |
| 4.1.1. Главная книга | 36 |
| 4.1.2. Сборник документов | 37 |
| 4.1.3. Поземельная карта | 37 |
| 4.1.4. Вспомогательные ведомости | 37 |
| 4.1.5. Специальные поземельные книги | 38 |
| 4.2. Орган, ведущий поземельную книгу | 38 |
| 4.3. Порядок внесения записей в поземельную книгу | 38 |
| 4.3.1. Порядок регистрации | 38 |
| 4.3.2. Заявление о регистрации | 39 |
| 4.3.3. Время подачи заявления | 40 |
| 4.3.4. Примечание рангового порядка | 40 |
| 4.3.5. «Пометка карандашом» (пломба) | 40 |
| 4.4. Соотношение поземельной книги с межевым кадастром | 41 |
| 4.5. Переход австрийской системы регистрации прав на автоматизированную обработку данных | 41 |
| 4.5.1. Анализ ситуации | 41 |
| 4.5.2. Реорганизация системы регистрации | 43 |
| 5. Порядок регистрации прав на недвижимость в Британской Колумбии (Канада) | 45 |
| 5.1. Организация работы системы регистрации | 45 |
| 5.1.1. Статус бюро регистрации | 45 |
| 5.1.2. Регистрационные округа | 45 |
| 5.1.3. Регистрируемые и нерегистрируемые интересы | 46 |
| 5.1.4. Основные правила и порядок регистрации | 46 |
| 5.2. Безусловное право собственности (fee simple) | 46 |
| 5.2.1. Регистрация | 46 |
| 5.2.2. Неоспоримость регистрации безусловного права собственности | 47 |
| 5.2.3. Статья 20 Закона «О земельных титулах» | 49 |
| 5.2.4. Отказ от принципа конструктивного уведомления | 50 |
| 5.2.5. Мошенничество и подлог | 52 |
| 5.3. Обременения | 53 |
| 5.3.1. Регистрация обременений | 53 |
| 5.3.2. Последствия регистрации обременений: зарегистрированное обременение не является неоспоримым правом | 54 |
| Таблица 1. Действие принципа неоспоримости права | 55 |
| 5.3.3. Очередность прав требования | 56 |
| 5.3.4. Виды обременений | 56 |
| 5.3.5. Заявленные иски | 56 |
| 5.3.6. Официальные предостережения третьих лиц об их заинтересованности в деле | 57 |
| 5.3.7. Судебные решения | 58 |
| 5.4. Гарантийный фонд | 59 |
| 5.5. Порядок работы органов регистрации земельных прав | 63 |
| 5.5.1. Персонал бюро регистрации земельных титулов | 63 |
| 5.5.2. Невтоматизированный поиск | 65 |
| 5.5.3. Автоматизированный поиск | 67 |
| 5.5.4. Автоматизированный доступ | 69 |

| | |
|--|-----------|
| 5.5.5. Документация | 69 |
| 5.5.6. Регистрация | 71 |
| 5.5.7. Первоочерѐдность | 72 |
| 5.5.8. Дубликат свидетельства о правовом титуле | 73 |
| 5.5.9. Официальные предостережения | 73 |
| 5.5.10. Заявленные иски | 74 |
| 5.5.11. Заявление о преимущественном праве требования строительной компании | 74 |
| 5.5.12. Судебные решения | 75 |
| 6. Краткий обзор содержания вещных прав | 76 |
| 6.1. Основные признаки вещных прав | 76 |
| 6.2. Объекты вещных прав | 77 |
| 6.3. Виды вещных прав | 78 |
| 6.3.1. Право собственности | 78 |
| 6.3.2. Ограниченные вещные права | 80 |
| 6.3.3. Особенности основных ограниченных вещных прав | 81 |
| 7. Заключение. Направления совершенствования российского законодательства по регистрации прав на недвижимость | 89 |
| 8. Приложения | 92 |
| 8.1. Французский Гражданский кодекс | 92 |
| 8.2. Закон Эстонской Республики о вещном праве | 102 |
| 8.3. Закон Эстонской Республики о крепостной книге | 153 |
| 8.4. Приложения к разделу 5 | 170 |
| 8.4.1. Порядок работы Бюро по регистрации земельных прав | 170 |
| 8.4.2. Книга сводных индексов регистрации титулов и обременений | 171 |
| 8.4.3. Форма свидетельства о правовом титуле Британской Колумбии для неавтоматизированной системы регистрации | 173 |
| 8.4.4. Форма свидетельства о правовом титуле Британской Колумбии для автоматизированной системы регистрации | 174 |
| 8.5. Литература | 176 |

1. ВВЕДЕНИЕ

Проблемы российской системы регистрации прав на недвижимость в свете зарубежного опыта

В России после почти 70-летнего вынужденного перерыва, связанного с развитием экономики по социалистическому пути, возрождается рынок недвижимости. За эти десятилетия теория и практика рынка недвижимости продвинулись далеко вперед, значительно обогатилось законодательство о недвижимости зарубежных стран. В нашей стране рынок недвижимости и обслуживающее его законодательство находятся в стадии становления. Оказалось, что не только советское законодательство, но и многие законодательные акты новой России нуждаются в пересмотре, поскольку были приняты наспех, в условиях ведомственного или иного узкогруппового лоббирования. Между тем от качества законодательства о недвижимости, и в особенности о регистрации прав на недвижимость, в значительной степени зависит привлекательность инвестиционного климата в стране и в конечном итоге — возможности для преодоления кризиса и последующего экономического роста.

В этой связи полезно обратиться к имеющемуся опыту зарубежных стран в сфере регистрации прав на недвижимость и отчасти — в области норм гражданского права, относящихся к недвижимости.

Основные системы регистрации

В настоящее время сохраняются две принципиально различных системы регистрации — регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью. Основным критерием для классификации является предмет регистрации, в соответствии с чем выделяют титульные системы регистрации (или регистрации прав) и актовые системы регистрации (или регистрации сделок). Помимо этого, важное значение имеют факторы обязательности совершения регистрации и ее правовые последствия.

В большинстве стран мира, в том числе в европейских странах, действует *система регистрации прав* на недвижимость, имеющая многовековую историю. При этой системе предметом регистрации является само право, точнее все права, обременения, ограничения в отношении конкретного объекта. Запись в публичном реестре о возникших правах или обременениях свидетельствует об их существовании, последовательность обременений — об их «старшинстве». При этом государство играет важную роль, выступая в той или иной мере гарантом верности

зарегистрированных прав и обременений. Зарегистрированные сведения являются надёжными и общедоступными. Доверие к системе создаёт чёткая регламентация деятельности регистраторов, высокий статус этой организации, часто приравненный к судебному, участие в подготовке документов нотариусов.

В противоположность этому в системе *регистрации сделок* о передаче недвижимости, получившей распространение в США, роль государства пассивна.¹ Исполнительная власть лишь ведёт учёт представляемых для регистрации договоров. Но даже такая регистрация не является обязательной. Принимая документы, регистрирующий орган не принимает решений о законности и действительности сделки. Таким образом, государство не несёт никаких обязательств, кроме хранения и обеспечения публичности зарегистрированных договоров, и, естественно, не даёт никаких гарантий законности и действительности прав, устанавливаемых сделками. Для того чтобы получить гарантию действительности зарегистрированных прав, участники сделки вынуждены обращаться к услугам специальных компаний, которые занимаются «страхованием титула». По договору с заинтересованным лицом они изучают все сделки в отношении данного объекта на «глубину» от 30 до 70 лет (в зависимости от требований законодательства данного штата) и дают гарантию о «чистоте титула». При этом в случае возникновения проблем, вызванных нарушением в прошлом «чистоты титула», они обязуются возместить ущерб (в определённых пределах) лицу, которое застраховало свой титул.

Сравнение практики многих стран мира показывает, что система регистрации сделок оказывается значительно более дорогой и неэффективной по сравнению с системой регистрации прав на недвижимость. Если в странах Европы, где действует система регистрации прав на недвижимость, общие расходы участников сделки на совершение сделки не превышают 1—2% от стоимости недвижимости, то в отдельных штатах США, где функционирует система регистрации сделок, общие транзакционные издержки достигают 8—10% суммы сделки, из которых 4—6% составляют расходы на страхование титула. Принято считать, что расходы государства в системе регистрации прав несколько больше, чем в системе регистрации сделок, где выполняются только функции хранения документов. Хотя систематических сведений на этот счёт нет, многие факты говорят об обратном. Например, в США, где длительная и дорогая для участников рынка система регистрации сделок не соответствует современным потребностям, параллельно с ней была создана мощная система органов по регистрации залога недвижимого имущества, централизованная на уровне штатов и финансируемая из их бюджетов. Эта система похожа на систему регистрации прав на недвижимое имущество, однако регистрирует только залог, а не сам факт наличия права собственности. Многие европейские страны, перешедшие на электронную обработку данных по регистрации прав, сегодня окупают затраты и на регистрацию, и на кадастровый учёт за счёт регистрационных платежей и предоставления информации о недвижимости.

¹ Устранение государства от вмешательства (точнее — минимизация вмешательства) в дела частных лиц, в том числе в гражданский оборот, имеет идеологические корни, связанные с историей возникновения США и нашедшие свое отражение в праве. Всякое усиление роли государства всегда было вынужденной мерой, реакцией на формирующиеся нужды рынка.

Весьма показателен пример ряда стран, которые, отказавшись от традиционной для них и, видимо, неэффективной системы регистрации сделок, создали совершенно новую систему регистрации. В Австралии (система Торренса), а затем в ряде европейских стран и Канаде государство, власть принимают окончательное решение во всех случаях, связанных с регистрацией земельного титула, чтобы лицо, желающее его приобрести, получило титул в неоспоримом виде, защищённом от иска третьей стороны. Если же определить суть этой новации, окажется, что это не что иное, как регистрация государством прав собственника, а также полная гарантия добросовестного приобретателя от любых претензий третьих лиц.

Следует отметить, что мировая практика ранее не знала примеров совмещения в одной системе регистрации двух принципов — «регистрации сделок» и «регистрации прав», что, очевидно, объясняется их диаметральной противоположностью. Как уже сказано, в целом ряде стран имел место отказ от регистрации сделок в пользу системы регистрации прав. Обратный переход имел место лишь однажды, в одном из штатов США, где переходу к системе регистрации прав воспрепятствовала агрессивная лоббистская деятельность страховых компаний.

Таким образом, Россия сегодня является единственной страной, где декларирована «совмещённая» система регистрации и прав и сделок, введённая Федеральным законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее именуется ФЗ «О регистрации»). Это факт и его последствия необходимо осмыслить как с точки зрения истории развития систем регистрации, так и с учётом опыта существующих сегодня в развитых странах систем регистрации.

История развития оборота недвижимости и регистрации прав на неё

Потребность в регистрации прав на недвижимость возникла в Германии в V—VI веках в связи с практикой займов под залог участков. Сначала появились ипотечные книги. Позже такие записи приобрели систематический характер. В германском праве период с VII по XII век был временем становления судебной формы передачи земли. Эта форма сохранилась до настоящего времени. Благодаря такому способу были приобретены доказательность законности передачи; публичность, предоставляющая третьим лицам возможность заявить свои претензии и защищающая приобретателя от последующих претензий. Судебная передача была выгодна приобретателям земли и прямо необходима публичной власти как средство контроля над переходом земли из рук в руки.

В первой половине XII века в некоторых городах германских земель возникает обычай записывать совершавшиеся на основе судебных решений передачи земель в городские книги. Первоначально эти записи носили значение публичного документа, доказывающего совершение акта передачи. Затем запись становится существенной частью процедуры перенесения права собственности, к которой приурочивается переход вещного права. Иногда сама запись поглощает судебное решение, превращая его в простую формальность.

Во Франции судебный обряд передачи земли состоял из двух частей: первая — передача владения отчуждателем в руки публичной власти, и вторая — уступка этого владения представителем власти новому приобретателю. С XIII века входит в обычай записывать эти сделки в судебные книги.

По тем же основаниям, что и в отношении передачи собственности, в Германских землях и во Франции постепенно устанавливается *публичная* форма передачи земли в залог по решению суда с последующей записью в книге. В своих ранних формах передача в залог означала передачу во владение и пользование, и лишь с развитием судебного исполнительного производства вырабатывается более поздняя форма — без передачи земли во владение и пользование. Первоначально право продажи заложенной вещи осуществлялось самим кредитором, но позже оно уже могло быть реализовано лишь в судебном порядке.

Развитие капитализма во второй половине XIX века приводит к резкому росту оборота недвижимости, включая землю. При этом происходит переход от преобладавшей до этого обеспечительной роли земельного оборота, обслуживавшего ипотечное кредитование, к самостоятельной роли (вне связи с ипотекой), охватывающей все формы оборота, в особенности куплю-продажу. С того времени возникает общепризнанное сегодня во всём мире (за исключением ряда стран СНГ) понимание *принципа публичности*, означающего установление путем сделок вещных прав на землю в публичных формах, т.е. гласно, с ясными и открытыми процедурами. Публичная доступность является одним из неперенных условий, гарантирует надёжность регистрации — в том числе и потому, что обеспечивает контроль со стороны сообщества за истинностью зарегистрированных сведений.

Наиболее важным принципом, на котором строятся все системы регистрации прав, является *принцип достоверности* в отношении записей в регистрационных книгах: все записи считаются правильными в отношении всех добросовестных приобретателей. Достоверность означает преимущество лиц, чьи права занесены в публичный реестр — поземельную книгу, перед лицами, чьи права (хотя бы и приобретенные раньше) не были внесены в книгу. Внесённая запись не требует доказательств. Напротив, бремя доказательства падает на лицо, опровергающее существование права в том виде, как это отражено в поземельной книге. (На помещенные в книгу кадастровые данные — размер, состав, положение объекта и пр. — публичная достоверность поземельной книги не распространяется.) Доверие к произведенным записям обеспечивает тот факт, что ведение поземельных книг берет в свои руки государство, обеспечивающее строгий порядок внесения записей и гарантирующее их надёжность.

Указанные принципы нашли свое отражение в системах поземельного оборота, возникших во второй половине XIX века на территориях бывших колоний — в *Австралии*, в некоторых провинциях *Канады*. Главный вывод Торренса — создателя новой системы, получившей его имя: надо рассматривать приобретателей как приобретающих землю от государства. В системе Торренса, первоначально получившей распространение в Австралии, записи в государственный реестр придает абсолютная сила. Тот, кого государство внесло в книгу, становится собственником; тот, чье право погашается, лишается права. Таким образом, право на недвижимость порождается только государством, путем записи в книгу. Внесение записи в книгу (государственный реестр) в отличие от того значения, которое оно имело в германской системе, является уже не средством, а основанием изменения вещного правоотношения.

Решение о регистрации в системе Торренса принимается работником органа юстиции (в отличие от германской системы, где регистратор является работником суда).

Законом (Актом Торренса) была введена система гарантийного фонда, средства которого идут на компенсацию тем, кто понес ущерб вследствие воздействия системы регистрации, когда невозможно взыскать убытки с неправомерно обогатившегося. Указанный фонд формируется из пошлин, взимаемых при внесении записи о переходе права.

Первоначально система Торренса в Австралии вводилась добровольно. В реестр вносились записи лишь по участкам, собственники которых добровольно переходили на эту систему. Однако порядок, предусмотренный системой Торренса, был обязательным для лиц, приобретающих землю у государства. Всякое внесение в реестр основывается на одностороннем волеизъявлении лица, чьи правомочия подтверждены записью в реестре.

Приведенный выше обзор показывает, что развитие систем, регулирующих оборот недвижимости, шло по пути повышения надежности приобретаемых прав и одновременно по пути упрощения процедур передачи права. При этом акт распоряжения недвижимым имуществом занимает уже не месяцы, но дни и даже часы (в системе Торренса) и по своей простоте и скорости приближается к распоряжению ценными бумагами.

Регулирование оборота недвижимости в дореволюционной России [18]²

До XVI века в России сделки с землей не требовали участия государственных органов. Достаточно часто такие сделки осуществлялись с обрядами, главной целью которых было оставить память о переходе права собственности на землю к новому лицу.

В XVI веке для подтверждения прав на землю уже требовалось предъявлять в соответствующие государственные органы (приказы) купчие, а уже к XVII столетию любая сделка отчуждения недвижимости записывалась в приказах. Сделки с землей записывались в Поместном приказе, с домом или двором — в Земском приказе, а по городам — у воевод. По прошению приобретателя оформлялась отказная грамота, а иногда с ней соединялась и вводная послушная грамота, которая предназначалась для внушения местным крестьянам необходимости повиноваться новому землевладельцу. Этими документами подтверждались права на те объекты, которые впоследствии стали именовать недвижимостью.³

С целью пресечения злоупотреблений в приказах со стороны подьячих Петр I реформировал систему укрепления прав на недвижимость: подьячие из частных лиц превратились в чиновников, объединенных в Палатку крепостных дел, а контроль над ними осуществляла Юстиц-Коллегия. Таким образом был придан полноценный государственный характер укреплению прав на недвижимость, реги-

² В данном разделе использованы материалы статьи П.Н.Павлова «О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество» // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. № 1.

Здесь и далее цифры в квадратных скобках указывают на номер публикации, общий список которых приведен в приложении.

³ Впервые термин «недвижимое и движимое имущество» появился в законодательстве Российской империи в январе 1712 года во времена правления Петра I.

страция прав на все виды которой была сосредоточена в одном органе, а контроль возложен на учреждения юстиции.

Екатерина II передала совершение так называемых крепостей из Юстиц-Коллегии судебным органам. Со второй половины XIX столетия государственную регистрацию стали осуществлять нотариусы. При каждом окружном суде имелся нотариальный архив, которым заведовал старший нотариус, состоявший на государственной службе. Реестр крепостных дел велся уже не по собственникам, как это было раньше, а по недвижимости.

Реестр состоял из четырех отделов, содержащих сведения об имениях, собственниках, ограничениях права собственности, залогах, долгах, денежных требованиях, обеспеченных запрещениями. На основании внесенных в крепостную книгу сделок выдавались так называемые «выписи», подтверждающие права частных лиц на недвижимость.

К началу XX столетия нотариальная система регистрации подверглась серьезной критике: утверждалось, что ее чрезмерная сложность привела к появлению множества недвижимостей (хотя формально не закрепленных за определенными лицами, но несомненно принадлежащих им), что не обеспечивалась надлежащая гласность соответствующих сведений.

Для выхода из этой ситуации предлагалось перейти на так называемую «ипотечную систему» — прообраз системы регистрации прав, которая существовала в западных странах, а также в Привислинском и Остзейском краях Российской империи. В 1893 году появился первый проект вотчинного устава, призванный ввести в России ипотечную систему регистрации. В дальнейшем появились и другие варианты вотчинного устава. В силу последующих исторических событий в России проект вотчинного устава так и не был принят.

Регулирование рынка земли и иной недвижимости в Российской Федерации

В Российской Федерации рынок недвижимости и необходимое для него законодательство находятся в стадии формирования. Принят Федеральный закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Видное уже из названия закона совмещение двух систем регистрации можно объяснить несколькими причинами. Возможно, законодатель стремился формально «устранить» противоречия в Гражданском кодексе Российской Федерации, который, регулируя вещные *права*, во многих случаях требует регистрации *сделки*, или предполагал возможность плавного «перехода» от принципов регистрации сделок к принципам регистрации прав, не будучи осведомлён об их несовместимости, или сказались влияние заинтересованных ведомств, стремившихся сделать удобный для них закон.

Помимо ФЗ «О регистрации», в настоящее время действует ряд законов, нормы которых так или иначе затрагивают вопросы регистрации прав на недвижимость.⁴ При этом многие существующие нормы российского законодательства вступают в

⁴ «Гражданский кодекс Российской Федерации», «Земельный кодекс РСФСР», «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате», «О государственной пошлине», «О товариществах собственников жилья», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», «О несостоятельности (банкротстве)», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Градостроительный кодекс Российской Федерации», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «О земельном кадастре».

противоречие с изменившимися в стране условиями, зачастую противоречат интересам участников рынка. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации трактует участок и строение как отдельные виды недвижимости, причём в качестве главной вещи рассматривает строение. Нормы о добросовестном приобретателе продолжают оставаться предметом дискуссий и не гарантируют добросовестному приобретателю сохранения прав на имущество [15, 16, 17]. Нотариальное удостоверение договоров продажи жилой недвижимости не гарантирует необходимой надёжности сделок и расценивается участниками сделок как дорогостоящее. Многочисленны случаи конфликта норм действующих законов (в том числе новейшего законодательства), что создает базу для двойного толкования и непрогнозируемости решений судов и учреждений юстиции по регистрации.

Эти и многие другие проблемы ставят на повестку дня выработку и осуществление единой целенаправленной государственной политики в сфере рынка недвижимости, и в частности регистрации прав на недвижимость. Как представляется, стратегической целью государственной политики в отношении рынка недвижимости должно быть обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах общества и участников оборота — граждан и юридических лиц. Основными результатами такой политики должно стать вовлечение в гражданский оборот земли и иной недвижимости, государственная защита прав на недвижимость, охрана и соблюдение баланса интересов собственников недвижимости и местного сообщества, развитие системы ипотечного кредитования, эффективная система правового регулирования рынка недвижимости, обеспечение роста налоговых поступлений.

Целями политики в сфере регистрации прав на недвижимость как одного из институтов рынка является обеспечение защиты частных и общественных интересов в отношении недвижимости в трёх аспектах: обеспечение надёжности регистрации, минимизация необходимого для этого времени и средств. Частные интересы включают обеспечение гарантий прав на недвижимость собственников, иных правообладателей, а также добросовестных приобретателей; общественные — обеспечение сведений о правообладателях в интересах налогообложения, исполнения полицейских функций и в иных государственных интересах.

Создание полной и достоверной информационной базы для участников рынка недвижимости — важнейшая задача, которую должны решить органы технического и кадастрового учета, а также учреждения юстиции (регистрация прав и обременений). Сегодня в России значительная часть недвижимости еще находится в государственной или муниципальной собственности. При приватизации такие объекты имеют гарантированно «чистый титул». Это обстоятельство позволяет создать базу для обеспечения надежности регистрируемых прав для последующего вовлечения недвижимости в оборот, требует скорейшего принятия необходимых федеральных законов и отладки функционирования системы регистрации.

О содержании брошюры

Система регистрации прав на недвижимость (благодаря длительному историческому развитию) получила большое распространение, но преобладает в Европе. Именно в рамках этой системы возможно совершенствование регистрационных процедур, обеспечение гарантий прав добросовестного приобретателя. По этой причине большая часть данной работы посвящена системе регистрации прав.

В разделе 2 излагаются основные принципы и общая характеристика системы регистрации прав на недвижимость. Здесь же даётся краткое описание законодательства о регистрации вещных прав на недвижимость Эстонской Республики, которое представляет собой один из последних (по времени принятия) и наиболее эффективный образец правового регулирования рынка недвижимости. Туда же отнесено рассмотрение главных принципов системы Торренса.

В разделе 3 даётся общая характеристика системы регистрации сделок, хотя и распространённой сегодня преимущественно в США, но исторически возникшей в Англии. Сюда же отнесено краткое описание регистрационной системы Франции — по-видимому, единственной страны континентальной Европы, где регистрация базируется на принципах регистрации сделок.

В разделе 4 подробно излагается система регистрации Австрии. Германия и Австрия, расположенные в центре Европы, оказали решающее воздействие на формирование систем регистрации в большинстве европейских стран. Поэтому систему австрийской поземельной книги, имеющую многовековую историю развития, с полным основанием можно считать «среднеевропейской».

В разделе 5 приводится пример иного рода: как система регистрации прав приживается и развивается в условиях одной из провинций Канады — Британской Колумбии, страны, где прежде проводилась регистрация сделок. Несмотря на некоторые отличия от классической системы Торренса, система регистрации Британской Колумбии представляет собой хороший пример как правового регулирования регистрации, так и необходимых процедур, ознакомление с которыми может быть полезным.

Принимая во внимание тот факт, что вопросы регистрации прав на недвижимость напрямую зависят от самого содержания этих прав, на примере законодательства ряда зарубежных стран представляется необходимым выяснить, что в современном мире подразумевается под понятиями «недвижимость» и права на неё. Краткий обзор содержания вещных прав представлен в разделе 6.

В заключении представлены соображения о том, какой зарубежный опыт может быть использован для совершенствования российского законодательства.

Для того чтобы облегчить практическую работу в этом направлении, в Приложении представлен краткий обзор содержания вещных прав. Содержащиеся в гражданском законодательстве понятия *недвижимости*, *вещных прав*, *регистрации* являются существенными факторами, влияющими на способы регулирования рынка недвижимости, на регистрацию прав.

Учитывая недостаток изданий первоисточников на русском языке, особенно современных, позволяющих изучить лучшие примеры зарубежного правового опыта, мы включили в состав Приложений фрагменты Французского

Гражданского кодекса (Кодекса Наполеона), принятого в 1804 году. Кодекс Наполеона применяется и в настоящее время; трудно переоценить его влияние на развитие законодательства зарубежных стран, в том числе и как примера регулирования гражданского оборота недвижимости.

В качестве одного из лучших примеров современного законодательства о недвижимости приводятся два акта Эстонской Республики, посвященные регулированию вопросов оборота недвижимости и регистрации прав: Закон Эстонской Республики «О вещном праве» (извлечение), а также Закон Эстонской Республики «О крепостной книге» (в полном объеме).

Хочется надеяться, что представленные аналитические материалы и тексты правовых актов будут полезны тем, кто занимается совершенствованием российского гражданского законодательства и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Эти материалы будут интересны работникам учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, служащим органов кадастрового и технического учета, а также широкому кругу профессиональных участников рынка недвижимости.

2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СИСТЕМ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Регистрация прав на недвижимое имущество является формальным актом, история которого имеет глубокие корни.⁵

Во времена римского права заключение контрактов осуществлялось провознесением торжественной речи (вербис) и последующей записью в реестр (литтерис). В последующем этот формальный акт трансформировался в особую процедуру. Согласно Французскому Гражданскому кодексу 1804 года (Гражданский кодекс Наполеона) контракт проходит два этапа:

- «консенсуальный» этап, основой которого служат свобода воли и самостоятельность сторон;
- «формальный» этап, призванный защищать не договаривающиеся стороны, а третьих лиц.

В конце XVIII века возникает институт ипотечной записки, или ипотечных книг: всякое залоговое право на недвижимость получало юридическую силу для третьих лиц только тогда, когда оно было записано в особые книги, ведущиеся официальными учреждениями и открытые для всех заинтересованных лиц.

С течением времени содержание этих ипотечных книг расширяется, в них заносятся не только залоговые, но и иные вещные права на недвижимость. В связи с этим в течение XIX века ипотечные книги во всей Европе превращаются в поземельные книги. Законодательство европейских государств по применению поземельных книг сближается. В этот период закрепляются общие принципы систем регистрации европейских государств.

В XX веке системы регистрации продолжают развиваться. Наиболее важными изменениями можно считать следующие:

- установление самостоятельного права собственности на здания (по правилам ведения поземельных книг) в результате введения наследуемого права на строительство в Германии, а также в Швейцарии и в Австрии;
- появление «квартирной поземельной книги»⁶ и открытие отдельных листов этажной собственности основной книги;
- применение автоматизированной обработки данных.

⁵ При написании данной главы были использованы материалы [1, 2, 4, 5].

⁶ Особая поземельная книга заводится для тех земельных участков, на которых построены дома с квартирами с правом частной собственности. «Квартирная поземельная книга» разделена на пять частей: титульный лист, инвентаризационная опись, раздел 1, раздел 2 и раздел 3. Она построена по такому же принципу, что и поземельная книга, но в отличие от нее в квартирной книге отдельный лист заводится для каждой квартиры, а не для всего земельного участка. В нем отмечается, что собственность на квартиру (квартирная собственность) взаимосвязана с определенной долевой собственностью, т.е. долей в праве общей собственности на земельный участок, находящийся в совместном владении.

2.1. Принципы систем регистрации прав на недвижимое имущество

Системы регистрации прав на недвижимость Австрии, Германии, Швейцарии, Польши, Словакии, Венгрии, Эстонии, Словении и Хорватии, а также государств, являющихся правопреемниками Югославии, следуют ряду общих принципов.

2.1.1. Принцип внесения вещных прав

Поземельные книги аккумулируют информацию о правовом положении объектов недвижимости, входящих в состав регистрационного округа. Для достижения этой задачи установлено правило, согласно которому все вещные права на недвижимость, а также любой акт, опосредующий переход прав на недвижимость (передача права собственности, установление залога или сервитута и т. д.), должны быть внесены в поземельную книгу, и только с этого момента они получают юридическую силу для всех третьих лиц. Так, в соответствии 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 ... регистрация изменений в поземельной книге». В швейцарском праве запись в реестре означает действительность сделки и служит решающим доказательством положения вещей. Согласно законодательству Польши право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации соответствующего объекта как в случаях приобретения по сделке, так и в случаях сооружения объекта. Кроме того, должны быть зарегистрированы все акты, которыми передается право собственности (продажа, дарение, обмен, предоставление вместо исполнения и т. д.), а также акты, которыми устанавливается, передается, изменяется или прекращается другое вещное право (право пользования, право собственности на постройку и т. д.) и вступившие в силу судебные решения, которые заменяют собой перечисленные акты.

В случае спора решение принимается в пользу лица, которое приобрело недвижимость, опираясь на запись о правах прежнего правообладателя в поземельной книге.

2.1.2. Принцип достоверности поземельной записи

Считается, что регистрационные записи являются достоверными. Внесенная в поземельную книгу запись имеет юридическую силу для добросовестных третьих лиц даже в тех случаях, когда она не соответствует действительному правовому положению. В этом случае допускаются соответствующие исправления в поземельной книге, однако до тех пор, пока запись не исправлена, она считается истинной. Так, в соответствии с германским Гражданским уложением, если в поземельную книгу внесено чье-либо право, то следует считать, что это право существует; если право в книге погашено, то предполагается, что оно уже не существует. Внесение может быть оспорено в суде. Но тот, кто основывает свое право на записи в поземельной книге, избавляется от необходимости доказывать, что запись верна. Вся тяжесть доказательств падает на сторону, которая пытается опровергнуть правильность записи в книге. Лицо же, внесенное в книгу в качестве правообладателя, вправе совершать любые действия в отношении имущества, пока не будет доказана неправомочность записи. Более того, германское Гражданское

уложение устанавливает, что для добросовестного третьего лица содержание книги безусловно правильно. И оно является таковым до тех пор, пока в поземельную книгу не будет внесено *возражение против достоверности записи*, либо недостоверность записи станет известна приобретателю. В австрийском законодательстве по регистрации решениям судебного органа, осуществляющим регистрацию, придается большое значение, так как считается, что даже неправильные в материальном отношении записи являются достоверными.

2.1.3. Принцип гласности

Информация о зарегистрированных вещных правах частных лиц доступна большинству заинтересованных лиц. Однако европейские системы регистрации при регулировании вопросов доступности информации о зарегистрированных вещных правах частных лиц руководствуются тремя различными принципами: полной открытости, открытости при предъявлении «оправданного интереса», ознакомления посредством выписок.

В Австрии, Болгарии, Польше и Италии содержание поземельной книги *полностью открыто*. В соответствии с австрийским правом заинтересованные лица имеют свободный доступ не только к поземельной книге, но и к архиву актов. Регистрационные книги Болгарии, представляющие собой подшивку актов, определяющих режим недвижимости и переход прав на недвижимость, открыты для ознакомления. Любое лицо может получить сведения о сделанных в книгах записях. Справки о записях могут быть даны устно или письменно по трем видам запросов: о записях на определенное лицо, о записях относительно конкретной недвижимости, о записях, совершенных в определенный отрезок времени. При обнаружении несоответствия данных, указанных в справке нотариуса, записям в регистрационной книге приоритет отдается последним. При этом нотариус отвечает за вред, причиненный недостоверными сведениями, указанными в выданной им справке. Согласно законодательству Польши любое лицо может знакомиться с записями в поземельных книгах под наблюдением сотрудника районного суда. Копии записей, сделанных в книгах, а также копии документов, хранящихся вместе с книгами, выдаются по просьбе заинтересованных лиц, по требованию суда, прокуратуры или органа государственной администрации. В Италии должностное лицо, ответственное за хранение и ведение поземельной книги, обязано предоставить по запросу любого заявителя копию записи в поземельной книге или справку о ее отсутствии. Кроме того, в рабочие часы должностное лицо должно предоставить поземельные книги любому, кто захочет с ними ознакомиться.

В Германии и Швейцарии возможно ознакомление с содержанием поземельной книги и основными поземельными актами только *после указания «оправданного интереса»* либо «подтверждения факта наличия интереса». При этом законодательство не дает подробной юридической характеристики категории «оправданный интерес». Как правило, заинтересованная сторона знакомится с содержанием поземельной книги либо через нотариуса, либо на основании разрешения, исходящего от собственника земельного участка. Решение о возможности просмотра поземельной книги в каждом конкретном случае принимается регистратором, отвечающим за соответствующий территориальный округ. Он решает вопрос о том, является ли интерес заявителя

обоснованным (оправданным). В ряде случаев, если лицо не может в достаточной степени обосновать свой интерес, регистратор может позволить ему ознакомиться лишь с содержанием инвентаризационной описи и первого раздела, т.е. с инвентаризационными, адресными данными земельного участка и информацией о собственнике. Информация об обременениях и ограничениях представляется только с согласия собственника. В Германии доступным для ознакомления является содержание не только листа поземельной книги, но и соответствующего акта. Право на просмотр дополняется правом требовать предоставления выписки из поземельной книги. Если получение информации из поземельной книги нанесет собственнику земельного участка ущерб и суд установит, что интерес заявителя не был оправдан, то ответственность за ущерб может быть возложена на регистратора.

Французские публичные регистры не доступны для прямого ознакомления общественности; выдаются лишь *выписки и копии*. Подобная ситуация и в Англии, где понятие непосредственного ознакомления с поземельной книгой просто отсутствует; существует лишь система письменной информации, когда, например, покупатель нуждается в получении выписки из регистра по доверенности продавца.

2.1.4. Принцип старшинства ранее зарегистрированных вещных прав

В случае претензии двух вещных прав на один и тот же объект недвижимости преимущество отдается тому из них, которое было раньше занесено в поземельную книгу.

Так, в соответствии с Гражданским кодексом Испании право собственности на недвижимое имущество принадлежат покупателю, который первым зарегистрировал свое право в реестре. В разделах I и II поземельной книги Германии могут содержаться данные о различных правах на земельный участок. Поэтому ранг ипотеки по отношению ко всем другим правам на земельный участок определяется согласно времени внесения ипотеки в раздел III поземельной книги. Следовательно, в интересах ипотечного банка следить за тем, чтобы его права по ипотеке были занесены в поземельную книгу раньше, чем остальные права, которые, в свою очередь, никаким образом не должны ущемлять интересы ипотечного банка.

2.1.5. Принцип специальности поземельной записи

Каждому земельному участку в поземельной книге отводится отдельный «лист». В результате пользователю предоставляется возможность получить все необходимые данные по земельному участку.

Например, в соответствии с законодательством Германии поземельная книга упорядочена по отдельным земельным участкам. Для каждого в поземельной книге заведен отдельный «лист», состоящий из нескольких страниц, разделенных на следующие пять частей:

- титульный лист;
- инвентарная опись;
- раздел I;
- раздел II;
- раздел III.

Титульный лист служит для правовой идентификации земельного участка в отношении собственности на жилье или наследственного права застройки. В нем содержится наименование участкового суда или округа, номер тома и листа.

Инвентарная опись описывает отдельный земельный участок и служит для фактического обозначения участка. Регистрация происходит с указанием признаков участка (например, округ, поле, земельный участок и его тип, положение, размеры, вид хозяйственного использования). Эти данные берутся из кадастра недвижимости. Кроме этого, в инвентарной описи учитываются все изменения состояния участка, например: деление, объединение с другими участками, исключение или включение из/в поземельную книгу, а также все связанные с земельным участком права, например сервитуты.

Раздел I содержит сведения о собственниках. Кроме того, в него заносятся основания приобретения права собственности на земельный участок, например, отчуждение, наследование или через передачу права на имущество при судебном производстве, связанном с принудительной продажей с торгов. При наличии нескольких собственников указываются вид долевой собственности и доля каждого сособственника.

В разделе II содержатся все подлежащие внесению в поземельную книгу обременения и ограничения на земельный участок, за исключением залоговых прав. При этом речь идет о земельном сервитуте и вещных обременениях, таких, как право пользования чужим помещением, право преимущественной покупки или право проезда и прохода по чужому земельному участку третьего лица, т.е. о правах, ограничивающих собственника в распоряжении своим земельным участком.

Раздел III предназначен для внесения залоговых прав. В случае погашения ипотеки в этом разделе также делается соответствующая запись.

В Германии к каждому листу поземельной книги прилагаются Основные акты — все документы, которые имеют отношение к земельному участку и на которых основываются записи в поземельной книге. В Австрии аналогичный Сборник актов поземельной книги ведётся отдельно, что обеспечивает большее удобство работы с листом поземельной книги, его обзорность. Важно подчеркнуть, что в системе поземельных книг сведения правоустанавливающих документов не имеют юридической силы. Эти сведения теряют актуальность после внесения записи в поземельную книгу, поскольку именно эта запись означает наличие права, обременения.

2.2. Основные характеристики систем регистрации прав на недвижимое имущество

Системы регистрации прав на недвижимость в европейских государствах имеют следующие общие черты.

2.2.1. Наличие главной книги

В так называемую «главную книгу» вносятся все сведения о правах на недвижимость. Документы собираются в сборнике актов поземельной книги. В результате достигается ясность содержания записи, являющаяся неотъемлемым условием для охраны записи и обеспечения доверия к системе поземельных книг.

Для четкого разграничения записей о правах и дополнительной информации, а также для наглядности «основополагающей информации» вкладные документы разделены, как правило, на три части: инвентаризационная опись, реестр публично-правовых обременений и подраздел частно-правовых обременений. Инвентаризационная опись содержит данные, касающиеся земельного участка (корпусы поземельной книги): наименование, площадь участка и виды использования, подробное описание принадлежностей земельного участка.

2.2.2. Внесение записей в разные разделы «листа» главной книги

Такой порядок внесения записей позволяет определять хронологическую последовательность возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. При этом соблюдаются следующие требования:

- сведения о публично-правовых обременениях и обязательствах (например, запрет или обязанность осуществления строительства) вносятся в соответствующий реестр, соединенный с поземельной книгой;

- сведения о правах собственности помещены отдельно от сведений об обременениях. В частности, в случае регистрации прав общей собственности и собственности на квартиру сведения об обременениях вносятся в отдельный подраздел поземельной книги;

- при регистрации прав общей собственности и собственности на квартиру устанавливается максимальное количество долей собственности, которое не должно быть превышено⁷.

Записи о регистрации жилищных комплексов, состоящих из отдельных домов, вносятся в создаваемые самостоятельные корпуса поземельной книги.

2.2.3. Взаимосвязь главной книги с земельным кадастром и с кадастровой папкой

Главная книга содержит информацию, подготовленную органами государственного землеустройства, относящуюся к земельному участку и объектам недвижимости (их частям), расположенным на нем.

Следует обратить внимание на то, что, несмотря на важность информации об объекте (сведения о расположении, размерах и границах земельного участка), центральное место среди данных поземельной книги занимает подраздел прав собственности и обременений. Поэтому не все данные земельного кадастра вносятся в поземельную книгу⁸. В поземельной книге указываются лишь базовые данные кадастра (номер земельного участка, площадь, при необходимости также вид использования земельного участка), которые облегчают доступ к реестрам, ведущимся кадастровым ведомством. Это имеет большое значение потому, что информация о правах на земельный участок важнее информации, занесенной в кадастр. Так, например, для приобретателя, особенно для кредитора, информация по планам застройки часто имеет большее значение, чем информация о виде использова-

⁷ Вряд ли можно оправдать какой-либо целесообразностью наличие десяти сособственников на одну квартиру.

⁸ Можно сказать и обратное: не следует вносить все записи поземельной книги в кадастр, что важно при разработке информационных систем.

ния земельного участка, необходимая для установления налоговых ставок. Это же требование можно отнести и к градостроительному законодательству и региональному планированию: в поземельной книге указываются только те данные, которые содержат специфические или необычные ограничения использования земельного участка или оборота недвижимости (например, особо охраняемые природные территории; запреты на строительство, принуждение строительства и т.п.). Остальные сведения указываются в предусмотренных для этой цели специальных планах и реестрах. При этом поземельная книга облегчает доступ к этим реестрам (указанием кодовых чисел и т. п.). Для постоянного обновления данных поземельной книги обеспечивается взаимный обмен информацией между ведомством по ведению кадастра и органом по регистрации прав.

2.2.4. Придание официального статуса системе регистрации

Придание официального статуса системе регистрации гарантирует регистрацию прав на все находящиеся в *частной* собственности объекты недвижимого имущества. Кроме того, законодательство некоторых европейских стран в определенных случаях предусматривает и регистрацию *общественного имущества* (если это необходимо для защиты интересов заинтересованных частных лиц).

2.2.5. Взаимодействие системы ведения поземельных книг с судебной системой

В большинстве европейских стран регистрация прав на недвижимое имущество проводится судами или регистрационными органами, наделенными функциями суда. Так, например, в Германии поземельные книги ведутся поземельной службой, которая является отделом суда первой инстанции. Все связанные с этим вопросы находятся в ведении служащего суда — чиновника органа юстиции, уполномоченного решать вопросы, связанные с регистрацией прав.

2.2.6. Снижение платы за регистрацию и фискальных требований государства

В европейских странах государство проводит политику снижения ставок регистрационных пошлин, так как слишком высокие ставки негативно влияют на достоверность и полноту информации, содержащейся в записях и документах системы регистрации. При определении размеров ставок законодатели руководствуются следующими принципами:

- ставки регистрационных пошлин должны быть установлены, по возможности, на наиболее низком уровне;
- при регистрации второго и последующих залогов предусмотрены понижающиеся ставки регистрационных пошлин (повторное использование уже зарегистрированных залоговых прав должно облагаться значительно меньшими пошлинами, чем регистрация первого залога).

Кроме того, государство отказалось от «привилегированных ипотек», которые ранее устанавливались в силу закона для обеспечения получаемых налогов и сборов.

2.2.7. Ответственность государства и возмещение убытков

В Австрии и Германии установлена государственная ответственность только при наличии вины. Швейцарское законодательство предусматривает ответственность за причинение вреда, т.е. вину как условие ответственности законодательство не называет. При этом ответственность за ущерб, возникший из-за ненадлежащего ведения реестра, несет соответствующий кантон. Кантон может предъявить регрессное требование к чиновнику, допустившему подобную ошибку, и потребовать возмещения причиненного ущерба.

2.2.8. Основания для регистрации прав

В соответствии с законодательством *Австрии* для регистрации права к заявлению лица, право которого подлежит регистрации, должны быть приложены правоустанавливающие документы. Причем основанием для регистрации прав на недвижимость могут служить только оригиналы документов. На практике к заявлению на регистрацию прилагается оригинал вместе с удостоверенной выпиской (копией), которая после регистрации хранится в архиве актов, а оригинал возвращается заявителю. В том случае, если оригинал находится в суде по делам, связанным с регистрацией, то может быть подана одна копия; если же оригинал находится в «иных органах», то должна быть приложена заверенная копия, а оригинал должен быть предоставлен в течение определенного срока.

Обязанность заявителей предъявлять правоустанавливающие документы позволяет органу суда, осуществляющему регистрацию, проверить действительность поданных документов и наличие соответствующих прав у подготовивших документы лиц. Это позволяет обнаружить «внешние» недостатки документов (ошибочное наименование сторон, объекта договора или прав). При наличии «внешних» недостатков документов орган суда вправе принять решение об отклонении заявления.

В *Германии*, если права возникают на основании договоров (сделок), заявление о регистрации подают все стороны договора. В случае регистрации ипотеки содержащееся в договоре разрешение на внесение изменений в поземельную книгу требует нотариального удостоверения подписи собственника земельного участка в договоре. Без такой подписи запись об ипотеке не будет сделана ведомством поземельных книг (участковым судом), поскольку только при нотариальном удостоверении существует гарантия того, что собственник земельного участка собственноручно подписал договор ипотеки и разрешение на ее внесение в поземельную книгу. Договор в Германии подписывается, как правило, в присутствии нотариуса и заверяется им. При внесении ипотеки в поземельную книгу должны быть указаны кредитор, денежная сумма требования и процентная ставка (если по требованию начисляются проценты), а также, если установлены дополнительные обязательства, стоимость последних в денежном выражении. В остальном для обозначения требования может быть сделана ссылка на заявление о регистрации ипотеки.

В соответствии с законодательством *Венгрии* возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество регистрируется на основании заявления, которое (если закон не предусматривает иного или стороны

не договорились об ином) должно сделать лицо, получающее соответствующие полномочия. В случае изменения данных о недвижимости или сведений о ее собственнике, владельце или пользователе регистрирующий орган может внести необходимые изменения в реестр не только на основании заявления заинтересованного лица, но и по собственной инициативе.

Согласно *польскому* законодательству регистрационные записи производятся на основании заверенного договора по заявлению лица, в чью пользу совершается запись, или лица, чьи права могут быть задеты этой записью. При совершении нотариального акта, касающегося недвижимости, нотариус обязан в семидневный срок переслать выписку из него в районный суд по местонахождению недвижимости для внесения записи в поземельную книгу.

Согласно *швейцарскому* законодательству при заключении договора (сделки) о приобретении недвижимости заявление подает отчуждатель недвижимого имущества, а при приобретении в соответствии с решением суда или при первичном приобретении — приобретатель.

Сроки подачи заявления о регистрации установлены законодательством *Венгрии*. В соответствии с параграфом 73 Предписаний по ведению поземельных книг заявление о регистрации должно быть подано в течение тридцати дней со дня заключения договора. Обязанность собственника недвижимости зарегистрировать право в поземельной книге установлена законодательством *Польши*. При этом в случае, если новый собственник затягивает подачу заявления, районный суд вправе оштрафовать его.

2.2.9. Форма документов, представляемых для регистрации

В соответствии с законодательством европейских стран к правоустанавливающим документам, представляемым для регистрации, предъявляются следующие требования:

а) регистрация прав осуществляется на основании «публичных» (в частности, нотариально удостоверенных) документов. «Публичное» (нотариальное) удостоверение — обязательное требование для признания действительности правоустанавливающих документов (Германия, Швейцария, Нидерланды и Польша);

б) не предусматриваются требования о нотариальном удостоверении договоров о переходе прав на недвижимость. Однако иные правоустанавливающие документы должны быть нотариально удостоверены (Франция, Бельгия, Люксембург, Испания);

в) для регистрации достаточно представления договора в простой письменной форме. При этом нотариального удостоверения договора не требуется. Но подписи лиц должны быть заверены.

В Австрии необходимо заверение обеих подписей; «публичное» заверение подписи лица (заверение общиной), право которого подлежит регистрации, требуется в государствах — правопреемниках Югославии; в Венгрии, кроме «публично» заверения, допускается заверение «двумя частными лицами».

2.2.10. Юридическое обеспечение сделок с недвижимостью и/или публичное (нотариальное) удостоверение

Основаниями для регистрации являются документы в письменной форме. Однако и в этом случае существуют определенные риски. Например, большее (по сравнению с Германией и Швейцарией) число повторных продаж в Австрии обусловлено отсутствием публичного (нотариального) удостоверения договоров на покупку недвижимости. Это, в свою очередь, снижает авторитет государственной системы регистрации, так как законодательство большинства европейских стран защищает интересы приобретателя, права которого зарегистрированы, лишь в том случае, если он ничего не знал либо не должен был знать о более раннем приобретении прав иным лицом. Для защиты от действий недобросовестных лиц законодательством США при покупке квартиры у профессиональных подрядчиков определены сроки, в течение которых покупатель имеет право расторгнуть договор, но закрепление таких прав отрицательно влияет на оборот недвижимости. В связи с этим стороны договора привлекают адвокатов либо нотариально удостоверяют договор.

Юридическое обеспечение сделок с недвижимостью и/или общественное (нотариальное) удостоверение гарантирует сторонам:

- действительность сделок. Нотариус или официальный орган, которому предоставлено право заверения сделок, участвуя в подготовке договоров, осуществляют юридическую экспертизу документов;

- внутридоговорную справедливость и защиту прав потребителя, что особенно важно при покупке квартиры у профессиональных подрядчиков. Поэтому даже в странах, где в соответствии с законодательством не требуется нотариального удостоверения договоров, опосредующих переход прав на недвижимость, договоры о приобретении квартиры у подрядчиков могут быть нотариально удостоверены (например, Франция);

- защиту сторон от ущербов, связанных с налогообложением недвижимости. Официальные лица, наделенные полномочиями заверения документов, обязаны оказывать консультации по вопросам налогообложения при наследовании, дарении, приобретении земельных участков, а также по вопросам взимания пошлин. Кроме того, на этих лиц возлагается обязанность по разъяснению действующего налогового законодательства, например, в случае спекулятивных сделок при вторичной продаже недвижимости в течение десяти лет (Австрия), по вопросам запрета отчуждения, который предусматривается, например, швейцарским законодательством с целью недопущения спекуляции землей;

- единообразное применение норм законодательства. В соответствии с законодательством некоторых государств установлена обязательная правовая экспертиза при подготовке определенных форм договоров. Помимо этого, в целях единообразного применения норм законодательства целесообразно выработать соответствующие рекомендации. Образцовым в этом отношении можно назвать так называемый «Лист подрядчиков» Баварской Нотариальной палаты, в котором детально описаны порядок оформления договора, меры по обеспечению надежности и финансовые отношения сторон.

Кроме того, привлечение адвокатов при приобретении недвижимости дает договаривающимся сторонам дополнительную уверенность, так как при нанесении ущерба адвокат обязан возместить убытки в соответствии с обязательным по закону страхованием гражданской ответственности.

2.2.11. Предварительные записи

В законодательстве Австрии, Германии и Швейцарии действует принцип: покупатель, имеющий хотя бы одну подлежащую предварительной записи претензию, может (вне зависимости от желания отчуждателя) добиться внесения предварительной записи. Например, отчуждатель может сохранить за собой право собственности, не подписывая правоустанавливающие документы и заявление о регистрации до тех пор, пока не будет уплачена полная покупная цена. Однако перед подписанием заявления о регистрации покупатель, в свою очередь, вправе потребовать «*предварительной регистрации*».

В случае отсутствия заявления или других оснований для регистрации в Австрии запрещены какие-либо промежуточные решения. Немецкое и швейцарское законодательство допускает принятие «промежуточного решения» или «промежуточного определения». Возможность промежуточного решения (возврат поданных исправлению документов заявителю с указанием срока исправления) известна также венгерскому законодательству.

В соответствии с законодательством Испании при проведении судебного разбирательства относительно прав или имущества какого-либо лица (недействительность продажи, нарушение запрещения на отчуждение, наложение ареста на имущество) в реестр вносится предварительная запись, называемая «предварительные замечания». Эта запись действительна в течение четырех лет. «Предварительные замечания», вносимые в случаях «исправимой ошибки», действительны в течение десяти рабочих дней. Это позволяет защитить права заинтересованного лица во время исправления ошибки, допущенной в реестре.

2.3. Система Торренса

Система регистрации земель, называемая *системой Торренса*, разработана сэром Робертом Торренсом⁹ в Австралии в 1858 году. До этого в Австралии, бывшей в то время колонией Великобритании, существовала та же система регистрации, что и в метрополии, т.е. система регистрации сделок. Целью введения новой системы регистрации земельных титулов Торренса было установление более эффективного метода определения, гарантирования и передачи титула. Хотя новая система сохранила некоторые условные атрибуты прежней системы (существует свидетельство о титуле, хранящееся в регистрационном органе), принципы, на которых базируется система Торренса, соответствуют принципам системы регистрации прав на недвижимость.

⁹ В 1858—1878 годах Р.Торренс возглавлял ипотечное учреждение в Южной Австралии. Став депутатом местного парламента, он провел в 1858 году закон, который с некоторыми изменениями действует до сих пор.

Система Торренса базируется на следующих принципах:¹⁰

- неоспоримости;
- регистрации прав и обременений;
- отмены конструктивного уведомления;
- гарантий.

На сегодняшний день система Торренса внедрена в Австралии, Новой Зеландии, в некоторых провинциях Канады (Британская Колумбия, Альберта, Саскатчеван, а также в отдельных регионах провинции Манитоба и провинции Онтарио). Хотя правила и процедуры регистрации в этих странах различны (например, в некоторых территориях, находившихся под юрисдикцией Англии, помимо регистрации необходимо и владение землей), законодательное регулирование базируется на одних и тех же принципах.

2.3.1. Принцип неоспоримости

Основной целью системы Торренса является обеспечение надёжности титула для землевладельцев с помощью принципа неоспоримости. Неоспоримый титул не может быть объявлен недействительным, отменён или аннулирован, он служит свидетельством того, что обладатель титула имеет беспорное право на владение собственностью и что он полностью защищён от иска другой стороны.

Конечно, есть некоторые исключения из правил, которые определены как «преимущественные права». В большинстве случаев «преимущественные права» легко определяемы. Наиболее проблематичными остаются случаи мошенничества и подделки, хотя они довольно редки. Для того чтобы преодолеть эти трудности, установлен принцип гарантии, о котором будет сказано ниже.

Возникновение, изменение и прекращение вещных прав основываются только на записях в поземельной книге, которые не могут быть оспорены по основаниям материально-правового характера. Даже если при записи была совершена ошибка, потерпевшее лицо вправе предъявить иск к неосновательно обогатившемуся, но не может требовать исправления записи. Лишь в том случае, когда запись о праве была внесена путем подлога документов на участок, который ранее был записан на другое лицо, последнее (как потерпевшая сторона) вправе в судебном порядке потребовать возврата участка и уничтожения неправомерно внесённой записи.

2.3.2. Принцип регистрации

Ранее процесс передачи титула осуществлялся путём передачи соответствующих документов покупателю. Трудность заключалась в том, что документы о передаче земельного титула хранились у владельцев, и их потеря могла привести к потере титула.

Для решения этой проблемы и был установлен принцип регистрации. Во-первых, он обеспечивает единственное место для хранения всех документов о передаче титула. Они хранятся в государственном ведомстве, и любое лицо имеет к ним доступ. Таким образом, владельцы недвижимости избавились от необходимости искать эти документы в адвокатских конторах и на чердаках.

¹⁰ Некоторые особенности описываемой далее системы характерны только для Британской Колумбии (Канада). При написании раздела использованы материалы [2—5].

Во-вторых, передача титула осуществляется только путём регистрации в отделе (бюро) регистрации земельных титулов. С этой целью указанное бюро хранит комплект документов под названием «титульный реестр», в котором зарегистрирован титул на каждую недвижимую собственность. Принцип регистрации требует занесения в титульный реестр только тех данных, которые связаны с безусловным правом собственности.

Единственным исключением в принципе регистрации является аренда на срок менее трёх лет. В таких случаях аренда не нуждается в регистрации, пока арендатор проживает в снятом помещении.

2.3.3. Упразднение принципа конструктивного уведомления

Согласно ранее действовавшим нормам о *конструктивном уведомлении* лицо рассматривалось как безусловно осведомлённое о любых фактах и интересах, касающихся земли (даже если они не были зарегистрированы и были неизвестны ему), если это могло быть обнаружено в результате проверки всех существующих документов. Система Торренса упразднила этот принцип; она исключила главный недостаток существовавших систем регистрации, а именно необходимость в перепроверке предыдущих актов по передаче прав.

Согласно Закону «О земельных титулах» Британской Колумбии (Канада) официальное предоставление информации о зарегистрированных правах и интересах, касающихся титула, означает уведомление о самом титуле. Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Другими словами, если титул или интерес не зарегистрирован, значит он не существует.

Единственным исключением являются случаи мошенничества или подделки. Система защищает интересы только добросовестного покупателя (*bona fide*). Любое лицо, участвующее в мошеннических или незаконных действиях для получения титула, или тот, кто пользуется системой для аннулирования законных прав третьего лица, не могут рассчитывать на защиту закона и не имеют права на титул, даже если он зарегистрирован. Однако в том случае, если добросовестный покупатель получил титул от незаконно действующего лица, но сам не виновен в мошенничестве, он становится правомочным обладателем титула.

2.3.4. Принцип гарантии

Этот принцип обеспечивает покрытие ущерба лицу, которое лишено земельного владения (или его доли) в результате ошибки в функционировании системы регистрации. Ущерб может быть компенсирован, если он причинен вследствие ошибки, а также в случае, если этот ущерб не имел бы места до принятия Закона «О земельных титулах».

Например, титул, полученный в результате мошенничества и подделки, может быть оспорен. Истинный владелец может восстановить его в случае, если он ранее был приобретён мошенником. Однако, если мошенник передаёт титул добросовестному покупателю, этот покупатель приобретает неоспоримый титул. Эта ситуация была бы невозможна в рамках общего права, так как документ, полученный в результате обмана или подделки, становится недействительным, аннулируется.

Этот разрыв в цепи владения недвижимостью означал, что ни лицо, совершившее обман, ни его правопреемники не могли приобрести неоспоримый титул. Однако в системе Торренса первоначальный владелец не может восстановить своих прав на владение недвижимостью или интереса в ней и получает компенсацию, тогда как право собственности на недвижимость (или интерес в ней) остаётся за добросовестным покупателем.

Система регистрации построена так, что ошибки при внесении записей в поземельную книгу почти полностью исключаются, так как производится тщательная проверка всех данных, лежащих в основе регистрационной записи. Для этого регистрационная служба обеспечена квалифицированными юристами, проверяющими чистоту титула. Кроме того, регистратор наделен широкими полномочиями: он может вызвать свидетелей под угрозой штрафа, вправе требовать от граждан принесения присяги и т.п.

Все граждане могут полагаться на реестр — его точность, надёжность и полноту информации. В случае, если лицо понесло потери или потерпело ущерб в связи с тем, что полностью полагалось на систему титульного реестра, оно имеет право на компенсацию от государства.

Принцип гарантии обеспечивается Гарантийным фондом, которым управляет государство. Этот фонд формируется за счёт части платы за регистрацию. Деньги этого фонда не могут быть использованы для иных целей.

Можно сформулировать четыре принципа, на которых основана система Торренса:

- * информация о титуле является достоверной, актуальной (соответствует положению в настоящий момент), легкодоступной и недорогой для клиентов;

- * титульный реестр содержит только те документы, которые относятся к данному участку — если документ не зарегистрирован, значит, он юридически не существует; реестр содержит только «документы о недвижимости», не засорён пометками или записями, которые не имеют отношения к титулу;

- * установлена первоочерёдность возникновения прав (во избежание дорогостоящего процесса оспаривания);

- * регистрация осуществляется в соответствии с чётко определёнными юридическими правилами и принципами справедливости и беспристрастности.

Другими словами, регистрация титула способствует передаче прав на недвижимость и в то же время упраздняет большинство юридических осложнений и рисков. О преимуществах системы свидетельствуют быстрота регистрации, надёжность, простота, доверие к ней, низкая стоимость. Система обеспечивает надёжную правовую базу для покупателей, продавцов и кредиторов.

Проверка всех данных при первичной записи может занимать от одного месяца до трех лет (в случае отсутствия каких-либо ранее внесенных записей по данному участку). Проверки не требуется, если земельный участок приобретается у государства. После всесторонней проверки все данные заносятся в поземельную книгу и составляется специальное удостоверение — свидетельство о правовом титуле (сертификат права — Certificate of Title), которое является подтверждением

прав приобретателя. Правообладателю выдается дубликат сертификата права. Оригинал в качестве самостоятельного листа помещается в поземельную книгу. Таким образом, правовой статус может быть установлен в результате изучения документов регистрационной системы без проведения дополнительного исследования прежних титулов.

Последующие сделки совершаются достаточно быстро и легко. При продаже земельного участка продавец возвращает в регистрационную службу дубликат сертификата права, имеющийся в деле оригинал изымается, а на его место помещается новый сертификат, выписанный на имя покупателя. В связи с этим снижаются затраты на регистрацию, так как в соответствии с англо-американской системой регистрации требуются значительные затраты не только на юридические консультации, но и на исследование титулов.

В системе Торренса поземельная книга обладает полной публичной достоверностью, гарантированной государством, и полной открытостью для ознакомления.

2.4. Система регистрации Эстонской Республики

Система регистрации Эстонской Республики базируется на положениях Закона «О вещном праве» (см. Приложение 2), в котором крепостной книге посвящена отдельная глава, и специальном Законе «О крепостной книге» (см. Приложение 3), который устанавливает порядок ведения крепостной книги. Следует отметить, что законодательство о недвижимости Эстонской Республики, принятое совсем недавно — в начале 90-х годов, — использовало богатый опыт других стран, вобрало в себя всё лучшее, что существовало в сфере гражданского законодательства и в сфере регистрации прав на недвижимость.

Закон Эстонской Республики «О вещном праве» устанавливает нормы о вещных правах и о систематизированных «ограниченных вещных правах: сервитутах, реальных повинностях, праве застройки, праве преимущественной покупки и залоговом праве; определяет понятия *публичной* и *частной вещи*, регулирует соотношение участка и строения, особенности сельскохозяйственной недвижимости. Этот закон не просто декларирует защиту добросовестного приобретателя, но детально регулирует отношения добросовестного и недобросовестного владения, основные нормы ведения поземельной книги — публичность, гласность, заведомая правильность крепостной книги. Здесь же формулируются необходимые нормы о границах участков и их определении, об ограничениях на использование недвижимости, включая права соседства (вредные воздействия, запрещенные сооружения и углубления, общая стена). Специальные разделы посвящены особенностям правового регулирования дорог и линий коммуникации, общественных водоемов (ограничение прав прибрежного собственника), водопровод и водосток.

Особо следует отметить, что содержащиеся в Законе «О вещном праве» нормы о залоге недвижимости настолько полно описывают предмет, что они являются достаточными для создания в стране системы ипотечного кредитования; никаких иных законов на эту тему более не требуется, кроме нормативных актов чисто технического характера.

К последним можно отнести и Закон Эстонской Республики «О крепостной книге». В нём нашли отражение уже упоминавшиеся базовые принципы:

- *принцип публичности*. Каждый имеет право на ознакомление с данными крепостной книги;
- *принцип достоверности*. Заведомо предполагается, что внесенные в крепостную книгу данные являются правильными;
- принцип внесения вещных прав. При этом запись в крепостной книге производится на основании «договора вещного права» и лишь в случае представления документов, служащих основанием для закрепления вещного права.

Договором вещного права является нотариально удостоверенное соглашение о передаче недвижимости на основании сделки по приобретению (которая, если иное не предусмотрено законом, также подлежит нотариальному удостоверению), а также об обременении недвижимости вещным правом и о производстве соответствующей записи в крепостной книге (в том числе ее изменении или аннулировании).

Ограничения (их изменение или прекращение), установленные решением суда или сделкой, действуют в отношении третьих лиц, если они внесены в крепостную книгу. Ограничения, установленные законом, действуют без внесения в крепостную книгу;

- *принцип старшинства ранее зарегистрированных прав*. Закон охраняет права добросовестного приобретателя, который при совершении сделки опирался на данные крепостной книги.

В крепостную книгу вносятся записи в виде статей и отметок. Статьи используются при записи вещных прав. Отметки используются для обеспечения приобретения или прекращения вещного права, изменения содержания или порядкового места вещного права или иного требования (в том числе будущего или обусловленного). При этом отметка вносится на основании нотариально удостоверенного заявления собственника, если иное не предусмотрено законом.

Ведение крепостной книги осуществляется департаментами закрепления недвижимости при уездных и городских судах. Решение о закреплении недвижимости выносит судья. Копия произведенной записи направляется заявителю, собственнику недвижимости и всем упомянутым в крепостной книге лицам, в пользу которых произведена запись или внесенному в крепостную книгу праву которых запись наносит вред.

3. СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК

Вплоть до середины XIX века вместе с развитием феодализма шел процесс развития систем передачи прав на владение недвижимостью. В итоге процедура превратилась в настолько сложную и запутанную, полную юридических тонкостей, что стала непонятной для неподготовленного лица. Это создавало проблемы доказательства неоспоримого и абсолютного титула. Процесс этот включал в себя отслеживание всех предшествующих собственников вплоть до самого первоначального пожалования земли государем.

Для того чтобы доказать неоспоримость и действительность земельного титула, нужна была более сложная процедура, чем просто проверка документов о передаче прав на земельный титул¹¹.

Общее право (common law) предлагает, что покупатель приобретает точно такой земельный титул, каким обладает его продавец, и что земельный титул каждого последующего владельца титула зависит от титула его предшественника. Каждая передача титула от продавца к покупателю представляет собой звено в цепи, которая может быть разорвана из-за одного слабого звена.

Например, общим правом предложено объявить недействительным акт о передаче титула, который был подделан. Последующая передача титула также будет недействительна в том смысле, что она не гарантирует прав на владение недвижимостью. Как только цепь разрывается, она не может быть восстановлена, даже если последующий покупатель не был уведомлен о том, что звено было разорвано.

К середине XIX века идеология и практическое применение процедуры «извлечения титула» получили более полное развитие. Продавец земельного ти-

¹¹ Процесс исследования, изучения и извлечения всех предыдущих титулов и фактов, относящихся к передаче земельного титула, имел место всегда, когда производилась новая продажа или заключался новый ипотечный договор; в противном случае, если была совершена ошибка в цепи передачи титула, адвокат нес ответственность за халатность. В дополнение к неопределённости и сложности этой системы, а также неизбежно сопутствующим денежным расходам существовали также: сложность оформления и большой объем документа о покупке недвижимости, сложности формальных процедур, доктрина конструктивного уведомления, технические тонкости в описании помещений; всё, связанное с заключением ипотечного контракта, сомнительные владения, возникшие в результате мошенничества и обмана, которые могут аннулировать даже самые совершенные акты передачи недвижимости во владение; расписки, которые должны были быть учтены при подтверждении акта о передаче титула, но которые были упущены; заумные трактовки различных вероятных случаев; весьма дорогостоящая процедура заключения соглашения, а также постоянный страх, вызванный долгими и бесконечными судебными процессами в случае обнаружения акта о передаче титула, не известного ранее. Всё это вместе взятое послужило основанием для предложений о необходимости проведения реформы и введения системы регистрации прав на недвижимость.

тула был обязан предоставить документы (обосновывающие и доказывающие каждую передачу, ипотечный контракт, смерть, брак и т.д.), которые влияли на процесс передачи полномочий на владение недвижимостью за последние 60 лет. Однако и этого было недостаточно для того, чтобы доказать правомочность титула. Кроме случаев мошенничества и подделки, были и другие рискованные ситуации. Например, согласно доктрине о «конструктивном уведомлении» (см. далее), заинтересованное лицо рассматривалось как имеющее все сведения о всех правах владения, касающихся земли, которые могут быть обнаружены в результате подробной проверки и исследования. Другими словами, земельный титул покупателя мог стать недействительным, если был упущен какой-либо элемент в процессе передачи, который может повлиять на титул продавца, или покупатель умышленно не навел справок, которые обратили бы его внимание на суть дела.

Можно сделать вывод, что процедура «извлечения титула» была дорогостоящей, занимала много времени и не обеспечивала убедительной гарантии правомочности титула.

3.1. Общая характеристика систем регистрации сделок

Система ведения записей о земельных титулах и сопутствующих им документах была введена в Англии в 70-е годы XVIII века. Данная система ведения записей — система «Register of Deeds» — с некоторыми усовершенствованиями продолжает действовать в большинстве штатов США, а также в некоторых районах Канады.

Система ведения записей предусматривает, что все документы, составленные в отношении того или иного земельного участка, должны храниться в центральном архиве. Кроме того, не учтенные должным образом документы не могут служить основанием для оспаривания прав на недвижимость, за исключением случаев, когда гражданин знал о спорных моментах из других источников еще до того, как приобрел права на землю.

Система ведения записей уменьшает возможности подмены, исправления или сокрытия землевладельцем тех или иных документов. Тем не менее данная система не гарантирует полной защиты добросовестных покупателей от возможной утраты своих прав на землю ввиду передачи их законному владельцу, который лишился их в результате мошенничества или подлога.

Сделки с недвижимостью регистрируются в специальном регистрационном бюро. Там же хранятся и копии зарегистрированных документов. С каждой очередной сделкой с недвижимостью появляются новые документы, которые как бы наслаиваются на ранее зарегистрированные, и, чтобы убедиться, что продавец вправе осуществить продажу, потенциальный покупатель должен проверить в регистре все ранее зарегистрированные документы о переходе прав на недвижимость. Но даже если проведена проверка последовательности передачи прав на недвижимость, у покупателя нет полной уверенности в том, что все предшествующие сделки были законны и не могут быть оспорены. Это связано с тем, что реги-

страция актов не является обязательной, а приобретение вещных прав происходит независимо от внесения в регистр записей о сделке. Указанная система регистрации защищает интересы приобретателя, имеющего запись в регистре, лишь в том случае, если он ничего не знал и не мог знать о более раннем приобретении прав иным лицом (*doctrine of notice*). Кроме того, в функции органа, регистрирующего документы, не входит правовая экспертиза законности сделки и представленных на регистрацию документов, что усложняет применение этой системы, так как необходимо провести историческую проверку цепочки титулов «на глубину» от 30 до 50 лет.

Титульная проверка требует обработки большого объема данных, поэтому в США компании по страхованию титулов обладают обширными компьютеризированными банками данных. Страхование титула гарантирует возмещение убытков, возникающих в связи с обнаружением порока титула. При страховании титула покупатель, выплачивая страховой взнос, приобретает гарантию, что если титул окажется недействительным, то страховая компания выплатит ему полную компенсацию. Страховые компании работают совместно с риэлторскими фирмами, которые разрабатывают договоры.¹²

Регистрация документов не требует последующей регистрации прав и, по существу, является технической операцией, поскольку в рамках данной системы производится лишь учет документов. Эта система не дает полного представления об объекте недвижимости, не обладает качествами публичности и достоверности, сопряжена с необходимостью длительного хранения большого количества документов.

Недостатки этой системы отражаются на приобретателях недвижимости, так как они вынуждены нести значительно большие расходы, чем это было бы при системе регистрации прав на недвижимость. Расходы по сделке достигают 10% от стоимости недвижимости.

Основной причиной такого развития системы регистрации сделок является отказ государства, начиная с XIX столетия, принять на себя бремя поддержания функционирования регистрационной системы. В основе такой позиции лежало характерное для государств общего права стремление к минимизации вмешательства государства в сферу частной деятельности.

В Англии титульная проверка осуществляется как уполномоченным представителем продавца, так и уполномоченным представителем покупателя. Для приобретателя недвижимости система актовой регистрации в Англии является менее рискованной, чем существующая в США, хотя и весьма дорогостоящей.

3.2. Французская система регистрации

Французская система регистрации основывается на следующих принципах.¹³

¹² Риэлторские фирмы не имеют прав по оказанию юридических консультаций, поэтому они вынуждены применять типовые формы договоров.

¹³ Подробнее см. [1, 2, 4].

1. Предметом регистрации являются не вещные права, а правоустанавливающие документы.

2. Регистрация правоустанавливающих документов не является обязательной, за исключением документов о преимущественных правах и ипотеке (с обязательным указанием суммы и описанием объектов). Обязательной регистрации подлежат следующие акты и решения:

- акты и решения, утверждающие передачу или установление реальных прав на недвижимость в случае смерти;
- акты, определяющие соглашения о временном запрете на отчуждение объекта недвижимости или любые иные ограничения права распоряжения объектом;
- договоры аренды на срок более 12 лет;
- заявления в суд о лишении прав на недвижимое имущество и акты (решения), констатирующие лишение прав;
- протоколы, составляемые в обязательном порядке кадастровыми службами (например, о строительстве или разрушении здания).

3. Для записей о преимущественных правах и об ипотеке законом установлен предельный срок действия. Если запись не возобновлена до истечения предельного срока, то она становится недействительной на следующий день по истечении предельного срока.

4. Созданная в 1955 году «Основная земельная картотека», содержащая полное кадастровое описание индивидуализированного объекта, в техническом отношении напоминает Основную книгу средневропейской системы регистрации. Картотека включает в себя три категории карточек: владельцев, зданий и земельных участков. Каждая карточка владельца или здания содержит сведения из основного пакета документов. Карточки земельных участков содержат список номеров участков и ссылки к соответствующей карточке здания.

5. Соблюдение формальных процедур, осуществляемых при наличии предварительной или одновременной регистрации свидетельства о правах распорядителя. Исключено всякое судебное вмешательство в исполнение формальных действий по регистрации. При проведении регистрации не контролируется действительность регистрируемых актов, вследствие чего регистрация во Франции никогда не устанавливает права, а лишь подтверждает их.

6. Для регистрации прав на недвижимость не предусматриваются требования к форме договоров о переходе прав на недвижимость. Исключением в отношении свободы форм договоров является покупка квартиры у профессиональных подрядчиков. Поэтому во Франции, так же как и в англо-американской системе, необходимо исследовать полномочия предыдущих собственников («на глубину» до 30 лет).

7. Могут быть зарегистрированы только нотариально удостоверенные документы, что вынуждает стороны нести значительные расходы по оплате услуг нотариуса.

8. Функции по ведению трех реестров, которые ведутся в хронологическом порядке, возложены на организации, ведущие записи об ипотеке (службы хранения ипотек). Службы хранения ипотек получают свои доходы из сборов за регистрацию и подчинены финансовому управлению.

9. Доступ к сведениям, включенным в реестр, ограничен. Заинтересованные лица могут получить только выписки и копии из регистра.

К положительным сторонам французской системы относятся регулирование требований, установленных для регистрации при приобретении квартиры от застройщиков, обязательность представления информации об ограничениях (обременениях) прав собственности (например, запрещение строительства), эффективное оформление ипотеки.

4. СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ В АВСТРИИ¹⁴

Рассматривая европейские системы регистрации прав в их историческом развитии, следует признать, что своеобразным «центром» в этой области были весьма близкие друг к другу системы регистрации Германии и Австрии, которые оказали существенное влияние на регистрационные системы большинства европейских стран. Поэтому представляется полезным более подробно рассмотреть австрийскую систему регистрации прав в поземельной книге.

4.1. Структура поземельной книги

Основные положения законодательства о регистрации прав в Австрии устанавлены тремя законами: Общим законом о поземельной книге 1955 года, Общим законом о составлении поземельной книги, Законом о составлении железнодорожной книги.

Используемые термины имеют следующие значения:

поземельная книга — публичный реестр, который ведётся в районных судах. В него вносятся сведения о земельных участках и вещных правах, имеющих отношение к земельным участкам. Благодаря публичности правовых отношений поземельная книга обеспечивает надёжность правового оборота. Запись в ней является способом приобретения вещных прав на недвижимость, а также служит целям налогового контроля. Структура поземельной книги так же, как кадастра, основывается на понятиях кадастровой общины и земельного участка.

Кадастровая община — часть территории. Каждая кадастровая община имеет наименование.

Земельный участок — это часть кадастровой общины. Земельному участку присваивается отдельный номер, позволяющий однозначно его идентифицировать.

Поземельная книга состоит из главной книги, сборника документов, вспомогательных документов (поземельной карты и вспомогательных ведомостей).

4.1.1. Главная книга

Главная книга предназначена для внесения записей. Для каждой кадастровой общины открывается одна *главная книга*, которая может состоять из нескольких томов. Каждому объекту недвижимого имущества соответствует вкладной документ с отдельным номером. Недвижимость состоит из одного или нескольких земельных участков, которые, как правило, относятся к одной кадастровой общи-

¹⁴ При написании главы использованы материалы [1, 2, 4].

не, но которые также могут быть расположены в нескольких кадастровых общинах (так называемые межобщинные земельные участки).

Каждый вкладной документ состоит из нескольких частей («листов»):

- инвентарный лист (лист А), в который заносятся сведения о земельных участках, входящих в один объект недвижимости;
- лист собственности (лист В), в который заносятся данные о собственнике и долях в праве общей собственности, если такая имеется;
- лист об обременениях (лист С), в который заносятся данные об ипотеках и других обременениях недвижимости.

4.1.2. Сборник документов

Сборник документов содержит копии (в исключительных случаях — оригиналы) документов, являющихся основанием для регистрации. Документы систематизируются по годам и по порядку номеров журнала поступивших заявлений и объединяются в тома. Если в главной книге нельзя сделать краткую редакцию записи, допускается ссылка на данные в документе из сборника документов, который в таком случае считается зарегистрированным в главной книге.

4.1.3. Поземельная карта

На поземельной карте показано расположение земельных участков (с указанием их кадастровых номеров) и их границ. Поземельная карта представляет собой копию кадастровой карты. Она не имеет юридического значения и служит только для определения номера вкладного документа, соответствующего номеру земельного участка, указанного на карте.

4.1.4. Вспомогательные ведомости

Вспомогательные ведомости ведутся для каждой главной книги (каждой кадастровой общины) и содержат ссылку на номер вкладного документа. При этом:

- в списке лиц (собственников) в алфавитном порядке перечисляются собственники недвижимости и лица, имеющие право на строительство;
- в списке земельных участков в восходящем порядке перечисляются номера земельных участков;
- в специальном разделе (список земельных участков II) перечисляется список всех земельных участков, расположенных в кадастровой общине, но не зарегистрированных в главной книге данной кадастровой общины («межобщинные земельные участки», незарегистрированное общественное имущество);
- список адресов (улиц), составленный только для городских районов (содержит адреса земельных участков с названиями улиц (в алфавитном порядке) и с номерами домов).

4.1.5. Специальные поземельные книги

Наряду с общей поземельной книгой имеются следующие поземельные книги:

Железнодорожная книга. Этот реестр служит для регистрации железных дорог, которые имеют право на принудительное отчуждение земли (за исключением трамваев). Для каждой железной дороги или ее части (которая как одно целое несет ответственность по обязательствам перед кредиторами) имеется вкладной документ; предметом регистрации является железная дорога в целом (все земельные участки, служащие для эксплуатации железной дороги, и материал, служащий для строительства и для эксплуатации железной дороги).

Горная книга. В этой книге регистрируются разрешения на разработку полезных ископаемых.

4.2. Орган, ведущий поземельную книгу

Функции по ведению поземельных книг в Австрии возложены на суды. Решения о регистрации принимаются служащим суда — чиновником, не имеющим статуса судьи, но уполномоченным решать вопросы, связанные с регистрацией прав.

Условиями для назначения на эту должность являются:

- законченное среднее образование (аттестат зрелости);
- успешная сдача экзаменов для работников судебной канцелярии и специальных судебных служб;
- допуск к трехлетнему практическому обучению (два курса обучения и успешная сдача экзаменов по предметам данных специальностей).

Обучение с момента поступления на государственную службу до назначения на должность служащего суда продолжается не менее пяти лет.

Служащий суда выполняет свою работу в рамках определенного судебного отдела, т.е. совместно с судьей. Судья имеет право давать указания этому лицу (на практике указания даются очень редко). Кроме того, судья может оставить за собой право на рассмотрение отдельных дел самостоятельно.

Решения служащего суда, так же как и решения судьи, могут быть обжалованы. Причем решение по иску заинтересованных сторон, обжалующих действия этого лица, может вынести судья суда первой инстанции даже тогда, когда стороны со своей жалобой должны были бы обратиться в вышестоящую инстанцию.

4.3. Порядок внесения записей в поземельную книгу

4.3.1. Порядок регистрации

Регистрация прав осуществляется в следующем порядке:

- заявление о внесении записи в поземельную книгу подается в суд, ведущий поземельную книгу, в письменном или устном виде (в последнем случае оно протоколируется). Заявление обозначается как Дело о записи в поземельной книге;
- в бюро приема корреспонденции на заявлении ставится входящая печать (для определения очередности указываются дата, час и минута поступления). При необходимости отмечается одновременность поступления с другими заявлениями;

– в канцелярии заявление записывается в журнал (дневной журнал — реестр актов отдела, ведущего поземельную книгу). Заявлению и прилагаемым документам присваивается номер записи в журнале;

– лицо, ведущее поземельную книгу, сравнивает заявление с состоянием записи в поземельной книге и делает на заявлении пометку о состоянии записи поземельной книги;

– лицо, ведущее поземельную книгу, делает на месте будущей записи в главной книге отметку карандашом (так называемую «пломбу» — в форме номера заявления). Эта отметка выполняет предупредительную функцию;

– служащий суда (судья) принимает решение о разрешении или отклонении регистрации на основании заявления, отчета о состоянии записи в поземельной книге и предъявляемых документов;

– отклонение заявления, как правило, отмечается в поземельной книге для сохранения очередности поступления заявлений о регистрации;

– отметка о регистрации (или отметка об отклонении заявления) осуществляется в главной книге лицом, ведущим поземельную книгу, и «пломба» стирается;

– гашение записей производится посредством так называемой «записи о гашении». Погашенные записи подчеркиваются красным цветом;

– после оформления решения о записи в поземельной книге решение отправляется по назначению в соответствующем количестве экземпляров;

– в заключение дело поступает к судебному служащему, который рассчитывает размер судебной пошлины для лица, обязанного нести расходы (как правило, счет отправляется одновременно с решением о записи в поземельной книге).

Записи производятся только на основе заявления одной из сторон, или уполномоченного, или учреждения (исключением является исправление недопустимых, противозаконных или недействительных записей в поземельной книге в служебном порядке).

4.3.2. Заявление о регистрации

Заявление о регистрации прав подается в суд, осуществляющий регистрацию, в письменной форме.

Для исправления записей, допущенных при регистрации, достаточно предъявить доказательства их недостоверности. К подобному заявлению предъявляются такие же требования, как и к заявлениям о регистрации (заверение или удостоверение).

Подлежащие регистрации права должны быть указаны в заявлении словами, которые подлежат занесению в главную книгу. Поэтому в Австрии вошло в практику составление заявлений о регистрации в форме проекта постановления судебного органа, осуществляющего регистрацию. Это значительно ускоряет процесс регистрации. Если заявление о регистрации подается уполномоченным на то лицом, то это лицо обязано предъявить органам по ведению поземельной книги надлежаще оформленную доверенность.

4.3.3. *Время подачи заявления*

В соответствии с австрийским законодательством изменение вещных прав при их приобретении происходит одновременно с регистрацией. Прием заявления о регистрации прав (документов, являющихся основанием для регистрации) отмечается в дневном журнале приема заявлений, затем на самом заявлении и на документах, где ставится отметка о времени их поступления.

Номер дневного журнала в Австрии выполняет, помимо прочего, следующие функции:

- для «пометки карандашом» (пломбы);
- для определения *ранга заявления*. Если заявитель требует присвоить ранг одновременно поданным заявлениям, то ранг определяется регистратором независимо от одинакового номера дневного журнала.

4.3.4. *Примечание рангового порядка*

Характерной чертой австрийского законодательства о регистрации является наличие *примечаний рангового порядка*, оформляемых в виде разрешающего постановления поземельной книги. Примечание рангового порядка всегда запрашивается зарегистрированным собственником или кредитором-залогодержателем и служит, как и предварительная запись, цели соблюдения ранга.

Однако в отличие от предварительной записи установление рангового порядка позволяет покупателю или кредитору-залогодержателю иметь гарантии уже тогда, когда право еще не обосновано или еще не оформлены документы, необходимые для регистрации. Поэтому примечание рангового порядка делает возможным как страхование договоров на покупку на предварительной или ранней стадии договорных отношений, так и сохранение ранга в интересах кредитора-залогодержателя в случае смены собственности при регистрации залогового права.

Заинтересованное лицо вправе оспорить разрешающие постановления поземельной книги в течение срока, отведенного для жалоб, и составляющего от 30 до 90 дней с момента оповещения запрашивающего лица.

4.3.5. *«Пометка карандашом» (пломба)*

Для того чтобы проинформировать любого пользователя поземельной книги о предстоящей регистрации на основе поданных, но еще не рассмотренных заявлений на регистрацию, австрийским законодательством предусматривается так называемая «пометка карандашом» («пломба»).

В случае ведения поземельной книги на бумажных носителях информации номер в дневном журнале и указание даты производятся в форме «пометки карандашом» на том листе поземельной книги и на том месте, куда вносятся данные о регистрации прав после принятия решения о регистрации. В случаях ведения поземельной книги на основе автоматизированной системы обработки данных все пломбы, имеющие отношение к приложению, фиксируются в заглавии приложения.¹⁵

¹⁵ Немецким законодательством «пломба» не предусматривается; швейцарским правом — лишь в исключительных случаях, когда осуществляется регистрация ограничения прав.

4.4. Соотношение поземельной книги с межевым кадастром

Межевой кадастр — это свод документированных сведений, получаемых в результате проведения кадастрового учета земельных участков. Он служит для выдачи справок о границах и уточнения данных о земельных участках. Ответственными за ведение кадастра являются кадастровые органы.

Кадастр, ведущийся в каждой кадастровой общине, состоит из технической документации и списка земельных участков.

В состав технической документации входят:

- технические данные для определения положения реперов и границ земельного участка (список координат);

- технические материалы для уточнения расположения (планы, данные аэрофотосъемки);

- кадастровая карта — изображение участков на чертежах.

Список земельных участков содержит для каждого земельного участка:

- номер земельного участка;

- вид землепользования (территория под застройку, земли сельскохозяйственного назначения, земли садоводческого назначения, виноградные угодья, альпийские земли, водоемы, прочие);

- площадь земельного участка;

- прочие данные для облегчения индивидуализации земельного участка (в частности, фамилия, адрес владельца, номер владного документа поземельной книги);

- записи об изменении данных кадастра (в частности, записи об изменении границ в связи с решениями о записях в поземельной книге).

Поземельная книга и кадастр всегда должны соответствовать друг другу. Поэтому суды, ведущие поземельные книги, обязаны передавать ведомству по землеустройству все решения о записях в поземельной книге, связанные с работой, выполняемой данным ведомством. Со своей стороны, ведомство по землеустройству передает данные в суды, ведущие поземельные книги.

Более сложно указанные ведомства взаимодействуют в случае разделения земельных участков. При этом в первую очередь требуется план разделения земельного участка (разрабатываемого инженером-консультантом по делам землеустройства). План подлежит «утверждению» кадастровым ведомством. Разделение участка производится на основании соответствующей записи в поземельной книге, причем номер нового участка берется для поземельной книги из кадастра.

4.5. Переход австрийской системы регистрации прав на автоматизированную обработку данных

4.5.1. Анализ ситуации

Первоначально был проведён анализ действовавшей традиционной системы. Анализ фактического состояния проводился в австрийских судах, ведущих поземельные книги, в 1971 году. В этот период существовало 224 районных суда,

ведущих поземельные книги. Общая численность населения Австрии составляла около 7,5 млн человек. Площадь территории немного меньше — 84 000 км². Всего имелось 7841 кадастровая община. Общая численность земельных участков в Австрии составляла 11 857 846. Из них было зарегистрировано:

- в общих поземельных книгах — 11 462 274;
- в старых поземельных книгах дворянских имений (Ландтафель) — 137 764;
- в железнодорожных книгах — 22 356;
- не зарегистрировано (общественное землевладение) — 235 002.

Количество межобщинных земельных участков составляло 295 608.

В отделах, ведущих поземельную книгу, постоянно было занято 315 служащих, остальные сотрудники работали по совместительству (объем их работы соответствует работе 189 служащих на полной ставке). В 60% судов, ведущих поземельную книгу, имелось должностное лицо, осуществляющее правосудие, или кандидат на эту должность. В 22% судов, ведущих поземельную книгу, имелось несколько таких должностных лиц (максимально 10), в то время как в 18% судов, ведущих поземельную книгу, такие должности не были предусмотрены.

В главных книгах, 89% которых было составлено до 1942 года, имелось 2 223 186 вкладных документов. С момента появления общих поземельных книг Австрии до момента анкетирования в 1971 году было открыто 3 011 904 вкладных документа, из которых было погашено 788 718.

Оценка объема выполняемых работ показала, что в 1971 году количество актов, касающихся поземельной книги (количество номеров журнала), составляло 605 693; в этом году было сделано 366 474 выписки, копии и справки из главной книги и из сборника документов.

На основе изучения фактического состояния системы регистрации было установлено, что из 530 824 решений (о разрешении или официальном поручении на произведение записи) органов, ведущих поземельную книгу, в 1971 году было:

| | | |
|--------------------------------------|---------|-------|
| – положительных решений | 521 584 | 98% |
| – отрицательных решений (отклонение) | 7 358 | 1,39% |
| – смешанных решений | 1 882 | 0,35% |

Было установлено, что ежегодно производится открытие 44 360 и погашение 12 652 вкладных документов поземельной книги, что увеличивает общее число томов поземельной книги на 887 штук в год.

В поземельной книге, ведущейся от руки, различали выписки, копии и официальные справки. Выписки отражают действующие записи ключевыми словами, в то время как копии отражают их полностью и дословно. По требованию сторон в копии могут включаться также погашенные записи. Официальные справки составляются об отдельных записях.

Оформление выписки или копии из главной книги методом переписки служащими суда в среднем занимало около 45 минут.

В течение одной недели для выполнения указанных ниже работ в среднем было затрачено следующее время (абсолютные цифры относятся к затратам времени одного служащего, исчисленного в часах):

| | | |
|--|-------|--------|
| 1. Выполнение записи | 10,99 | 26,05% |
| 2. Производство выписок и копий из главной книги | 6,68 | 15,85% |
| 3. Оформление решений по делам поземельной книги | 5,60 | 13,28% |
| 4. Исполнение решений по делам поземельной книги | 3,95 | 9,37% |
| 5. Отчет о состоянии поземельных книг | 3,01 | 7,13% |
| 6. Изготовление заверенных копий решений | 2,63 | 6,24% |
| 7. Содействие при ознакомлении с данными поземельной книги | 2,23 | 5,29% |
| 8. Оказание консультации по юридическим вопросам | 1,88 | 4,46% |
| 9. Обработка актов поземельной книги в журнале | 1,87 | 4,44% |
| 10. Деятельность по исчислению и взысканию судебных расходов | 1,23 | 2,91% |
| 11. Учет заказанных выписок, копий и официальных справок | 0,84 | 2,00% |
| 12. Прочие работы | 1,25 | 2,96% |

Ответы, полученные на вопросы анкеты, показали, что в течение одной недели 22 286 человек знакомятся с данными поземельной книги и вспомогательных документов или получают справку о данных поземельной книги по телефону. В пересчете на год получается 1 133 466 лиц. Доля телефонных справок составляла 18% (хотя служащие, ведущие поземельные книги, не были обязаны и не обязаны сейчас давать справки по вопросам поземельной книги). Ознакомление с данными поземельной книги разрешалось только под контролем служащего. Это правило, однако, практически не выполнялось в связи с недостатком кадров. В большинстве случаев ознакомление с данными поземельной книги осуществлялось без непосредственного контроля со стороны судебного служащего.

Оказалось, что служащими отдела, ведущего поземельную книгу, в течение одной недели была оказана помощь в розыске определенных вкладных документов или в пояснении регистрационных записей 9 081 лицу, в течение года — 461 860 лицам. 83% из них — частные лица, которые не в состоянии разобраться в поземельной книге без посторонней помощи. Один человек в среднем просматривал от трех до четырех вкладных документов, что занимало 21 минуту на один документ.

Для ознакомления с информацией, содержащейся в 38% всех вкладных документов поземельной книги, было бы достаточным содержание вкладного документа в виде распечатки направлять лицу, запросившему эти данные, по почте.

4.5.2. Реорганизация системы регистрации

При переходе на автоматизированную систему для обслуживания банка данных о земельных участках в судах, ведущих поземельную книгу, были созданы рабочие станции, состоящие из терминала и принтера, позволяющие осуществлять вызов и изменение записей в банке данных о земельных участках в диалоговом режиме. Судья, работая на терминале, при вызове данных о соответствующем недвижимом имуществе может одновременно проверить ходатайство о внесении записи в поземельную книгу и сразу же, изменяя данные с терминала, выполнить свое решение.

В остальном ведение поземельной книги осталось в существующем виде. В частности, компетенция судов, ведущих поземельную книгу, осталась неизменной, решение вопросов о регистрации по-прежнему осуществляется органом правосудия (судьей), а автоматизированная обработка данных лишь поддерживает его в своих решениях. Дальнейшее сопоставление полезного эффекта и затрат, а также переход на метод работы в связи с диалоговым режимом привели к сокращению лиц, ведущих поземельную книгу.

Объем работы (без выдачи копий) по ведению поземельной книги увеличился с 605 693 операций в 1971 году до 785 963 операций в 1991 году. Увеличение числа операций происходило непрерывно. Предоставление копий регистрационных записей осуществляется за плату (до 1987 года — 40 австр. шилл.; после 1987 года — 100 австр. шилл. за каждые 12 страниц копий из поземельной книги; 2 австр. шилл. за каждую страницу, полученную через коммуникационную информационную систему).

На сегодняшний день система Австрийской поземельной книги содержит надёжную и общедоступную информацию о существующих правах на объекты недвижимости. Информация предоставляется также через Интернет. Получаемые средства полностью покрывают и даже превышают расходы на ведение и поземельной книги, и кадастра.

5. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В БРИТАНСКОЙ КОЛУМБИИ (КАНАДА)

Регистрация прав на недвижимость в Британской Колумбии осуществляется в соответствии с системой Торренса, которая начала официально действовать в этой канадской провинции с 1870 года. В настоящее время действует Закон «О земельных титулах», или более точно — «О титулах собственности на недвижимость» (Land Title Act).¹⁶

Следует напомнить, что в понятийном аппарате рынка недвижимости термины «земля» («land») и «недвижимость» («real estate») являются синонимами, обозначая недвижимое имущество в форме земельного участка вместе со всеми расположенными на нём строениями. Поэтому используемые ниже термины «земля» и «земельный» следует понимать в значении «недвижимость», «имеющий отношение к недвижимости».

5.1. Организация работы системы регистрации

5.1.1. Статус бюро регистрации

Бюро регистрации прав на землю является частью министерства юстиции. Деятельность бюро — часть системы правосудия провинции и осуществляется в административном порядке. Все решения принимаются главным управляющим, который в то же время выполняет роль своего рода судьи.

5.1.2. Регистрационные округа

Вся территория провинции Британская Колумбия разделена на шесть регистрационных округов, в каждом из которых имеется свой отдел регистрации земельных титулов и главный регистратор, контролирующий работу по регистрации в округе. Все интересы в недвижимости¹⁷, если они затрагивают права третьих лиц, должны быть зарегистрированы в отделе по регистрации земельных титулов того округа, в котором расположен земельный участок. В Британской Колумбии существуют земли, на которые не распространяется действие системы регистрации земельных титулов. В их число входят земли Национального порта, земли индейцев, а также отдельные участки железной дороги.

¹⁶ При написании данной главы были использованы материалы [3].

¹⁷ Интерес в недвижимости трактуется в самом широком смысле — выгода, польза, включая право требования на недвижимость; право, вытекающее из владения недвижимостью, любой правовой титул; вещное право на недвижимость, обременение недвижимости, законный интерес лица в имуществе; право на некоторые доходы или использование, неотделимые от имущества, т.е. любое имущественное право, связанное с недвижимостью.

5.1.3. Регистрируемые и нерегистрируемые интересы

Общее правило гласит, что все интересы в недвижимости, предусматриваемые общим правом, могут быть зарегистрированы. Тем не менее закон запрещает регистрировать некоторые интересы, предусматриваемые общим правом. Например, в ст. 33 закона говорится о том, что право залога или право удержания имущества за долги, основанное на праве справедливости и возникшее в результате хранения дубликата свидетельства о правовом титуле, не может быть зарегистрировано. В других случаях закон предусматривает регистрацию новых видов интересов, ранее общим правом не предусматривавшихся, таких как ходатайство о непредоставлении прав (возражения заинтересованных лиц), предупреждение о незавершившемся судебном разбирательстве и судебные решения. Последние более подробно будут описаны ниже.

5.1.4. Основные правила и порядок регистрации

Согласно закону любая сторона, осуществляющая передачу земли, заключающая договор купли-продажи или передающая имущество в аренду на срок более трех лет, должна предоставить получателю этого имущества (покупателю, арендатору) подлежащий регистрации документ, удостоверяющий передачу права. Данный документ должен быть передан для регистрации в соответствующий отдел по регистрации земельных титулов. Документы передаются для регистрации вместе с заявлением, составленным по стандартной форме. После того как заявление подано, уплачены все сборы, на нем должен быть поставлен штамп, с указанием дня, времени (час, минута) и порядкового номера принятия документов. С этого момента считается, что процесс регистрации начался.

Для удобства регистрации все интересы можно разделить на две группы: безусловные права собственности и обременения (все иные интересы, подлежащие регистрации).

5.2. Безусловное право собственности (*fee simple*)

5.2.1. Регистрация

Если правовой титул регистрируется впервые, то регистрация должна проводиться в следующем порядке:

«Если подана заявка с просьбой зарегистрировать неоспоримый титул на землю, то регистратор обязан зарегистрировать правовой титул, на который претендует заявитель, при условии соблюдения следующих требований:

- (а) описание или план участка, хранящиеся в отделе регистрации или предоставленные заявителем, должны достаточно точно отражать границы участка;
- (б) заявитель должен предъявить надлежащим образом оформленные документы, свидетельствующие о наличии у него безусловного права собственности на имущество, разрешенное к обороту».

Каждое первоначальное, а также все последующие заявления должны подаваться вместе с подготовленными заявителем необходимыми, надлежащим образом заверенными документами и справкой о его (заявителя) натурализации (гражданстве).

Если заявление принято, то *началом действия права собственности будет считаться момент принятия регистрационным отделом заявления о регистрации*, а не момент выдачи регистратором соответствующего свидетельства.

Свидетельство о праве собственности хранится в отделе по регистрации земельных титулов, хотя в некоторых случаях (при отсутствии сомнений в чистоте правового титула¹⁸) дубликат свидетельства может быть выдан на руки зарегистрированному владельцу безусловного права собственности на землю. Любые другие лица, желающие проверить чистоту правового титула землевладельца, могут получить справку о состоянии правового титула, в которой будут указаны как существующие зарегистрированные права на землю, так и *все находящиеся на рассмотрении заявления* о регистрации прав на него.

После регистрации правовой титул уже рассматривается как «окончательное доказательство» того, что лицо, зарегистрированное в качестве безусловного владельца прав собственности, имеет «неоспоримое право владеть и распоряжаться земельным участком на основе безусловного права собственности». Понятие «неоспоримости» ниже рассматривается более подробно.

5.2.2. Неоспоримость регистрации безусловного права собственности

Основной задачей системы Британской Колумбии, основанной на системе регистрации Торренса, является гарантирование безопасности правового титула владельца недвижимости. Для того, чтобы решить эту задачу, Закон «О земельных титулах» (п.1 ст.23) предусматривает следующее:

«23(1). До тех пор, пока продолжает действовать свидетельство о неоспоримом праве на землю, верховной власти и всем лицам следует рассматривать его как окончательное доказательство как по общему праву, так и по праву справедливости того, что лицо, поименованное в сертификате, имеет неоспоримое право владеть земельным участком, указанным в свидетельстве о неоспоримом праве на землю, на основании безусловного права собственности...».

Следует отметить, что понятие неоспоримости не является абсолютным. Право, приобретаемое лицом, предусматривает исполнение ряда требований (обязанностей), перечень которых установлен законом:

а) действующие условия, ограничения, исключения и оговорки, включая требования о плате за разработку недр, содержащиеся в первоначальной дарственной или в любых других документах о передаче или отчуждении прав, выданных представителями верховной власти;

¹⁸ Под чистотой титула понимается отсутствие каких-либо обременений, а также требований, которые, будучи признаны справедливыми, отменяют либо уменьшают объем прав обладателя титула.

- b) федеральный или провинциальный налог на недвижимость, сбор или платежи, взимавшиеся либо в общем порядке, либо в силу действия первоочередного права требования на день подачи заявления о регистрации или введенные уже после того, как заявление было подано;
- c) муниципальный сбор, взнос или платеж за недвижимость, взимавшиеся на цели модернизации муниципальной инфраструктуры в день подачи заявления о регистрации, либо введенные уже после того, как оно было подано, либо взимавшиеся до того, как заявление было подано, но затем отмененные, в том числе сбор, взнос или платеж, взимаемые органами государственной власти, уполномоченными собирать налоги на территории того района, в котором расположен данный земельный участок;
- d) аренда или договор аренды, заключенный на срок не более 3 лет, при условии фактического присутствия арендатора на арендованном участке;
- e) автомагистраль или полоса отчуждения, водоохранная зона или любые другие сервитуты;
- f) право экспроприации или конфискации имущества, предусмотренное законом;
- g) (*исключен*);
- h) предупреждение, официальное уведомление о заинтересованности в деле, обязательство, требование, а также залоговое право подрядчика, условие, право доступа, особое положение, судебное решение, заявленный иск, уведомление, оговорка или любое другое требование, уже внесенные в правовой титул или которые могут быть внесены в правовой титул после его регистрации;
- i) право лица указать на то, что ввиду неверного описания границ или характеристик участка этот участок указан в правовом титуле ошибочно;
- j) право лица указать на факт совершения мошенничества, включая подлог, в котором в той или иной степени принимал участие зарегистрированный владелец участка или лицо, у которого или при помощи которого зарегистрированный владелец получил недобросовестным способом право или правовой титул;
- k) ограничительное условие, право на обратный переход имущества или обязательство, наложенное на земельный участок Законом о лесах (Forest Act), при условии, что оно указано в правовом титуле».

Особенно внимательно следует отнестись к пунктам d) и j), поскольку в них идет речь о правах лиц на недвижимость, которые не были отражены или зарегистрированы в свидетельстве о правовом титуле. Пункт j) дает возможность любому законному владельцу, лишившемуся своего безусловного права собственности на землю в результате мошенничества, доказать факт данного мошенничества и заставить лицо, принимавшее участие в нем, вернуть ему правовой титул.

Помимо действия особых исключений, указанных выше, необходимо отметить государственные гарантии по точному отражению правового титула владельца в свидетельстве о правовом титуле на землю. Даже в тех случаях, когда в

прошлом при оформлении правового титула имели место нарушения или факты мошенничества, Закон «О земельных титулах» будет защищать добросовестного покупателя, заключившего сделку с зарегистрированным владельцем, чье имя было указано в свидетельстве о правовом титуле.

Принцип неоспоримости права признан и поддерживается судами.

Так, например, в ходе судебного разбирательства по делу «*Крилман против страховой компании Hudson Bay*» одним из аргументов, предъявленных истцом, был тот факт, что в зарегистрированном свидетельстве о правовом титуле на землю указано название компании Hudson Bay в качестве владельца земельного участка. Истец утверждал, что, поскольку законодательство запрещает данной компании иметь земельную собственность, компания не имела законного права владеть землей, что она также не имела права осуществлять передачу правового титула. Истец предлагал признать недействительным право Крилмана на землю, приобретенное им у этой компании. Апелляционный суд отверг этот аргумент и постановил следующее:

«Под свидетельством о правовом титуле на землю ... следует понимать свидетельство, которое любой покупатель обязан принимать в том виде, в каком оно есть, до тех пор, пока оно не будет изменено или оспорено после регистрации. Разрешить проведение расследования на предмет проверки правомочности регистрации права лица в то время, как это лицо имеет на руках свидетельство, подтверждающее его правовой титул на землю, означает подвергнуть сомнению саму букву и смысл закона».

5.2.3. *Статья 20 Закона «О земельных титулах»*

В соответствии с общим правом правовой титул считается переданным только после того, как новому владельцу вручен акт о передаче имущества. В системе Торренса правовой титул считается переданным только после того, как все необходимые документы зарегистрированы в отделе по регистрации земельных титулов. Статья 20 заслуживает особого внимания. Заключительная фраза этой статьи гласит:

«В соответствии как с общим правом, так и с правом справедливости никакие документы, подразумевающие передачу, обременение, продажу или любое иное действие лица в отношении земельного участка, имущества, расположенного на нем, или интереса в данном участке, не могут быть использованы для передачи землевладения или земельного титула до тех пор, пока данные документы не будут зарегистрированы в соответствии с требованиями закона, за исключением сделок, заключаемых между сторонами, подписавшими этот документ».

Слова «за исключением сделок, заключаемых между сторонами, подписавшими этот документ» означают, что в Британской Колумбии в отличие от других регионов, использующих систему Торренса, документ, составленный сторонами в подтверждение факта передачи или продажи земельного участка, будет считаться действительным, даже если он не будет зарегистрирован. *Однако для третьих лиц эта сделка не будет считаться действительной* до тех пор, пока она не будет зарегистрирована.

Примеры. 1) Марк передает свое имущество Джону. Если Джон не регистрирует документы, то в соответствии со свидетельством о правовом титуле Марк по-прежнему будет считаться зарегистрированным владельцем этого имущества.

В случае возникновения спора между Марком и Джоном сделка между ними будет рассматриваться как имеющая силу даже несмотря на то, что она не была должным образом зарегистрирована. Однако в случае передачи Марком имущества третьей стороне, последняя будет иметь полное право на основании свидетельства о принадлежности правового титула считать именно Марка зарегистрированным владельцем имущества. Если третья сторона является добросовестным покупателем, то это означает, что права Джона будут нарушены. Если же покупатель вместе с Марком пытался обманным путем лишить Джона его права, то Джон может попытаться доказать, что имел место факт мошенничества и таким образом восстановить свое безусловное право собственности на землю.

2) Судебной практике известно дело *«Стоунхаус против генерального прокурора провинции Британская Колумбия»*. Супруги Стоунхаус были зарегистрированы как совладельцы принадлежащего им недвижимого имущества. Без ведома г-на Стоунхауса г-жа Стоунхаус передала права владения своей долей имущества дочери. Эта сделка не была зарегистрирована. После смерти г-жи Стоунхаус ее дочь попыталась зарегистрировать сделку. Однако, по мнению г-на Стоунхауса, эта сделка должна была быть признана недействительной, поскольку она не была зарегистрирована, а доля г-жи Стоунхаус должна была быть передана ему как пережившему ее собственнику. Согласно решению суда незарегистрированная сделка, будучи недействительной для третьих лиц, была признана как состоявшаяся между двумя исходными сторонами. Таким образом, сделка между г-жой Стоунхаус и ее дочерью имела обязательную силу. Как следствие было признано, что, начиная с момента заключения сделки, совместное владение имуществом г-жой и г-ном Стоунхаус перестало существовать. Теперь наряду с отчимом совладельцем имущества стала дочь г-жи Стоунхаус. Сама же г-жа Стоунхаус совладельцем этого имущества уже не являлась и не имела никаких прав собственности на землю, которые она могла бы передать супругу.

Классический вариант системы Торренса не признает сделку по передаче прав действительной, если она не зарегистрирована, даже если эта сделка касается только тех сторон, которые ее заключили. В Британской Колумбии, несмотря на существующую там практику признания незарегистрированных сделок действительными в отношении сторон, ее заключивших, тоже считается целесообразным всегда регистрировать любые сделки по передаче прав для того, чтобы защитить права сторон от возможных последующих претензий третьих лиц.

5.2.4. Отказ от принципа конструктивного уведомления

Как уже отмечалось выше, регистрация права необходима для того, чтобы сделать его действительным и в отношении третьих лиц. Возникает вопрос: как следует оценивать позицию третьего лица в том случае, когда оно знает о существовании незарегистрированного права. Вернёмся к случаю отношений Марка и Джона, где передача прав не была зарегистрирована. При этом Марк собирался передать права на ту же собственность другому лицу. В этом случае покупатель имеет полное право полагаться на сведения регистрационного свидетельства, по которому законным владельцем имущества является Марк. Это дает ему возможность считать, что он приобретает юридически безупречный правовой титул. Но как быть, если покупатель знает о том, что Марк ранее передал свои права Джону?

С точки зрения общего права принято считать, что покупатель приобретает право с учетом всех существующих на тот момент обременений его правами третьих лиц, о которых он был действительно уведомлен или которые стали ему известны в результате самостоятельно проведенного расследования, независимо от того, предоставил ему информацию об этих правах продавец или нет. Данный

принцип общего права, известный как принцип «конструктивного уведомления», вступает в противоречие с системой Торренса, цель которой заключается в том, чтобы регистрационная запись о праве на землю стала окончательной (необратимой).

Таким образом, фактически Закон «О земельных титулах» отказывается от обязательного для общего права принципа уведомления. Руководящим принципом в данном случае становятся положения ст. 29 закона, которая гласит:

«29 (1) За исключением случаев мошенничества с участием лица, заключающего договор или сделку, подразумевающую или предполагающую переход или передачу зарегистрированным владельцем:

- a) права собственности на землю; или
- b) долгового обязательства, наложенного на землю, или вторичного обременения данного долгового обязательства, никто не должен будет нести обязательства в результате появления уведомления, открытого, подразумеваемого или предполагаемого, о существовании незарегистрированного интереса в отношении земельного участка или долгового обязательства, связанного с данной землей, если только данное уведомление не содержит информации о:
 - интересе в данном участке, находящемся в процессе регистрации;
 - аренде или договоре аренды, заключенном на период не более 3 лет, при условии, что арендатор действительно занимает арендованное им недвижимое имущество;
 - титуле лица на землю, свидетельство о котором признано недействительным на основании п.3 ст.23, даже если положения общего права и права справедливости будут предусматривать иное».

Цель этой статьи — оградить лицо от наложения на него обязательств на основании существования уведомления о ранее возникшем незарегистрированном праве, за исключением случаев мошенничества, в которых это лицо принимало непосредственное участие. Закон не указывает, какие именно случаи подпадают под категорию исключений. Например, можно ли считать мошеннической ситуацию, когда покупатель приобретает права на имущество и при этом знает о существовании другого, ранее возникшего, но не зарегистрированного права на него, и понимает, что после регистрации собственных прав данное, ранее возникшее, право будет нарушено?

Некоторое представление о том, в каких случаях осведомленность покупателя о существующих незарегистрированных правах будет рассматриваться как обстоятельство, не позволяющее ему воспользоваться положениями ст. 29, можно получить из практики судебных решений по таким делам.

При рассмотрении дела «Компания Hudson's Bay против Кернса» Апелляционный суд провинции Британская Колумбия постановил:

«Суд считает, что положения ст. 35 Закона о регистрации земель (в настоящее время это ст.29 Закона «О земельных титулах») следует рассматривать как абсолютную защиту прав покупателя от возможных последствий, возникающих в результате представления уведомления любого вида и характера; в то же время абсолютное действие этих положений должно быть приостановлено в том случае, если действия лица подпадают под следующее ограничение: если гражданин, обладая сведениями, фактически эквивалентными по своему значению

уведомлению о ранее возникшем, но не зарегистрированном праве собственности или любым иным праве на землю, совершает умышленные действия с целью реализации положений данной статьи в своих интересах, в отличие от обычных действий, совершаемых в ходе осуществления тех или иных сделок, то тем самым он намеренно наносит ущерб владельцу незарегистрированного титула, и поэтому на основании действия неизменного правила, гласящего, что никакой верховный закон не может быть использован в качестве инструмента защиты мошеннической сделки, такой человек должен быть признан виновным в совершении мошенничества и лишен права использовать в качестве защиты своих интересов соответствующие положения закона».

Чтобы классифицировать действия как мошеннические, недостаточно просто указать на факт первоочередной регистрации правопреемником своих прав на имущество, несмотря на то, что ему был известен факт существования ранее возникших, но не зарегистрированных прав на то же имущество. Необходимо также доказать факт наличия умысла у правопреемника, преследовавшего цель обманным путем лишить владельца незарегистрированного права этого права. Данное требование логично. Если бы суды были вынуждены каждый раз квалифицировать как мошенничество случаи регистрации правопреемником своих прав в ситуации, когда ему было заранее известно о существовании возникших ранее, но не зарегистрированных прав на то же имущество, то это фактически означало бы юридическую отмену ст.29. В то же время, если бы они вовсе отказались рассматривать такие случаи, то это означало бы фактически превратить ст. 29 в инструмент мошенничества.

Предположим, например, что Сэм, как зарегистрированный владелец Блекакра, продает свои владения Уорэну, а тот не регистрирует сделку. Сделка по передаче прав будет считаться действительной в отношении сторон, ее заключивших, даже если она будет оставаться незарегистрированной. Теперь предположим, что некое третье лицо — Кристофер — узнает о том, что переход прав к Уорэну не был зарегистрирован и предлагает Сэму продать это имущество еще раз по цене ниже рыночной. Сэм соглашается и заключает сделку с Кристофером, которую тот регистрирует. Если в случае возникновения спора между Уорэном и Кристофером последний будет ссылаться на ст. 29, пытаясь доказать неправомерность возложения на него каких бы то ни было обязательств в связи с существованием незарегистрированного права Уорэна, то судьи вряд ли согласятся с ним. Кристофер активно пытался использовать существующее законодательство для того, чтобы аннулировать или обманным путем лишить Уорэна его незарегистрированного права. В таких случаях суд будет квалифицировать действия Уорэна как мошенничество в соответствии со ст. 29.

5.2.5. Мошенничество и подлог

Ранее мы уже говорили о том, что среди случаев, исключающих действие принципа неоспоримости права, ст. 23 закона упоминает случаи «мошенничества, включая подлог, в котором в той или иной степени принимал участие зарегистрированный владелец участка и при помощи которого он недобросовестным способом получил право или правовой титул на этот участок». Это положение закона следует понимать так, что безусловное право собственности на землю является неоспоримым только для тех владельцев, которые приобрели его добросовестным путем у зарегистрированного владельца по цене, установленной последним, даже если этот последний приобрел правовой титул мошенническим путем. На владельцев, зарегистрировавших свои права, но приобретших их путем мошенничества или подлога, принцип неоспоримости права не распространяется. закон защищает только добросовестных приобретателей прав собственности.

Обратимся к делу *«Гиббс против Мессер»*. Г-жа Мессер имела в собственности недвижимость в провинции Онтарио. Дубликат свидетельства о правовом титуле на эту недвижимость хранился у ее адвоката Крессвелла, который мошенническим путем оформил сделку о передаче прав на эту собственность некоему фиктивному лицу Хью Камерону. После того как в результате этой мошеннической сделки собственность была зарегистрирована на имя Камерона, Крессвелл использовал ее в качестве залога для получения ипотечного кредита у третьего лица — компании «Мак Интэрс», для чего подделал подпись Камерона на залоговых документах. После этого Крессвелл скрылся вместе с деньгами. После того как г-жа Мессер поняла, что произошло, она обратилась в суд с требованием аннулировать и свидетельство на право собственности, зарегистрированное на имя Камерона, и залоговые документы, оформленные в пользу «Мак Интэрс». Суд сразу же постановил вернуть ей правовой титул, но был вынужден потратить некоторое время для того, чтобы ответить на вопрос, можно ли считать действительным залоговое обременение имущества г-жи Мессер. По мнению компании «Мак Интэрс» (залогодержателя), в соответствии с п.1 ст. 23 она была вправе доверять регистрационному свидетельству, из которого явствовало, что зарегистрированным владельцем имущества является Камерон. Но суд отказал компании «Мак Интэрс» в праве использовать ст. 23 для защиты своих интересов на том основании, что она в свое время не установила правомочность владельца титула. Вместо того чтобы заключить сделку с лицом, которое являлось действительным зарегистрированным владельцем собственности, они имели дело с некой фиктивной стороной. Если бы Крессвелл вместо фиктивного использовал свое собственное имя при совершении сделки, то компания «Мак Интэрс» имела бы право апеллировать к закону для защиты своих интересов.

5.3. Обременения

5.3.1. Регистрация обременений

Принципы регистрации обременений сформулированы в ст.193—219 закона. Основные принципы изложены в ст. 193:

- «193. (1) Удостоверившись на основании заявления и документов, прилагаемых к нему, в том, что заявитель действительно имеет право на обременение, регистратор обязан зарегистрировать обременение, указанное заявителем, путем внесения в реестр соответствующей записи.
- (2) Регистратор имеет право игнорировать требования, изложенные в пункте (1), и отказать заявителю в его просьбе зарегистрировать указанное им обременение в том случае, если регистратор считает, что
- а) заявитель не смог представить достоверный, надлежащим образом оформленный и подготовленный к продаже правовой титул или если
 - б) предлагаемое к регистрации обременение не относится к праву на землю или иному интересу в/на земле, регистрация в отношении которых регулируется настоящим законом».

Закон предлагает следующее толкование термина «обременение» (charge): «право на землю или иной интерес в/на земле, по значению и объему меньшее, чем безусловное право собственности на землю». Данное понятие охватывает, например, такие права на землю, как залоговое право, право пожизненного владения, аренда и иные обременения.

По Закону «О земельных титулах» обременения могут быть переуступлены, продлены, изменены, отложены или переданы только после их регистрации. Обременение считается зарегистрированным сразу после того, как регистратор утвердил заявление на его регистрацию, после чего на правовом титуле, свидетельствующем о безусловном праве собственности на землю, делается отметка о наложенном на данный участок обременении.

Прежде чем зарегистрировать обременение, регистратор должен удостовериться в том, что документы, предлагаемые к регистрации, действительно подтверждают существование права на землю и что заявитель действительно обладает соответствующим правовым титулом. Например, известен случай, когда регистратор отказал заявителю в регистрации правил застройки на том основании, что данные правила не имели никакого отношения к проблеме земельных прав.

5.3.2. Последствия регистрации обременений:

зарегистрированное обременение не является неоспоримым правом

Ст.26 и ст. 27 Закона «О земельных титулах» гласят:

«26 (1) Зарегистрированным владельцем права обременения считается тот, кто имеет право на землю, иной интерес в/на земле, право требования, возникающее или подтверждаемое документом, на основании которого регистрируется его право обременения, при условии соблюдения им всех исключений, уже зарегистрированных обременений и отметок, которые внесены или считаются внесенными в реестр;

(2) Регистрацию обременения не следует понимать как подтверждение регистратором того, что документ, на основании которого производится регистрация обременения, может служить основанием или свидетельством возникновения и реализации вещного, имущественного права на землю или права требования».

«27 (1) Регистрация обременения означает, что каждый человек, участвующий в сделке в отношении правового титула на обременяемый участок земли, получает уведомление о начале действия обременения *с момента принятия регистратором заявления*, в частности, в данном уведомлении сообщается:

а) в отношении какого вещного или имущественного права наложено обременение;

б) каковы основные положения документа, на основании которого возникло обременение, но только в той части, которая касается вещных или имущественных прав.

(2) Платежи, производимые залогодателем в соответствии с зарегистрированным договором о предоставлении ипотечного кредита, или покупателем, приобретающим имущество в соответствии с зарегистрированным договором или субдоговором о купле-продаже, не влияют на правовой титул обременяемой недвижимости.

(3) Получатель залогового права или права продавца по договору купли-продажи принимает передаваемое имущество с учетом всех существующих требований и состояния расчетов между залогодержателем и залогодателем или продавцом и покупателем соответственно».

Пункт 2 ст. 26 означает, что в Британской Колумбии понятие неоспоримого права не распространяется на зарегистрированные надлежащим образом обременения. *Это принципиальным образом отличается от общепринятой системы Торренса, где права лица в отношении обременения, в том числе залогодержателя по ипотечному кредиту, защищаются наравне с правами собственности на объект недвижимости.*

В таблице 1 приводится перечень ситуаций, которые могут возникнуть в результате мошенничества при передаче прав на землю, а также в результате защитных действий, предпринимаемых так называемыми «законными» владельцами. Иначе говоря, если человек имеет дело с зарегистрированным владельцем прав на земельный участок и ведет себя честно, то в Британской Колумбии его интересы и права будут защищены действующей в провинции системой регистрации прав собственности на землю.

Таблица 1. Действие принципа неоспоримости права

| СИТУАЦИЯ | ПОЛОЖЕНИЕ ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА («ЗВ») |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> «А» является зарегистрированным собственником. Он стал им в результате подделки передаточных документов | <input type="checkbox"/> «ЗВ» может требовать изъятия имени «А» из правового титула и возврата себе статуса зарегистрированного собственника |
| <input type="checkbox"/> «Б» является добросовестным приобретателем и зарегистрированным владельцем безусловного права собственности. Он приобрел его у «А». В свою очередь, «А» стал владельцем в результате подделки передаточных документов. «Б» об этом не знал | <input type="checkbox"/> Если «ЗВ» соответствует требованиям закона, он может потребовать выплатить ему возмещение из средств гарантийного фонда. «ЗВ» не имеет права лишить «Б» его прав, поскольку тот имел дело с зарегистрированным владельцем и поэтому находится под защитой закона |
| <input type="checkbox"/> «А» зарегистрирован держателем залоговых прав. Он стал им в результате подделки залоговых документов | <input type="checkbox"/> «ЗВ» может требовать изъятия упоминания о залоговых правах «А» из правового титула |
| <input type="checkbox"/> «Б» является зарегистрированным держателем залоговых прав. Он приобрел их у «А». «А» стал их держателем в результате подделки залоговых документов. «Б» об этом не знал | <input type="checkbox"/> «ЗВ» может требовать изъятия упоминания о залоговых правах «Б» из правового титула и восстановления своего безусловного права собственности без залогового обременения, поскольку «Б» заключал сделку не с зарегистрированным владельцем безусловного права собственности, а с зарегистрированным владельцем права обременения, а эти права в Британской Колумбии не относятся к группе неоспоримых прав ¹⁹ |
| <input type="checkbox"/> «Б» является зарегистрированным держателем залоговых прав. Он приобрел их у «А». «А» является зарегистрированным владельцем безусловного права собственности. «А» стал им в результате подделки передаточных документов. «Б» об этом не знал | <input type="checkbox"/> «ЗВ» может требовать лишить «А» безусловного права собственности, но при этом восстановленное безусловное право собственности «ЗВ» будет обременено залоговыми правами «Б». Залоговые права последнего защищаются законом, поскольку он заключил сделку с зарегистрированным владельцем прав. «ЗВ» может потребовать выплатить ему возмещение из средств гарантийного фонда в размере долговых обязательств по кредиту |

¹⁹ В системе Торренса права лица в отношении обременения, в том числе залогодержателя по ипотечному кредиту, защищаются наравне с правами собственности на объект недвижимости.

5.3.3. Очередность прав требования

Согласно общему праву приоритетность (очередность) прав на земельный участок устанавливается в соответствии с датой составления необходимых документов. Права залога будут считаться вторичными в том случае, если они возникли какое-то время спустя после установления первой ипотеки.

По системе Торренса очередность прав определяется в соответствии с датой и временем регистрации регистрационными органами правового земельного титула. Это означает, что залоговые права, зафиксированные после регистрации первой ипотеки, будут считаться вторичными даже несмотря на то, что с точки зрения возникновения они могли и предшествовать первой ипотеке.

Этот принцип провозглашается в ст. 28 Закона «О земельных титулах»:

«При регистрации двух или более обременений в отношении одного и того же земельного участка приоритетность прав требования устанавливается в зависимости от даты и часа принятия регистратором соответствующих заявлений о регистрации данных обременений, а не в соответствии с датами составления данных документов, за исключением случаев, когда в документах, составленных сторонами, заранее предусматривается иное».

Под «заранее предусмотренным иным» обычно подразумевается договор о приоритетности прав требования, заключаемый сторонами с тем, чтобы установить приоритетность определенного обременения перед всеми другими, ранее зарегистрированными обременениями. Приоритет прав требования может быть также нарушен в результате применения ст. 29 в случаях, когда речь идет о мошенничестве или подлоге, а также в случае существования определенных незарегистрированных прав (см. предыдущий раздел «Отказ от принципа конструктивного уведомления»).

5.3.4. Виды обременений

В Британской Колумбии регистрируются различные виды обременений, в том числе: право залога, право аренды, право преимущественной покупки, право прохода, установленные законом сервитуты и ограничения, право опциона на покупку и установленные законом схемы осуществления строительства. Ниже рассмотрены три вида обременений: заявленные иски, судебные решения и официальные предостережения третьих лиц об их заинтересованности в деле.

5.3.5. Заявленные иски

В соответствии со ст. 213 любое лицо, инициировавшее судебный процесс или являющееся стороной по иску, и в этой связи выдвигающее требование по отношению к недвижимости, может зарегистрировать документ, подтверждающий наличие заявленного иска по отношению к данному участку, который рассматривается как разновидность обременения. В соответствии со ст. 31 заявленный иск имеет первоочередное право требования перед другими обременениями на дату подачи заявления о его регистрации.

Закон не запрещает регистратору принимать к рассмотрению заявления о регистрации перехода безусловного права собственности на земельные участки (в отношении которых поданы иски, оспаривающие права на него) до тех пор, пока по ним не будут приняты соответствующие судебные решения. Регистратору разрешено оформить переход прав: в зависимости от конкретной ситуации он может либо зарегистрировать правовой титул как обремененный правами требования по заявленному иску, либо, зарегистрировав переход прав, тем самым прекратить рассмотрение заявленного иска, о чем он должен своевременно уведомить лицо, зарегистрировавшее данный иск.

5.3.6. Официальные предостережения третьих лиц об их заинтересованности в деле

В соответствии со ст. 261 любое лицо, требующее признать его права на земельный участок на основании документа, который невозможно зарегистрировать ни обычным, предусмотренным законом путем, ни как-либо иначе, может подать официальное предупреждение о существовании у него определенной заинтересованности в отношении конкретного участка. До тех пор, пока такое предупреждение сохраняет свою силу, оно либо вообще не позволяет производить какие бы то ни было действия с данным участком земли, либо препятствует совершению юридических действий в отношении того конкретного права, которое упоминается в официальном предупреждении-протесте. Смысл такого предостережения состоит в том, чтобы просто зафиксировать существующее положение вещей. Наличие официального предупреждения означает невозможность совершения сделок с земельным участком, затрагивающих права и интересы лица, подавшего данное предостережение (подателя официального предостережения). Это означает, что лицо, к которому переходят права на имущество, в отношении которого поступило официальное предупреждение, принимает данное имущество, обремененное таким предостережением.

В классическом варианте системы Торренса принято считать, что официальное предупреждение остается в силе до тех пор, пока оно не будет снято. Если какое-либо другое лицо (обычно это владелец имущества) желает избавиться от такого предупреждения, то оно может потребовать, чтобы податель предупреждения либо отозвал его, либо доказал его правомочность в точно установленное время. В Британской Колумбии официальное предупреждение о существовании заинтересованности в деле автоматически теряет силу по прошествии двух месяцев. Если заявитель официального предупреждения хочет добиться признания своих прав, он должен в течение указанного времени инициировать в суде процесс рассмотрения данного спора и зарегистрировать в соответствующих инстанциях заявленный им иск.

Для того чтобы подать иск или официальное предупреждение о существовании заинтересованности в деле, его податель должен показать, что он тем самым требует именно восстановления своих прав на землю. Известен случай, когда было признано, что право адвоката требовать удержания имущества в счет оплаты предоставленных им профессиональных услуг нельзя рассматривать как основание для внесения официального предостережения, поскольку это никак не связано

с правом на участок. При рассмотрении дела «*Canadian Superior Oil of California против Кугнета*», напротив, соглашение о предоставлении в аренду месторождения нефти и газа сразу после регистрации арендодателя в качестве владельца минеральных ресурсов, расположенных на конкретном участке земли, было признано как имеющее отношение к правам на землю, что для держателя данного соглашения означало возможность внести официальный протест-предупреждение о существовании заинтересованности в данном деле.

В прошлом имели место случаи внесения официального предостережения без особого на то основания, что приводило к широкому злоупотреблению данной практикой. Внесение такого предупреждения означало замораживание сделок с недвижимостью как минимум на два месяца. Это, в свою очередь, создавало массу неудобств как для ее владельца, так и для тех, кто также имел определенные права на нее. В настоящее время предусмотрено наложение финансовой ответственности на лиц, виновных в нанесении ущерба такого рода.

Согласно ст. 264 закона в определенных ситуациях регистратор может самостоятельно внести официальное предостережение в отношении того или иного недвижимого имущества. Предостережения такого рода уже имеют неограниченный срок действия и могут оставаться в силе до тех пор, пока не будут отозваны самим регистратором.

5.3.7. Судебные решения

Предположим, что суд принял решение в пользу истца и определил размер причитающейся ему денежной суммы. Истец имеет право зарегистрировать данное решение суда в качестве обременения какого-либо недвижимого имущества, принадлежащего ответчику. Будучи зарегистрированным, данное судебное решение может уже рассматриваться как право залогового требования или обременение земельного участка в соответствии с положениями закона об исполнении судебных решений. Требование, в отношении которого принималось судебное решение, не должно в обязательном порядке касаться прав на недвижимость. Как только судебное решение будет зарегистрировано, каждый последующий покупатель недвижимости вынужден будет принимать ее обремененной данным решением. Обычно это заставляет плательщика по данному судебному решению выполнять установленные в нем требования для того, чтобы освободиться от этого долга и «очистить титул». В свою очередь, получатель по данному судебному решению в целях исполнения судебного решения может подать заявление о продаже недвижимого имущества для взыскания долга.

Следует отметить что судебное решение может быть применено только по отношению к тем правам на недвижимость, которыми плательщик по судебному решению реально владеет. Если же зарегистрированный владелец недвижимости передал свои права еще до того, как было зарегистрировано судебное решение, то у него уже не будет никаких прав, к которым можно было бы применить судебное решение. Если владелец недвижимости передал или заложил часть своих прав, то судебное решение можно распространить только на сохранившуюся за ним часть прав.

5.4. Гарантийный фонд

В соответствии с положениями общего права, если лицо каким-либо образом было несправедливо лишено своих прав на землю, то одним из средств защиты интересов такого лица может быть его обращение в суд с требованием о возмещении нанесенного ущерба лицом, виновным в нанесении данного ущерба. Если суд удовлетворяет требование истца и принимает решение о выплате ему компенсации за нанесенный ущерб, все равно остается нерешенной проблема, как эту компенсацию взыскать.

По Закону «О земельных титулах» в данной ситуации истец имеет право требовать выплаты ему компенсации за счет гарантийного фонда. Под гарантийным фондом понимается некая сумма денег, которая накапливается за счёт части регистрационных платежей для того, чтобы впоследствии выплачивать из нее компенсации лицам, несправедливо лишенным их прав на землю в результате применения установленной законом системы регистрации земельных титулов или в результате ошибки регистратора. Правом требования возмещения может воспользоваться любое лицо, которое сможет доказать факт несправедливого лишения его прав на землю, или иного интереса в/на земле в результате применения Закона «О земельных титулах». В частности, данные статьи закона предусматривают следующее:

«276(1) Лицо, именуемое в данной главе закона «требующей стороной»,

(a) лишенной вещного или какого-либо иного права на земельный участок

(i) в результате принятия регистрационными органами окончательного решения в ситуации, которая в случае, если бы данный закон не действовал, допускала возможность возвращения прав на землю от нынешнего владельца требующей стороне; или

(ii) вследствие совершения мошеннических или иных неправомерных действий, в результате которых в качестве владельца земельного участка было зарегистрировано иное лицо, а не требующая сторона, а также

(b) не имеющей возможности в силу действия настоящего закона, или любого иного закона, или в силу наличия каких-либо иных причин требовать через суд:

(i) возвращения владения, или осуществления любых иных мер по восстановлению ее прав на землю, или

(ii) внесения соответствующих поправок в реестр прав, может, при условии соблюдения требований подпунктов (2) и (3), обратиться в суд с требованием компенсировать ей ущерб за счет средств лица, виновного в совершении мошеннического или иного неправомерного действия, в результате которого требующая сторона лишилась своего земельного владения.

...

(4) В тех случаях, когда:

(a) после рассмотрения дела в суде ... судом принято окончательное решение не в пользу лица, виновного в нанесении ущерба;

(b) суд после рассмотрения заявления истца, сопровождаемого достаточными, с точки зрения суда, доказательствами, выносит для министерства финансов определение, в котором подтверждает тот факт, что истец действительно предпринял все разумные шаги по исполнению судебного решения о возмещении ущерба и расходов за счет средств лица, по вине которого они были понесены, но так и не смог полностью или хотя бы частично возместить их.

Министерство финансов, получив копии соответствующего решения и определения суда, обязано:

(а) выплатить компенсацию ущерба и расходов либо в полном размере, определенном судом, либо в сумме оставшегося невозмещенным ущерба или расходов — в зависимости от того, что реально имело место, за счет средств лица, виновного в нанесении данного ущерба, или за счет средств личных представителей данного лица;

(b) выплатить эту сумму за счет средств гарантийного фонда».

«278(1) Лицо, понесшее убыток или ущерб исключительно в результате ошибки, упущения или ненадлежащего исполнения регистратором или его подчиненными их служебных обязанностей, предусмотренных настоящим законом, может в соответствии со ст.283 инициировать в суде процесс, ответчиком по которому будет выступать генеральный прокурор провинции, с целью возмещения понесенных им убытков, ущерба или расходов за счет средств гарантийного фонда».

Таким образом, использование гарантийного фонда для выплаты компенсаций возможно в двух случаях:

1) если ущерб понесен исключительно в результате ошибки или ненадлежащих действий регистратора или его подчиненных (ст.278), или

2) если лицо (а) лишилось права на землю в результате действия закона, которого бы оно не лишилось, если бы данный закон не действовал; или (б) внесло гражданский иск о возмещении ущерба виновным лицом, а данное лицо считается неподсудным вследствие его несостоятельности, умершим или не проживающим на территории, находящейся в юрисдикции данного суда (ст.276).

Кроме того, в соответствии со ст. 283(f) не разрешается производить компенсацию за счет средств Гарантийного фонда в том случае, если ущерб был понесен в результате халатности самого истца:

«283. Ни Гарантийный фонд, ни генеральный прокурор провинции, выступающий в качестве формального ответчика, ни при каких обстоятельствах не должны нести ответственность за компенсацию убытков, ущерба или утраты ...

(f) в случае, если убытки, ущерб или утрата были понесены в результате неверных действий или халатности истца или стали следствием неисполнения им своих обязательств».

Примеры. (1) При рассмотрении дела *«Royal Bank of Canada против генерального прокурора Британской Колумбии»* было выяснено, что банк предоставил заемщику кре-

дит, обеспечением по которому являлся дубликат свидетельства о правовом титуле, но служащий отдела регистрации правовых титулов на землю забыл отметить в регистрационной книге факт выдачи должнику по ипотечному кредиту дубликата свидетельства о правовом титуле.²⁰ Через некоторое время регистратор зарегистрировал в отношении того же имущества права требования банка *Nova Scotia* по ипотечному кредиту. При наложении взыскания на заложенное имущество суд решил, что права требования по ипотечному кредиту, предоставленному банком *Nova Scotia*, имеют приоритет перед правами требования банка *Royal Bank of Canada*, регулируемые нормами права справедливости. Банк *Royal Bank of Canada* подал иск с требованием возместить ущерб за счет средств Гарантийного фонда, поскольку понесенный им ущерб произошел в результате «ошибки или халатности» регистратора, который согласился зарегистрировать права требования банка *Nova Scotia* по ипотечному кредиту, несмотря на то, что дубликат свидетельства о правовом титуле не был возвращен в отдел регистрации. По мнению суда, согласиться с этим требованием и разрешить банку *Royal Bank of Canada* компенсировать свой ущерб за счет средств гарантийного фонда означает предоставить косвенным образом владельцу закладной, регулируемой нормами права справедливости, возможность воспользоваться защитными гарантиями, предоставляемыми регистрационными органами. В данном случае регистратор не несет никаких обязательств перед истцом. Его обязанности распространялись «только на тех лиц, которые стремились воспользоваться услугами регистратора и его подчиненных в соответствии с положениями Закона о регистрации земли. Было бы нелепо думать, что человек, согласившийся хранить у себя свидетельство о правовом титуле в качестве гарантии своих прав по кредиту и не пожелавший воспользоваться гарантиями, предоставляемыми ему законом, может каким-то образом рассчитывать на получение компенсации из Гарантийного фонда, который создается за счет взносов других лиц».

(2) Еще один пример — дело «*Кван против Кинси*». В данном случае права требования г-на Мориссо по закладной на имущество г-жи Кван были признаны действительными даже несмотря на то, что она лично ничего не знала о том, что ее имущество заложено, а также несмотря на то, что эти права возникли не в результате ее действия или бездействия. В отсутствие Закона «О земельных титулах» нормы общего права потребовали бы от Мориссо проведения самостоятельной проверки чистоты правового титула. Если бы он сделал это, то прежде, чем предоставить кредит под залог данного имущества, узнал бы о подлоге, совершенном Чоу. Таким образом, в соответствии с общим правом права г-жи Кван были бы защищены. В системе Торренса, однако, регистрационная запись рассматривается как окончательное доказательство. Это означает, что Мориссо имел право доверять регистрационным записям, и поэтому его права защищены законом, поскольку права были им приобретены добросовестно и в том виде, в каком они были представлены у регистратора. Таким образом, в результате действия закона дело закончилось тем, что имущество г-жи Кван было все-таки обременено правами требования по ипотечному кредиту, но понесенный ею ущерб был, в свою очередь, компенсирован за счет средств Гарантийного фонда.

Итак, для того чтобы получить компенсацию из средств Гарантийного фонда, лицу, претендующему на получение такой компенсации, необходимо доказать следующее:

- что он потерял права на землю;
- что он не может восстановить свои права (или получить соответствующую компенсацию) через суд;

²⁰ В Британской Колумбии оригинал свидетельства о правовом титуле, который выдается после регистрации, хранится в отделе регистрации правовых титулов на землю. Зарегистрированный владелец недвижимости может обратиться к регистратору с просьбой выдать ему дубликат свидетельства, и если его собственность не является предметом залога по ипотечному кредиту или предметом купли-продажи по договору купли-продажи, то такой дубликат будет ему предоставлен. Передача дубликата свидетельства о правовом титуле на хранение кредитору — это один из способов получения владельцем имущества кредита, при котором у него возникают залоговые обязательства, основанные на праве справедливости. Дубликат свидетельства должен быть возвращен в отдел регистрации правовых титулов на землю до того, как будет передано имущество или зарегистрирован договор залога либо договор купли-продажи. Основанные на праве справедливости залоговые обязательства, возникающие в результате передачи кредитору на хранение дубликата свидетельства, не регистрируются.

- что, если бы Закон «О земельных титулах» не был принят, он мог бы восстановить свои права в суде; а также,
- что понесенный убыток или ущерб не являются результатом допущенного им неправомерного действия, халатности или бездействия.

Если заявитель соответствует всем этим требованиям, он может рассчитывать на получение компенсации из гарантийного фонда. Смысл второго требования состоит в том, что заявителю необходимо доказать, что гарантийный фонд — это единственная оставшаяся у него возможность компенсировать свои убытки. Если он на вполне законных основаниях может восстановить свои права каким-либо иным способом, то тогда он не имеет права требовать выплаты компенсации из гарантийного фонда. Если же у него нет никакого иного выбора, кроме как подавать иск против лица умершего, не проживающего на территории, находящейся в юрисдикции суда, или признанного несостоятельным, то тогда он может воспользоваться средствами фонда. В тех случаях, когда компенсация предоставляется на основании перечисленных причин, управляющий гарантийным фондом имеет право самостоятельно взыскать с виновного лица всю или часть суммы выплаченной компенсации.

К рассмотрению в суде исков, возбуждаемых в отношении гарантийного фонда, следует в обязательном порядке привлекать генерального прокурора провинции. Генеральный прокурор выступает в роли ответчика от имени провинции и может одновременно участвовать в рассмотрении сразу нескольких дел. Судебная процедура, однако, не всегда является обязательной. Регистратор с согласия руководителя отдела регистрации земельных титулов имеет право выплатить по требованию компенсацию в размере, не превышающем 5 тысяч долларов. Требования о выплате компенсации, превышающей эту сумму, должны рассматриваться в суде.

Примеры.

- 1) «А» является зарегистрированным владельцем Блекакра. «Б» подделывает документы о переходе прав и регистрирует правовой титул на свое имя. Затем «Б» продает это имущество «С», который является добросовестным покупателем, приобретающим данное имущество по разумной цене. «С» регистрирует свои права. Теперь «С» имеет права на Блекакр. «А» может потребовать выплаты ему возмещения из средств Гарантийного фонда в том случае, если «Б» скроется или не будет иметь денег, поскольку «А» утратил права на Блекакр и уже не может потребовать, чтобы «С» вернул ему эти права. Но если бы Закон «О земельных титулах» не действовал, то «А» мог бы восстановить свои права на Блекакр (по законам общего права).
- 2) «Х» является зарегистрированной владелицей Уайтакра. «Х» подписывает незаполненный бланк о передаче прав собственности на имущество, собираясь затем вручить его сыну. Она забывает этот подписанный ею бланк в автобусе. «У» находит этот бланк, вписывает в него свое имя и регистрирует права. Затем он продает имущество «Z», который также регистрирует свои права. «Х» понимает, что она потеряла документ о переходе прав. В данной ситуации «Х», скорее всего, будет отказано в получении компенсации из Гарантийного фонда, поскольку она сама виновата в том, что вынуждена терпеть убытки. Единственный способ для нее хоть как-то возместить убытки — это возбудить дело против «У».

5.5. Порядок работы органов регистрации земельных прав

Правовая проверка титулов является одним из основных элементов оценки рыночной стоимости имущества, поскольку ограничения прав могут оказать значительное влияние на конечную величину рыночной стоимости имущества.

Провинция поделена на шесть регистрационных округов. В каждом округе есть своё бюро регистрации земельных титулов, возглавляемое регистратором. Все регистраторы подчиняются директору по вопросам регистрации земельных титулов.

В 1983 году работники системы регистрации земельных титулов начали осуществлять переход к автоматизированной системе обработки информации. К 1992 году этот процесс был практически завершён. Но для изучения истории правового титула необходимо знать, как работают обе системы. Ниже отдельно рассмотрены правила и порядок работы неавтоматизированной и автоматизированной системы регистрации прав.

5.5.1. Персонал бюро регистрации земельных титулов

а) Директор бюро регистрации земельных титулов

Директор является главным должностным лицом и отвечает за то, чтобы система регистрации титулов четко функционировала в согласии с законодательными правилами и служила интересам своих клиентов во всей провинции. Хотя директор не обладает юридическим правом указывать главному уполномоченному по регистрации титулов, его должность даёт ему возможность влиять на решение всех дел, связанных с процессом регистрации и правовыми вопросами.

б) Главный уполномоченный по вопросам регистрации титулов

Главный уполномоченный отвечает за ежедневное управление всей системой регистрации в бюро регистрации титулов. Эти обязанности включают в себя надзор за тем, чтобы каждое заявление на регистрацию земельного титула или какой-либо доли во владении землёй обеспечивало правомочный, надёжный и годный для перепродажи титул, защищённый от иска третьей стороны. Эта функция включает в себя обязанности, сходные с обязанностями судьи, так как Закон «О земельных титулах» не определяет все регламентные нормы в процессе регистрации земельного титула. Поэтому главный уполномоченный должен быть также и специалистом по правовым вопросам в областях недвижимой собственности и регистрации земельных титулов.

в) Заместитель главного уполномоченного

В зависимости от размера бюро регистрации титулов может быть один или несколько заместителей главного уполномоченного. В его задачу входит ежедневный надзор за всем регистрационным процессом, он также обязан выполнять функции главного уполномоченного, если последний отсутствует. Заместитель является первым лицом после главного уполномоченного, обеспечивающим наблюдение за работниками и отвечающим за обучение и повышение квалификации персонала, а также за качественный контроль.

г) Ревизор титулов

Ревизор титулов выполняет следующие функции:

- * проверяет соответствие каждого документа юридическим формальностям исполнения, свидетельствования и подлинности;

- * читает каждый документ для того, чтобы убедиться в том, что он юридически действителен и соответствует правилам передачи правомочного, надёжного и годного к перепродаже титула, предъявляемым лицом, подавшим заявление на регистрацию;

- * исследует титул «владельца, передающего права» для того, чтобы обеспечить правомочный, надёжный и годный для перепродажи титул;

- * исследует документы, упомянутые в титуле владельца, выступающего продавцом (например, чтобы определить, находится ли процесс передачи прав под влиянием ограничительного соглашения); и

- * создаёт (регистрирует) новый титул и упраздняет предыдущий.

Ревизор титулов имеет право вызвать лицо, подавшее заявление на регистрацию, для того чтобы исправить дефекты в документации. Ревизор также может отказаться регистрировать титул в случае, если невозможно исправить дефекты в документации. Всё это делается с разрешения главного уполномоченного. Решения главного уполномоченного не могут быть отменены директором. Единственной возможностью лица, подавшего заявление, является апелляция этого решения в Верховном суде.

С разрешения главного уполномоченного ревизор титулов принимает окончательное решение о том, соответствует ли заявление всем условиям системы регистрации титулов, т.е. подлежит ли оно регистрации. Хотя правовые вопросы решаются главным уполномоченным или его заместителем, большинство заявлений может окончательно регистрировать ревизор титулов.

д) Канцелярские работники отдела обслуживания населения

Эти работники обслуживают население и других клиентов, посещающих бюро регистрации земельных титулов. Они обеспечивают данные, начиная с информации о титуле и кончая принятием заявлений на регистрацию титула. Их работа состоит в том, чтобы помогать гражданам в решении проблем, связанных с подготовкой к регистрации.

е) Канцелярские работники административного отдела

Эти работники выполняют следующие административные функции: печать и организация документации, корректирование, ответы на телефонные звонки, копирование документов и содержание оборудования в надлежащем порядке.

ж) Кассиры

Кассир — это первый сотрудник бюро, с которым встречается заявитель. Кассир принимает деньги в уплату за обслуживание, нумерует каждый полученный документ и выдаёт соответствующие расписки. Присвоенный при приеме порядковый номер отождествляет документ во всех случаях и для всех целей и даёт

возможность для его быстрого нахождения в реестре, когда возникнет необходимость. Дата и время поступления заявления являются решающими факторами в установлении первоочередности в правах на владение недвижимой собственностью.

5.5.2. Неавтоматизированный поиск

Регистраторы имеют несколько различных регистрационных книг для внесения записей. Основная книга — это сводный указатель индексов, в котором земельный участок регистрируется в соответствии с его юридическими характеристиками. В этой книге указываются номер свидетельства правового титула, обременения, наложенные на участок, и заявленные обременения.

Регистратор присваивает каждому поступающему в отдел документу свой номер. *До тех пор, пока документ не будет изучен экспертом, он рассматривается как заявленное обременение.* Такое обременение не вписывается в свидетельство о правовом титуле, а только отмечается в указателе сводных индексов. Если поиск ведется вручную, то очень важно сверить данные, которые находятся в книге сводных индексов, с данными свидетельства о правовом титуле, поскольку в течение определенного периода времени — от одного дня до шести недель — документы могут числиться как «заявленные обременения» — до того, как сведения будут внесены в свидетельство.

В Приложении 8.4.2. приводится одна страница книги сводных индексов отдела регистрации земельных прав Ванкувера. В качестве иллюстрации мы предлагаем провести поиск данных, который будет основываться на следующей информации:

Город Ванкувер
Участки 2 и 3
Блок 14
Районный участок 318
План 1749

Первая задача — определить, в какой книге сводных индексов указан данный план. Следующий шаг — найти нужную индексную страницу. Номер плана указан в верхнем правом углу страницы. Номер районного участка указан в левом верхнем углу, а номер блока — слева от номера плана. Номера участков указываются по левой стороне страницы. В нашем случае мы занимаемся поиском данных по участкам 2 и 3. Номера обременений указаны в строчку слева направо.

Если человек приходит в регистрационный отдел для того, чтобы лично провести поиск нужной информации, то тогда он прежде всего должен записать указанные в правовом титуле номера плана, участка, блока и района, в отношении которых будет вестись поиск. Затем нужно отметить номера всех указанных в книге сводных индексов обременений по участкам 2 и 3. Если поиском данных занимается сотрудник регистрационного отдела, то он отметит эти номера на счете-фактуре. Первым должен быть указан номер свидетельства правового титула. Потом указываются все действующие обременения, внесенные в свидетельство.

Как только документ сдан в регистрационный отдел, ему присваивается индекс, который сразу же вносится в указатель сводных индексов — средняя стро-

ка в соответствующей ячейке на соответствующей странице. Когда регистрация документа завершена, в той же ячейке строкой выше указывается или буква R — для зарегистрированных прав, или СТ — для свидетельств о правовом титуле. Если ожидается освобождение от обременения, то строкой ниже в этой же ячейке указывается номер документа об освобождении от обременения. Как только этот документ будет зарегистрирован, то вся ячейка перечеркивается.

Указатель сводных индексов содержит перечень обременений, но обычно не объясняет, что это за обременения. Поэтому на следующем этапе необходимо, исходя из номера свидетельства о правовом титуле, произвести поиск нужной книги регистрации титулов для того, чтобы сделать копию свидетельства о правовом титуле.

В Приложении 5.4 показано, как выглядит свидетельство о правовом титуле на интересующие нас участки 2 и 3. По сравнению с указателем сводных индексов свидетельство содержит гораздо больше информации об этих участках. Всего свидетельство о правовом титуле имеет девять пунктов.

- *Номер действующего в настоящий момент свидетельства о правовом титуле.* Этот номер присваивается, как только подаются документы о переходе прав. При выдаче нового свидетельства о правовом титуле ему присваивается именно этот номер.

- *Номер предыдущего свидетельства о правовом титуле.* Это номер ранее действовавшего свидетельства о правовом титуле. Он необходим в тех случаях, когда изучается история перехода прав на участок.

- *Дата подачи заявления.* Этот пункт показывает, в какой день были сданы документы для регистрации.

- *Зарегистрированные владельцы.* Этот пункт показывает, в чьей собственности находится участок. Всегда приводятся также данные о тех, кто в настоящее время занимает участок. Обновленные правовые титулы имеют более полный адрес. Адресные данные могут не отражать фактическое местонахождение владельцев. Любые уведомления, касающиеся данного участка, будут отсылаться по адресу, указанному в свидетельстве о правовом титуле.

- *Юридическое описание.* Это юридическое описание всегда используется при составлении документов, имеющих отношение к данным участкам.

- *Обременения.* Это пункт, в котором отражаются все обременения, залоговые и иные права на участок. В нашем примере эти сведения переходят и на вторую страницу. Буква в номере обозначает тип обременения. В нашем примере первое обременение, зарегистрированное под номером 388324-M, — это обязательства по ипотечному кредиту. На это указывает буква M. Соответствующие документы были сданы в 3 часа дня 31 июля 1964 года, выгодоприобретателем по ним является компания Prudential Insurance Company of America. Третье обременение P76521 — это принадлежащие подрядчику права требования по залогу; документы были поданы в 9.51 утра 21 августа 1986 года в пользу компании Masonville Plastics (B.C.). Данное обременение перестало действовать после регистрации соответствующего документа, освобождающего от него участок, который был зарегистрирован под номером R25396 25 марта 1987 года.

- *Дата выдачи свидетельства.* Свидетельство о правовом титуле было выдано 15 марта 1983 года, т. е. через четыре дня после подачи соответствующих документов.

- *Дубликат свидетельства.* На лицевой стороне свидетельств о правовых титулах, выданных после 1979 года, всегда указывалось место хранения дубликата свидетельства. В начале этого раздела мы уже говорили о назначении и условиях выдачи дубликата свидетельства о правовом титуле.

- *Переход прав.* Отметки о передаче прав делаются либо на лицевой, либо на оборотной стороне свидетельства о правовом титуле в зависимости от того, когда свидетельство было выдано. В нашем примере права на участок не передавались ни разу.

5.5.3. Автоматизированный поиск

Компьютеризация регистрационного процесса является существенным шагом вперед по сравнению с прежней, использовавшей бумажные носители системой. Благодаря ей экономятся площадь помещения и бумага, а сам процесс поиска информации становится значительно проще. Используя только компьютер, можно получить всю указанную выше информацию, причем в простом, удобном для чтения формате.

Если правовой титул хранится в компьютерном виде, то участку присваивается идентификационный код PID. Код PID является неотъемлемой частью юридического описания участка и должен указываться во всех документах, касающихся правового титула.

Проверка неавтоматизированного индекса — это один из способов, при помощи которого можно выяснить, существует ли компьютерная версия правового титула. Если правовые титулы хранятся в автоматическом режиме, то все данные перечеркиваются так, как будто они являются уже недействительными, а в конце указывается девятизначный код PID (см. участки 4 и 5 в Приложении 8.4.2.).

Зная код PID, можно в любой момент получить полную информацию об участке. Компьютерная версия свидетельства о правовом титуле содержит все данные, которые имеются в обычном свидетельстве, а также указывает место хранения дубликата свидетельства и все поданные на данный момент заявления о регистрации и требования о внесении изменений и поправок.

В Приложении 8.4.4. показано, как выглядит компьютерная версия свидетельства о правовом титуле. В таком варианте свидетельство имеет 12 пунктов. Рассмотрим участок, находящийся в общей собственности.

- 1) *Дата.* Это день и время, когда свидетельство о правовом титуле было напечатано. В пункте указано также название компании, ответственной за проверку правового титула.

- 2) *Настоящие и прежние правовые титулы.* Этот пункт полностью совпадает с бумажным аналогом.

- 3) *День подачи заявления и день регистрации.* (Указывается дата подачи документов о переходе прав и дата выдачи свидетельства о правовом титуле.)

- 4) *Зарегистрированный владелец.* В адресе владельца должен обязательно указываться почтовый индекс.

5) *Юридическое описание.* В этом пункте обязательно указывается код PID. Поскольку у рассматриваемого участка несколько владельцев, то сведения приводятся как данные по имуществу, находящемуся в общей собственности.

6) *Поданные заявления.* Благодаря этому пункту больше нет необходимости сверять данные с информацией, содержащейся в указателях сводных индексов. Теперь эта информация включена в свидетельство о правовом титуле.

7) *Юридические пометки.* В этом пункте следует указывать сервитуты и другие правовые условия, которые могут как расширять, так и ограничивать права на конкретный участок. Например, в этом пункте может быть записано, что в отношении конкретного участка существует план его застройки.

8) *Обременения.* В этом пункте отражаются все имеющиеся на данный момент обременения, залоговые и иные права требования по отношению к конкретному участку. Можно также получить информацию о всех ранее действовавших обременениях, которые когда-либо налагались на участок.

9) *Дубликат свидетельства.* Здесь указывается местонахождение дубликата свидетельства. В нашем примере такие дубликаты вообще не выдавались.

10) *Переход прав, исправления, поправки.* В этом пункте указываются все случаи перехода прав собственности, которые когда-либо происходили, а также исправления и поправки, которые когда-либо вносились.

11) *Примечания.* Несмотря на то, что автоматизированная система предоставляет больше информации, чем традиционная, лицу, занимающемуся проверкой правового титула, необходимо ознакомиться не только со свидетельством о правовом титуле. По крайней мере, оно должно проверить данные, изложенные в разделе программы «примечания». В сводном указателе индексов обременения, наложенные на другие участки, но способные затрагивать интересы проверяемого участка, указываются слева от его номера. Эти данные включены в виде примечаний в компьютерную версию свидетельства и отражаются на экране компьютера. Наиболее часто такими видами обременений являются сервитуты и права прохода. Если проверкой титула занимается сотрудник регистрационного отдела, то пометки, содержащиеся в пункте примечания, должны быть указаны в свидетельстве о правовом титуле и/или в выписываемом им счете-фактуре.

12) *Индекс общей собственности.* Если проверке подвергается участок, находящийся в собственности нескольких владельцев, то необходимо также ознакомиться с информацией, проходящей по индексам общей собственности. Несмотря на то, что в отношении таких участков общий правовой титул не оформляется, участкам данного типа присваивается особый код PID и обременения, накладываемые на подобные участки, регистрируются по этому коду. Поэтому очень важно ознакомиться с примечаниями и обременениями, зарегистрированными или заявленными на коды PID, которые принадлежат участкам, находящимся в общей собственности. Следует также обратить внимание на тот факт, что любые изменения в документы, детально регулирующие правила и порядок использования и распоряжения общей собственностью, могут вноситься только после получения копии договора, отражающего структуру собственности на объект недвижимости (например, поэтажные планы здания и порядок управления ими сосособственниками).

5.5.4. Автоматизированный доступ

До появления компаний, специализирующихся на проверке правовых титулов, этим занимались нотариусы и адвокаты. В тех случаях, когда в поисках необходимой информации надо было выезжать в другую местность, нанимался агент из числа местных адвокатов или нотариусов, которому и поручалась эта работа. В 60-х годах компании, специализирующиеся на проверке правовых титулов, дошли до того, что всю подобную работу поручали агентам независимо от удаленности отдела по регистрации от той местности, на территории которой работали юристы-агенты, отвечавшие за оформление перехода прав на недвижимость. Обычно компании имеют специально подготовленных сотрудников, которые занимаются проверкой правовых титулов, подготавливают копии обременений и планов, регистрируют документы и обсуждают с сотрудниками регистрационного отдела проблемы и вопросы, которые возникают у их клиентов (нотариусов и адвокатов).

С 1989 года в результате появления автоматизированного доступа к базе данных регистрационного отдела нотариусы и адвокаты могут, не выходя из своего кабинета, связаться с регистрационным отделом и получить необходимые данные через компьютер и модемную связь. Благодаря существованию системы автоматизированного доступа, в Британской Колумбии можно с легкостью получить компьютерную распечатку любого свидетельства о правовом титуле. Услугами агентов по-прежнему приходится пользоваться только в тех случаях, когда необходимо получить копии существующих обременений или сдать документы на регистрацию, хотя в будущем изменения могут затронуть и эту сферу деятельности.

5.5.5. Документация

Подготовка документов

По завершении проверки правового титула юрист, которому поручено оформить переход прав на недвижимость, приступает к оформлению соответствующих документов. Согласно Закону «О земельных титулах», отделы по регистрации обязаны принимать к рассмотрению только заполненные по единой форме документы. В 1990 году был принят акт о внесении поправок в Закон «О земельных титулах», в результате чего были существенно пересмотрены стандартные формы подачи документов для регистрации.

Данный закон ввел в действие пять новых форм документов: форма А — переход прав, форма В — ипотечные обязательства, форма С — общий документ, форма D — документы, подлежащие оформлению, и форма Е — график.

Закон устанавливает конкретные требования и правила заполнения для каждой формы. Сотрудникам регистрационных отделов запрещается принимать к рассмотрению документы, выполненные не по форме. Формы разработаны с учетом требований, предъявляемых к автоматическому режиму работы отделов по регистрации земельных титулов, поэтому все они легко считываются любой системой.

Принято считать, что любая сделка по передаче прав на землю оформляется в полном соответствии с Законом о правилах оформления документов по передаче земельных титулов (Land Transfer Form Act) и, таким образом, подразуме-

вает выполнение всех установленных в данном законе требований. Если стороны захотят исключить то или иное условие из закона, то они должны будут сделать соответствующую запись в документах о передаче прав.

Правила удостоверения документов устанавливаются в части 5, ст. 41—50 Закона «О земельных титулах». Все документы должны подписываться в присутствии сотрудника регистрационного отдела, уполномоченного заверять документы такого рода. Удостоверение документа каким-либо иным путем должно быть заранее согласовано с регистратором. Удостоверение документа под присягой (аффидевит) безусловно разрешается в тех случаях, когда документ оформляется вне территории Британской Колумбии, или когда он оформляется на ее территории, но в отдаленных районах, где нет сотрудников, уполномоченных заверять документы.

Согласно ст. 43 закона сотрудник, уполномоченный заверять документы, лишь подтверждает тот факт, что подпись действительно поставлена в его присутствии лицом, указанным в документе.

Подпись на документе о передаче прав (форма А — документ о передаче прав на имущество, находящееся в свободной собственности), поставленная лицом, передающим права, рассматривается как подтверждение того, что оно знает содержание документа, подписало его по доброй воле, а также является дееспособным (как по возрасту, так и по состоянию умственного здоровья) и правомочным подписывать такие документы лицом. Соответствующая правовая презумпция закреплена в п. 4 ст. 42.

Если документ подписывается от имени компании, то подпись сотрудника, удостоверяющего документ, означает подтверждение им того факта, что документ действительно был подписан в его присутствии лицом, официально уполномоченным подписывать документы от имени компании, что данная корпорация действительно существовала в момент подписания документа и что она действительно имела законное право владеть землей на территории Британской Колумбии (ст. 44). Подпись сотрудника, удостоверяющего документ, должна сопровождаться обозначением его полного имени, должности и адреса. Под подписями сторон также должны быть полностью напечатаны их имена.

Требования к оформлению документов, предусматриваемые главой 5 закона, распространяются не только на новые, но и на некоторые ранее установленные стандартные формы заполнения документов.

До 1989 года в каждом случае залога земли с целью получения кредита отдел регистрации должен был регистрировать полномасштабный документ об ипотеке. Если, например, кредит предоставлялся 100 владельцам квартир в жилом доме, то отдел и регистрировал 100 практически одинаковых договоров. Для того чтобы сократить количество регистрируемых документов, требование предоставлять полномасштабный документ об ипотеке в 1989 году было снято. Теперь оформление ипотеки земли осуществляется по форме В, которая состоит из двух частей: первая часть представляет собой одну страницу, на которой отражаются все основные сведения о сторонах сделки, в том числе указываются размер участка, процентная ставка и сроки платежей. Вторая часть документа может быть оформлена согласно одной из трех стандартных форм: либо будут излагаться все

основные условия, предусматриваемые законодательством, либо в ней будут изложены условия залога, переданные финансовым учреждением, предоставляющим кредит, в регистрационные органы (в этом случае в первой части документа обязательно должен быть указан входящий номер документа, описывающего эти условия), либо условия залога будут изложены в виде приложения к части 1.

Чаще всего форма В представляет собой набор стандартных требований, поэтому залогодержатель не обязан представлять отдельный документ, излагающий условия сделки. Например, если договор заключается двумя физическими лицами, то они могут просто сослаться на условия предоставления ипотечного кредита, установленные Банком Монреаля. Документ с полным изложением условий ипотеки должен представляться только в случае возникновения нестандартной ситуации.

Форма С — общий документ используется только в случае принятия на себя добровольных обязательств. Если для возникновения обременения не требуется подписи владельца, то форма С не используется. Например, форма С применяется в тех случаях, когда из ипотеки исключаются арендные платежи, когда накладывается сервитут, заключается договор о распространении действия ипотеки на другие участки, вносятся изменения в существующие договоры, предполагается сдать участок в аренду или устанавливается право преимущественной покупки. В отличие от форм А и В форма С не предусматривает установление особых условий. К ней может быть приложен документ с изложением либо стандартных, либо скорректированных условий возникновения конкретного обязательства.

5.5.6. Регистрация

Закончив оформление документов, агент передает их в отдел по регистрации земельных титулов и осуществляет предрегистрационную проверку данных по указателю сводных индексов, которую называют «предпроверкой». К документам в обязательном порядке прилагается копия отчета о первоначальной проверке правового титула для того, чтобы агент мог сравнить ее с результатами предрегистрационной проверки. Это делается для того, чтобы удостовериться в том, что с момента проведения первоначальной проверки правового титула не произошло никаких изменений ни в индексах, ни в данных правового титула.

Если никаких изменений не обнаружено, агент идет в кассу отдела по регистрации земельных титулов, где предъявляет документы и оплачивает все обязательные регистрационные сборы и пошлины. Кассир пересчитывает документы и проставляет на каждом из них штамп с указанием даты и времени (час, минута) их сдачи. Очередность регистрации документов определяется именно по штампу, на котором указаны день и время сдачи документа, а не по номеру, проставленному кассиром.

После того как документы проштампованы, агент вновь проверяет состояние регистрационных индексов — эту проверку обычно называют «постпроверкой». Цель такой проверки состоит в том, чтобы удостовериться в отсутствии новых обременений, заявленных или зарегистрированных уже после проведения предварительной проверки. Данная проверка подтверждает также появление новых заявленных обременений.

После этого сотрудники отдела по регистрации земельных прав приступают к работе с оригиналами документов. Прежде всего с ними знакомится эксперт. Его задача — удостовериться в том, что они готовы к регистрации. Если это так, прежний правовой титул аннулируется и взамен него выдается новое свидетельство о правовом титуле, в котором также указываются все вновь зарегистрированные обременения. Если правовой титул оформляется в неавтоматическом режиме, то эксперт должен также сделать пометку в указателе сводных индексов о том, что все заявленные документы зарегистрированы.

В Приложении 8.4.1. приводится обобщенное описание системы работы отдела по регистрации земельных прав провинции Британская Колумбия.

5.5.7. Первоочерёдность

Согласно общему праву первоочерёдность в правах на владение одним и тем же участком земли определялась с помощью правила: «первый по времени» заключения договора. Например, если были зарегистрированы две закладных как обременяющие один и тот же титул и стоимость земли меньше, чем сумма денег, которая должна быть выплачена по этим двум закладным, принцип первоочерёдности согласно общему праву требует того, чтобы закладная, заключённая ранее, была выплачена первой. Владелец закладной, заключённой в более позднее время, сможет получить возмещение из оставшейся суммы. В этом примере, когда были заключены оба договора о закладных (подписанные и доставленные заёмщиком), все определяет очерёдность между ними.

Согласно системе Торренса, очерёдность определяется датой подачи заявления на регистрацию в бюро земельных титулов. Таким образом, согласно Закону «О земельных титулах» правило первоочерёдности будет называться правилом «первый по регистрации». Согласно этому правилу, закладная с более поздней датой может быть первой по отношению к закладной с более ранней датой просто потому, что она была подана на регистрацию первой.

Хотя правило очерёдности «первый по регистрации» чётко определено в Законе «О земельных титулах», существуют важные обстоятельства, которые надо учитывать в применении этого правила. Как было указано ранее, поступающие заявления имеют зарегистрированные дату и время подачи заявления. Однако затем необходимо обеспечить, чтобы все заявления рассматривались в таком же порядке. Если нарушена очерёдность, то могут возникнуть ошибки и документы будут неправильно истолкованы работниками бюро земельных титулов и клиентами. Например, сегодня владелец оформил передачу прав на владение недвижимостью покупателю. Покупатель для того, чтобы финансировать свою покупку, на следующий день оформляет договор о закладной этой недвижимости. Оба предоставили документы на регистрацию в один день. Если «закладная» нарушила очерёдность и была представлена на регистрацию до того, как произошла передача прав на владение от продавца к покупателю, то регистрация будет невозможна, так как покупатель — обладатель закладной ещё не стал зарегистрированным владельцем.

Другим административным аспектом правила первоочерёдности является присвоение номера, которое должно происходить сразу после того, как документ поступил на регистрацию. Задержки с присвоением номера создают для заявителе-

лей значительный риск, так как может быть нарушена последовательность регистрации. Очень существенно, если документ, подлежащий регистрации, представляет собой условие, обременяющее соглашение (к примеру, право наложения ареста на имущество должника), или другое финансовое требование в отношении недвижимости. В Британской Колумбии маркирование обычно происходит в первые пятнадцать минут, но если работники очень заняты, может произойти и через два часа. Однако были случаи, когда предъявлялись требования Гарантийному фонду для компенсации, которые основывались на том, что присвоение номера не было произведено в положенное время.

Закон «О земельных титулах» признаёт, что с момента поступления заявления до его регистрации проходит много времени. Именно по этой причине закон устанавливает, что, хотя права нового владельца титула действительны после акта регистрации титула, они считаются возникшими с более раннего времени, а именно со времени подачи заявления на регистрацию.

5.5.8. Дубликат свидетельства о правовом титуле

Дубликаты свидетельств — это наследие системы регистрации земельных прав, существовавшей до появления системы Торренса. Историкам известно, что в прежние времена при получении кредита под залог земельной собственности землевладелец передавал кредитору на хранение документ о правовом титуле как свидетельство, подтверждающее залог земли.

До 1979 года регистраторы выдавали дубликаты каждый раз, когда регистрировалось новое свидетельство о правовом титуле. Начиная с 1979 года все ранее выданные дубликаты свидетельств о правовом титуле были объявлены недействительными, и теперь они выдаются только после того, как зарегистрированный владелец подаст письменное заявление с просьбой выдать ему дубликат свидетельства.

Дубликат свидетельства не будет выдан в том случае, если на земельную собственность распространяется действие ипотечных обязательств или договора купли-продажи. Если дубликат свидетельства выдан на руки и больше не хранится в отделе регистрации земельных прав, то регистратор не имеет права регистрировать никакие сделки по передаче прав, залогом или долгосрочной аренде имущества до тех пор, пока дубликат свидетельства не будет возвращен в отдел. При отсутствии дубликата свидетельства в отделе разрешается регистрировать такие документы, как договор краткосрочной аренды, сервитуты, заявленные иски и залоговые требования строительных компаний.

5.5.9. Официальные предостережения

Только система Торренса вводит такое понятие, как «официальное предостережение». «Официальное предостережение» — это пометка на свидетельстве о правовом титуле, сделанная на основании заявления лица, предъявляющего свои права на землю, которая означает приостановление всех сделок (по передаче прав, залогом и т. п.) с землей, если они противоречат правам, заявленным данным лицом. Официальное предостережение действует в течение двух месяцев и автоматически прекращает свое действие по истечении этого срока. Лицо, подавшее заявление

для «официального предостережения», обязано в течение этого срока подать иск в суд и зарегистрировать его как «заявленный иск», оспаривающий правомочность конкретного правового титула. Закон «О земельных титулах» устанавливает законодательные требования, ограничения и ответственность, касающиеся подачи официальных предостережений.

5.5.10. Заявленные иски

Заявленный иск (*lis pendens*) означает уведомление лица, занимающегося проверкой чистоты правового титула, о том, что суд принял к рассмотрению иск, оспаривающий права на конкретный земельный участок. *Lis pendens* — это юридический термин, который означает «незавершенное судебное разбирательство». Этот термин используется только в тех случаях, когда речь идет о правах на землю, например, непогашенный ипотечный кредит, предоставленный под залог земельного участка. Наличие заявленного иска не следует воспринимать как запрет подавать на регистрацию другие документы. В прошлом появление *Lis pendens* означало невозможность окончательно зарегистрировать большую часть документов. Их регистрация откладывалась до тех пор, пока не завершался судебный процесс и не принималось соответствующее судебное решение. После принятия акта о внесении поправок в Закон «О земельных титулах» данная практика претерпела изменения.

Так, например, регистрация неоспоримого правового титула или обременения может продолжаться даже при наличии *Lis pendens* при условии, что регистрируемый документ содержит специальную оговорку о распространении на него действия будущего судебного решения или при условии, что податель заявления выражает письменное согласие с тем, что на зарегистрированный документ будет автоматически распространяться действие будущего судебного решения, и поэтому он разрешает регистратору зарегистрировать документ с учетом действия *Lis pendens*.

Регистратор может внести регистрационную запись в реестр для того, чтобы завершить процесс регистрации документа о переходе прав или наложении обременения, если заявление об их регистрации было подано раньше, чем *Lis pendens*. Если лицо, подавшее заявление о регистрации до возникновения *Lis pendens*, является стороной по делу, то регистратор должен зарегистрировать документ с учетом *Lis pendens*. Если же лицо, подавшее заявление о регистрации до возникновения *Lis pendens*, не является стороной по делу, то регистратор должен зарегистрировать поданный им документ о правовом титуле или обременении, аннулировать *Lis pendens* и направить лицу, обратившемуся за регистрацией *Lis pendens*, уведомление о прекращении действия последнего.

5.5.11. Заявление о преимущественном праве требования строительной компании

Если лицо или компания предоставили материалы или рабочих для проведения работ на участке и при этом не получили причитающегося им вознаграждения, то в соответствии со ст.23 Закона о преимущественных правах требования строительных компаний они имеют право в течение 31 дня с момента выполнения

контракта или отказа от его выполнения подать affidavit, называемый «заявление о преимущественном праве требования строительной компании». Данное требование будет внесено в свидетельство о правовом титуле и будет считаться действующим в течение одного года. Если в течение одного года и 21 дня строительная компания не обратится в суд, то тогда землевладелец может обратиться в отдел регистрации земельных титулов с просьбой аннулировать данное требование. Если же компания подаст иск в суд, то тогда она как истец или заявитель претензии должна будет подать заявку о регистрации заявленного иска (*Lis pendens*) с тем, чтобы сохранить за собой право преимущественного требования.

Каковы последствия регистрации заявления о преимущественном праве требования строительной компании? В соответствии со ст. 20 при совершении сделки в отношении такого земельного участка 10% от суммы сделки должно быть зарезервировано на 40 дней, исчисляемых с момента завершения строителями работ на данном участке или их отказа выполнять эти работы. Если это условие выполняется, то лицо, зарезервавшее указанную сумму, не будет обязано выплачивать заявителю требования суммы, превышающие указанные 10%. Если это условие не соблюдается, то тогда данное лицо будет нести неограниченную ответственность по выполнению заявленных требований. Например, если землевладелец не зарезервировал 10% от общей суммы сделки, а его головной подрядчик обанкротился, владелец вынужден будет нести финансовые обязательства перед всеми субподрядчиками, даже если он полностью расплатится с головным подрядчиком.

Согласно Закону о кондоминиумах в случае заключения сделок в отношении участков, принадлежащих нескольким владельцам, следует резервировать на 40 дней 7% от суммы сделки (ст.75(2)). Если в течение указанного срока земельный участок перейдет в руки другого владельца, то строители все равно будут иметь право предъявлять свои права преимущественного требования по отношению к данному участку. Право преимущественного требования со стороны строителей является вещным, а не договорным правом.

5.5.12. Судебные решения

До 1979 года каждый отдел регистрации земельных титулов вел отдельный реестр судебных решений. Судебные решения регистрировались на имя того лица, которое согласно судебному решению признавалось должником, независимо от того, являлся или нет должник владельцем земельного участка, подпадающего под юрисдикцию данного регистрационного округа.

В настоящее время судебное решение может быть зарегистрировано только в случае наличия у должника земельных прав или обременений, зарегистрированных в его пользу. Как и в случае любых других обременений, в свидетельстве о правовом титуле делается пометка о существовании судебного решения. Обременение в виде судебного решения действительно в течение двух лет, если только лицо, рассматриваемое в судебном решении как кредитор, не добьется решения о его продлении до того, как истечет срок его действия.

6. КРАТКИЙ ОБЗОР СОДЕРЖАНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ²¹

6.1. Основные признаки вещных прав

На содержание гражданского права многих стран значительное воздействие оказало римское частное право. Его исключительная роль объясняется тем, что оно было наиболее совершенной формой права, основанного на частной собственности. Законодательство большинства государств прямо или косвенно заимствовало римские правовые понятия и институты. Многие нормы римского частного права были воспроизведены в ныне действующем гражданском праве. Существенное влияние римское частное право оказало и на развитие законодательства о вещных правах.

Юридическая сущность вещных прав состоит в том, что вещь предоставляется определенному субъекту, который вправе требовать от других субъектов не совершать действий, нарушающих его права.

Несмотря на то, что законодательство зарубежных государств не содержит определение понятия «вещные права», можно выделить следующие их основные признаки.

Во-первых, вещные права по характеру своего действия относятся к абсолютным правам, выражающимся в том, что все третьи лица обязаны признавать вещные права и не препятствовать правообладателю в осуществлении его прав. Абсолютный характер вещных прав проявляется также в принципах следования и преимущества.

Принцип *следования* заключается в том, что вещное право характеризуется неразрывной связью с вещью. В силу этого принципа, например, при переходе вещи к другому собственнику сервитут или право залога, установленные собственником, следуют за вещью, обременяя ее.

Принцип *преимущества* состоит в том, что при коллизии вещных и обязательственных прав преимущество отдается правам вещным. Кроме того, всем системам права известны некоторые привилегированные обязательственные требования, пользующиеся по закону преимуществами перед вещными правами в случае их коллизии. Так, *продавец* недвижимого имущества, *не получивший покупной цены*, в соответствии с законодательством Франции имеет преимущество перед требованием лица, в пользу которого установлен залог на это имущество.

Во-вторых, в отличие от обязательственных прав к вещным правам относятся лишь права, предусмотренные действующим в стране законодательством. При этом в связи с разнообразными условиями (естественными, экономическими,

²¹ При написании материала были использованы источники [4, 5, 8 — 11].

юридическими, даже психологическими) круг вещных прав в разных правовых системах не одинаков.

Так, чешское законодательство относит к вещным правам, кроме права собственности и владения, право залога и право удержания. В соответствии с германским правом к вещным правам относятся право собственности, право пользования чужими вещами, залоговые права и вещные обременения. Законодательство Испании, помимо права собственности, относит к вещным правам узуфрукт, узус, право проживания в чужом доме и различные виды земельных сервитутов.

В-третьих, объектом вещного права является индивидуально-определенная вещь. В различных национальных системах права существуют различные классификации объектов вещного права.

6.2. Объекты вещных прав

Основным критерием выступает деление вещей на движимые и недвижимые. Во всех правовых системах к недвижимости относятся земля и непосредственно связанные с ней, неотделимые от нее вещи. Все остальные вещи рассматриваются как движимое имущество. Вместе с тем в национальных системах права понятие недвижимых и движимых вещей не остается неизменным, оно трансформируется. В основном это относится к признанию недвижимостью вещей, являющихся по своим естественным свойствам движимыми, а также прав на такие вещи.

Так, законодательство *Испании* относит к недвижимости землю, строения, дороги и сооружения всякого рода, прикрепленные к земле; деревья, растения с произрастающими на них плодами, либо на корню, либо составляющие неотделимую от недвижимости часть; все иные объекты, присоединенные к недвижимости таким образом, что не могут быть от нее отделены без ущерба целостности объекта; статуи, живопись и иные объекты пользования или украшения, помещенные на строениях или унаследованные собственником недвижимости в такой форме, которая свидетельствует о намерении соединить их накрепко с недвижимостью; машины, сосуды, инструменты и приспособления, предназначенные собственником для обработки земли или эксплуатации сооружения, или наследственного имущества, или непосредственно для удовлетворения нужд пользования недвижимостью; загоны для животных, голубятни, пасеки, рыбные садки или водоемы — при условии, что собственник установил их и сохраняет с расчетом присоединения к имению и созданию из них неотделимой части имения; минеральные удобрения, предназначенные для обработки земли и находящиеся на ней с целью использования; шахты, каменоломни, пруды с находящимся в них содержимым, проточные и непроточные воды; доки и иные сооружения, по своему назначению предназначенные к нахождению постоянно в одном месте реки, озера или берега (даже на плаву); концессии публичной собственности и сервитуты.

Французское право основывается на расширительном толковании понятия *недвижимости*. К ней относятся земля и связанные с ней строения, урожай на корню, леса и т. д., а также установленные на землю вещные права — сервитуты, узуфрукт, ипотека. К недвижимым вещам по их назначению относятся машины, инструменты и сырье, используемые на предприятии, сельскохозяйственные ору-

дия и скот в имении и т.д. Однако, если эти объекты выделяются из состава имения, то они переходят в разряд движимых вещей.

В *швейцарском* праве недвижимость понимается также достаточно широко и включает не только землю, ее недра, прочно связанные с ней здания и сооружения, но и «четко выраженные и постоянные права, занесенные в реестр недвижимости». Движимое имущество здесь определяется через недвижимость. Это вещи, которые «можно перемещать из одного места в другое», которые «поддаются контролю и не относятся к недвижимости».

В *германском* праве используется более узкое понятие недвижимости, к которой относятся земля и существенные составные части земельного участка — вещи, прочно связанные с землей (в частности, строения), продукты земельного участка, пока они связаны с землей (например, семена — с момента посева, растения — с момента их посадки), а также права, связанные с правом собственности на земельный участок. Движимыми вещами Германское гражданское уложение признает: 1) заменимые вещи — «вещи, которые в гражданском обороте определяются числом, мерой или весом»; 2) потребляемые вещи — «вещи, использование которых в соответствии с их назначением заключается в их потреблении или отчуждении».

Законодательство *Англии* не делит имущество на «движимое» и «недвижимое», но предусматривает исторически сложившееся разделение имущества на «реальное» и «персональное». К «реальному» относят имущество, в отношении которого может быть предъявлен «реальный иск» — иск о восстановлении владения, тогда как «персональным» считается имущество, защищаемое «персональным иском», направленным на получение денежной компенсации. «Реальное имущество» включает землю и имеющие с ней существенную связь объекты: здания, урожай на корню, скот на ферме. Все остальное имущество считается персональным.

Гражданский кодекс *штата Калифорния* к недвижимому имуществу относит: 1) землю; 2) то, что прикреплено к земле; 3) то, что следует вместе с землей и считается ее принадлежностью; 4) то, что считается недвижимым согласно закону. Имущество, которое можно отделить от земли в целях продажи, — плоды, урожай сельскохозяйственных культур, вещи, которые, будучи прикреплены к земле либо являясь ее частью, были отделены перед передачей покупателю или перед заключением договора о продаже, — является товаром.

6.3. Виды вещных прав

6.3.1. Право собственности

Во всех правовых системах центральное место в системе вещных прав занимает право собственности. Право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает собственнику — и только ему — возможность использовать вещь по своему усмотрению, в том числе отчуждать и иным способом распоряжаться, на основе и в пределах действующего в государстве законодательства.

Содержание этого права раскрывается через совокупность исключительных правомочий собственника, которые сводятся, как правило, к трем аспектам: 1) праву владения, 2) праву пользования и 3) праву распоряжения.

Вместе с тем законодательство некоторых государств, предоставляя и гарантируя собственнику юридическую власть над вещью, устанавливает иной набор правомочий. Например, законодательством *Швейцарии* право собственности определяется как право свободно распоряжаться имуществом в пределах, предоставляемых законом, истребовать имущество из чужого незаконного владения, требовать прекращения или воздержания от действий, мешающих нормальному пользованию имуществом со стороны собственника. В соответствии с Гражданским кодексом *Испании* право собственности есть право владения и пользования вещью наиболее абсолютным образом в пределах, установленных законом. *Германское* гражданское уложение выделяет два основных правомочия собственника: «распоряжаться вещью по своему усмотрению» и «устранять любое вмешательство».

Следует отметить, что государство, признавая право собственности как полную власть над вещью, вместе с тем резервирует для себя право налагать на нее те или иные ограничения. Важные ограничения права собственности связаны с уменьшением объема прав собственников земельных участков. Так, в соответствии с *Германским* гражданским уложением «право собственника земельного участка распространяется как на пространство, находящееся над поверхностью, так и на недра земли». Однако «собственник не может воспретить воздействие, осуществляемое на такой высоте или глубине, что устранение воздействия не представляет для него интереса». Кроме того, установлено, что «собственник земельного участка не может воспретить проникновения к нему с другого участка газов, паров, запаха, дыма, копоти, шумов, сотрясения и иных подобных воздействий, если они не влияют или незначительно влияют на использование участка», а также «если существенное вмешательство вызвано обычным в этой местности использованием земельного участка и не может быть прекращено экономически допустимыми мерами, принятие которых можно потребовать от пользователей земельного участка».

Гражданский кодекс *Чехии* обязывает собственника воздерживаться от всего, что чрезмерно отягощало бы положение иного лица или представляло бы серьезную угрозу для осуществления прав иного лица. Кодекс предписывает собственнику до начала землеустроительных или строительных работ принять меры по укреплению своей постройки или ограждению своего земельного участка, чтобы не причинить вреда соседней постройке или земельному участку соседа. Собственник не может сверх установленных пределов отягощать соседей шумом, выбросами пыли, золы, дыма, пара, запахами, твердыми и жидкими отходами, светом, затенением и вибрацией; допускать вторжение на соседний участок домашних животных; без должной бережности удалять из своей земли корни соседских и обрубать ветви деревьев, свисающие на его участок.

Швейцарское гражданское право содержит законодательные ограничения права собственности, вплоть до принудительного отчуждения государством в общественных интересах, или же путем установления общего запрета злоупотреблять правом.

6.3.2. Ограниченные вещные права

Кроме права собственности, в систему вещных прав входят и другие вещные права: различные по своему содержанию права на вещи, принадлежащие на праве собственности другим лицам, так называемые права на чужие вещи (ограниченные вещные права).

Возможности, предоставляемые этими правами, ограничены по содержанию и всегда являются более узкими, чем правомочия собственника; они, в частности, не допускают отчуждения вещи без согласия ее собственника. С другой стороны, эти права ограничивают права собственника на его имущество, так как он в этом случае обычно лишается возможностей свободного использования своего имущества, но, как правило, сохраняет возможности распоряжения им.

Права этого рода чрезвычайно разнообразны, но по своему содержанию все они могут быть разделены на три группы.

Первую группу составляют права, предоставляющие лицу право пользования чужими вещами. Объем прав пользования может быть минимальным (например, право пользования может ограничиваться только правом требовать, чтобы сосед в ходе строительства не затемнял участок), но может быть и настолько широким, что фактически оставляет собственнику недвижимости только то, что римские юристы называли «голым правом» (например, право пожизненного пользования и т. д.). К правам первой группы относятся: сервитуты, узурфрукт, суперфиции и др.

Вторую группу составляют права на получение известной ценности из вещи. Основным правом этой группы является залоговое право: собственник может сохранить все свои права на вещь — право владения, пользования и даже распоряжения, но другим лицом (кредитором) она при известных условиях может быть продана для получения таким путем из нее известной суммы в свою пользу.

Помимо прав, вытекающих из залоговых обязательств, законодательство *Германии* относит к правам второй группы «вещные обременения» — права на периодические натуральные или денежные выгоды из земельного участка, которые могут быть установлены в пользу собственника земельного участка или другого определенного лица. Вещное обременение — это выплаты, возвращаемые с земельного участка лицу, в пользу которого он был обременен.

Наконец, *третью группу* составляют разнообразные права на приобретение известной вещи или известных вещей. Права на приобретение какой-либо вещи включают:

– право преимущественной покупки. Например, в соответствии с законодательством *Германии* лицо, в пользу которого установлено обременение земельного участка, имеет по отношению к собственнику право преимущественной покупки этого участка. Согласно Гражданскому кодексу *Чехии* преимущественное право покупки должно быть предусмотрено договором, заключаемым в письменной форме при купле-продаже вещи. Такое право может быть оговорено в договоре в пользу продавца вещи на случай возможной продажи покупателем данной вещи и иного вида отчуждения. Преимущественное право покупки возникает с момента регистрации договора. Преимущественное право покупки не переходит к наследникам управомоченного лица и не может быть переведено на другое лицо;

– права охоты, рыбной ловли, разработки полезных ископаемых и т. д.

6.3.3. Особенности основных ограниченных вещных прав

Сервитуты

Под сервитутом понимается ограниченное право пользования чужим (служебным) объектом недвижимого имущества.

Зарубежное законодательство, содержащее нормы о сервитутах, как правило, детально перечисляет различные виды сервитутов. Например, *швейцарское* законодательство вводит ограничения для собственников недвижимости следующего содержания: «Каждый собственник недвижимости обязан дозволить прокладку водопроводов, труб для осушения, газовых и тому подобных, равно как электрических, воздушных или подземных проводов... поскольку прокладка без использования его участка не может быть произведена совсем или лишь с чрезмерными затратами». Гражданский кодекс *штата Калифорния* называет следующие сервитуты: право на погребение, право на получение солнечного света через чужой участок, право на место в церкви, право требовать остановки общественных транспортных средств, право на забор воды из источника, расположенного на чужом участке, право на сброс воды на чужой участок и др.

Как правило, правомочия субъекта сервитутного права могут состоять: 1) в совершении определенных действий (проход, проезд, прокладка трубопровода); 2) в требовании от собственника служебного земельного участка воздерживаться от определенных видов его использования (не ограничивать поступление воды); 3) в проведении работ, необходимых для пользования сервитутом и его сохранения без ухудшения положения служебного имущества. При этом субъект сервитутного права обязан: 1) соблюдать интересы собственника служебного имущества; 2) вносить собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, соразмерную плату за его использование в порядке и размере, предусмотренных соглашением сторон.

Сервитуты устанавливаются в силу закона либо договора; они могут возникать из односторонних сделок или в силу давности их фактического осуществления. Во *Франции* запрещено устанавливать односторонние сервитуты, пользование которыми позволяет получать прибыль, превышающую стоимость земельного участка. В таком случае сервитуты должны быть установлены и на господствующий, и на подчиненный (служебный) участки. Не может быть сервитутом требование к собственнику подчиненного (служебного) участка выполнять активные действия. В рамках этих ограничений французское законодательство допускает только целевое установление сервитутов. *Германское* законодательство рассматривает сервитуты шире. Оно признает возможность создания сервитутов в пользу лица, при котором выгода приобретателя может быть и более стоимости земельного участка, однако срок действия такого сервитута не может превышать длительности жизни выгодоприобретателя. Так же как во *французском* законодательстве, в *германском* не предусмотрено принуждение собственника подчиненного (служебного) участка к выполнению каких-либо активных действий.

Будучи, как правило, постоянным вещным обременением, сервитут рассматривается как принадлежность господствующего участка. Такое обременение нельзя отделить от права собственности на господствующий участок, и сервитут в

принципе так же не ограничен сроком, как право собственности, хотя по воле сторон ему может быть придан срочный характер. Бессрочный характер сервитута обусловлен тем, что он устанавливается для пользы именно участка, а не какого-либо лица. Только гражданское право *Германии* признает ограниченные личные сервитуты в пользу определенного лица, имеющие временный характер.

Сервитуты разнообразны и классифицируются по различным основаниям. Так, законодательство *Испании* разделяет сервитуты на следующие виды:

- бессрочные сервитуты — сервитуты, пользование которыми является или может стать постоянным без совершения какого-либо действия со стороны человека;
- срочные — это сервитуты, пользование которыми осуществляется в течение определенных периодов времени большей или меньшей продолжительности и которые требуют действий со стороны человека;
- явные — это сервитуты, объявленные таковыми и находящиеся постоянно на виду по внешним признакам пользования ими;
- неявные сервитуты не имеют внешних признаков существования;
- позитивными признаются сервитуты, обязывающие собственника служебного участка позволять совершение каких-либо действий или совершать их самому;
- негативными признаются сервитуты, запрещающие собственнику служебного участка совершать какие-либо действия, которые были бы законными в отсутствие сервитута.

В зависимости от способа учреждения сервитуты делятся на учреждаемые по закону и по договору. Первые именуются легальными, вторые — договорными или добровольными.

Законодательство *Италии* в зависимости от способа учреждения проводит следующую классификацию сервитутов:

- сервитуты, учрежденные в силу закона. Когда в силу закона собственник одного земельного участка вправе требовать от собственника другого земельного участка сервитут и стороны не заключают между собой договор, то сервитут учреждается решением суда. В специально оговоренных в законе случаях сервитут может быть учрежден решением органа государственной власти. Наиболее распространенными являются сервитуты, заключающиеся с целью пропуска по территории участка вод, текущих на соседний участок и необходимых там для бытовых сельскохозяйственных или промышленных нужд. Сервитут может быть учрежден для обеспечения водой здания или пристроек к нему, если водоснабжение такого здания недостаточно. Сервитут заключается в заборе воды из водопроводной сети здания, стоящего на соседнем участке. Собственник земельного участка, к которому вплотную примыкают другие земельные участки, и вследствие этого не имеющий доступа к общественным дорогам, может получить право прохода через соседний участок для того, чтобы обеспечить себе возможность обрабатывать и надлежащим образом ухаживать за своим участком;
- сервитуты, учреждаемые добровольным волеизъявлением одной или нескольких сторон, — это договорный сервитут и завещательный сервитут. Собственник неделимого земельного участка может учредить сервитут на этот уча-

сток с согласия остальных собственников. Если собственник участка, учредивший сервитут, не заручился согласием остальных собственников участка, то только он и его наследники лишаются права чинить владельцу сервитута препятствия в осуществлении права, которое согласился передать учредитель сервитута.

В соответствии с *Германским* гражданским уложением сервитуты подразделяются на два основных вида: земельные и личные.

Земельный сервитут состоит в обременении земельного участка (служебного) в пользу собственника другого земельного участка (господствующего) таким образом, чтобы последний имел право использовать служебный земельный участок в определенных случаях, или чтобы на служебном земельном участке не могли совершаться определенные действия, или чтобы было исключено осуществление права, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок в отношении господствующего земельного участка. При осуществлении земельного сервитута собственник господствующего участка обязан не нарушать интересы собственника служебного земельного участка. Личный сервитут принадлежит определенному лицу без права на его отчуждение или передачу по наследству. Личный сервитут состоит в обременении земельного участка в пользу управомоченного лица с предоставлением ему права пользования обремененным участком либо в предоставлении такому лицу полномочий, которые могут составить содержание земельного сервитута.

В англо-американской правовой системе понятию «сервитуты» соответствует понятие «обременения и выгоды».

«Обременения и выгоды» — это привилегии одного лица на действия на земле другого лица или действия на собственной земле, результаты которых сказываются на соседях. При этом различают положительные и отрицательные (или негативные) обременения.

Примерами положительного обременения являются право прохода, привилегия использовать землю для пастбы (выгона скота), привилегия использования стены соседа в качестве части своей стены, привилегия заливных земель, привилегия устанавливать на собственной земле источники помех для соседей, например, организовывать мусорную свалку или аэропорт.

К негативным обременениям относятся: право на защиту от затенения строениями соседа; право на свободный доступ воздуха, который естественным путем поступает на территорию собственника земельного участка; право на защиту от разрушения опор, поддерживающих строение; право на защиту от искусственного изменения русла водяного потока. К негативному обременению относят и правила, устанавливающие порядок защиты собственника земли от попыток посторонних лиц совершать такие действия на его земле, на которые управомочен только сам собственник. Например, возделывание земельного участка, сбор плодов, строительство и т.д.

Англо-американским правом признается отдельная категория привилегий под названием «выгоды». Хотя выгодоприобретатель не является собственником смежного участка, наличие «выгоды» позволяет держателю привилегии присваивать что-либо, находясь на обремененной земле, например, строевой лес, дичь, минералы или воду.

Обременения устанавливаются путем выдачи разрешения, в порядке презумпции (по умолчанию) или предписания. Обычно собственник обремененной земли предоставляет разрешение на обременение прямо выраженным согласием.

Если собственник разделит землю таким способом, что получатель титула не имеет доступа к полученному участку, кроме как через участок земли, оставшийся за собственником, то подразумевается, что собственник дал разрешение получателю титула на право прохода через свой участок.

Предписание в письменной форме требуется в том случае, если разрешением осуществляется связь не менее трех участников правоотношений. В порядке обременений устанавливаются опоры, поддерживающие пакеты труб при их разводке по участкам соседей. Наконец, фактическое длительное и открытое использование недвижимости соседом во вспомогательных целях в течение периода, предусмотренного законом, является основанием для ее обременения по закону путем выдачи предписания.

Большое внимание уделяется и так называемым «реальным обременениям», под которыми понимается обязанность собственника дать разрешение на частичное использование недвижимости при определенных обязательствах. Разрешение может быть либо негативным (разрешение не делать чего-либо, например, не использовать землю в коммерческих целях), либо положительным — разрешение сделать что-либо, например, установить забор либо внести плату в пользу ассоциации собственников жилья.

Кроме того, в английском праве применяется категория «справедливые сервитуты». Используя эту конструкцию, можно благоустраивать земельный надел на основании одной из выбранных схем: только проживание без пользования земельным наделом; проживание с частичным использованием земельным участком; проживание с требованиями к архитектурным формам жилища.

Узуфрукт

Важным вещным правом является узуфрукт — устанавливаемое по закону или договору право пользования чужим имуществом с присвоением пользователем (узуфруктарием) приносимого им дохода, но с условием сохранения существа данной вещи.

Узуфрукт может быть установлен пожизненно, на определенный период времени или же под условием, наступление которого прекращает право пользования. Узуфрукт, возникающий чаще всего в сфере отношений по наследованию, действует в течение жизни пользователя.

Собственник в случае установления узуфрукта сохраняет на это время лишь «голое» право собственности и имеет юридическую возможность только контролировать пользователя. Пользователь имеет возможность эксплуатировать имущество, извлекая из него выгоды. К ним относится получение естественных плодов (например, урожая, приплода и пр.) и денежных доходов — процентов по займам, арендной платы и т.д. На пользователе лежит обязанность сохранения имущества и эксплуатации его по хозяйственному назначению, исключающему порчу или обесценение имущества. Исключением из правила о сохранности явля-

ется случай, когда выплата доходов, например пожизненной ренты или пенсии, постепенно поглощает само имущество. Узуфрукт прекращается со смертью пользователя, а когда в таком качестве выступает юридическое лицо — с прекращением существования юридического лица.

Классификация видов узуфрукта проводится по различным основаниям. Так, законодательство *Германии* в зависимости от объектов разделяет узуфрукт на три группы:

- узуфрукт в отношении вещей;
- узуфрукт на права. Объектом узуфрукта в этом случае являются права;
- узуфрукт на имущество. В соответствии с *Германским* гражданским уложением «узуфрукт на имущество какого-либо лица может быть установлен только таким образом, что узуфруктариий приобретает узуфрукт на каждый отдельный предмет, входящий в состав имущества».

Испанский гражданский кодекс по основаниям учреждения различает узуфрукт, учреждаемый в силу закона, по воле лиц, выраженной в договорах и в завещаниях, и узуфрукт, возникающий в силу приобретательной давности.

Суперфиций

Суперфиций — наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле. Термин «суперфиций» применяется только в законодательстве некоторых западноевропейских стран (*Италия, Швейцария*). В законодательстве большинства государств суперфицию соответствует право пользования земельным участком собственником недвижимости, находящейся на этом участке (*Болгария, Польша* и др.).

Германское гражданское уложение предусматривает суперфиций как наследственное право застройки, т.е. право «иметь строения на поверхности земельного участка или под ней». Это право может быть распространено и на пользование частью земельного участка, если это необходимо для эксплуатации строения. Не допускается ограничение наследственного права застройки частью здания (например, одним этажом). Учреждение наследственного права застройки производится путем подачи сторонами соответствующего заявления в суд, осуществляющий ведение поземельной книги. Разрушение строения не влечет за собой прекращения наследственного права застройки. Суперфиций можно отчуждать, передавать по наследству, если только иное не было оговорено собственником участка. Определение содержания этого сервитута отнесено к усмотрению сторон. По истечении установленного срока собственник участка приобретает право собственности на строения и сооружения за «справедливое» вознаграждение.

Суперфиций учреждается путем совершения договора в письменной форме. Если суперфиций имеет характер «четко определенного и постоянного права» (в понимании швейцарского гражданского права, формально относимого к недвижимому имуществу), он регистрируется в реестре недвижимости.

В соответствии с законодательством *Италии* отчуждение суперфиция может произойти только с согласия собственника. За пользование зданием суперфициарий обязан уплачивать собственнику земли ренту, а также оплачивать все го-

сударственные подати и налоги. Суперфиций может быть учрежден на определенный срок, и по его истечении право собственности на сооружения переходит к собственнику земельного участка.

Залоговое право

Среди ограниченных вещных прав наибольшее значение имеет залоговое право. Залог — это один из основных способов обеспечения исполнения обязательств, представляющий собой комплекс правомочий кредитора в отношении имущества, выделенного должником, или предоставленного для этой цели иным лицом в качестве обеспечения выполнения должником принятого на себя обязательства.

Залоговое право имеет длинную историю. Прежде появился залог с простой передачей владения. Закладываемая вещь передавалась кредитору не в его собственность, а лишь в простое владение. В случае уплаты долга должник мог вернуть ее себе при помощи обычного иска о собственности. В случае же неуплаты положение кредитора в зависимости от договора сторон и местных обычаев определялось по-разному: иногда он становился собственником вещи; иногда имел только право продажи заложенной вещи. Но залог с передачей владения неудобен для должника. Поэтому в римском праве была создана новая, более совершенная форма залога — залог без передачи владения (ипотека). Вещь оставалась у должника, который мог ею распорядиться, но в случае неуплаты долга в срок кредитор имел право потребовать вещь у любого владельца и использовать ее для удовлетворения своей претензии. Кроме того, римское право допускало залог всего имущества целиком (генеральная ипотека).

В ходе дальнейшего развития залогового права происходит более точное определение его содержания. Так, закрепляются принципы публичности и специальности залога. Публичность залогового права достигалась по отношению к движимым вещам передачей закладываемой вещи, а по отношению к недвижимости — «поземельной запиской», что послужило первым толчком к созданию института поземельных книг. Принцип специальности залога обеспечивался тем, что объектом залога могла стать только индивидуально-определенная вещь.

Во всех системах гражданского права залог допускается как в отношении движимого (залог или заклад движимости), так и недвижимого имущества (ипотека недвижимости).

Залог недвижимого имущества осуществляется обычно без передачи его во владение залоговому кредитору. Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении залогодателя, но таким предметом могут стать также права на недвижимость.

Основные черты ипотеки можно проанализировать на основе требований законодательства *Германии*.

Германское гражданское уложение так определяет ипотеку: «Земельный участок может быть обременен таким образом, чтобы тому лицу, в пользу которого установлено обременение, была выплачена определенная денежная сумма для его удовлетворения на основании принадлежащего ему требования в отношении

земельного участка» [7]. Из определения следует существенный признак ипотеки — связь требования с занесенным в поземельную книгу в качестве обременения правом (например, размер требования банка, вытекающий из договора ипотеки), т.е. размер и состояние ипотеки зависят от согласованных в договоре денежных требований.

В соответствии с законодательством *Германии* предметом ипотеки может быть земельный участок. Данные о его площади содержатся в кадастровых документах и поземельной книге. К земельному участку относятся также его составные части. Это предметы, неразрывно связанные с земельным участком. В первую очередь к ним относятся здания, сооружения, но могут относиться и зеленые насаждения участка. Предмет ипотеки может также включать в себя принадлежащие собственникам продукты производства земельного участка и инвентарь. Принадлежности и инвентарь — это движимое имущество, которое применяется при эксплуатации земельного участка, используемого в сельскохозяйственном и промышленном производстве. Ипотека распространяется также на арендную плату и на требования по уплате процентов от аренды земельного участка, получаемых собственником земельного участка, а также на страховые обязательства предметов ипотеки, например страхование здания на случай пожара.

Собственник земельного участка, исходя из своего права свободного распоряжения, может использовать свою собственность в качестве гарантии для получения кредитного капитала, не лишаясь при этом права собственности. Он может и дальше использовать свой земельный участок или предоставить его в распоряжение другим лицам, если только это не снизит ценность ипотеки: он может даже продать земельный участок вместе с обременяющими его правами. Соглашение между владельцем ипотеки (банком) и собственником земельного участка (заемщиком), согласно которому заемщик обязывается не отчуждать земельный участок, признается недействительным.

На основании договора ипотеки владелец ипотеки имеет право требовать выплаты ему определенной денежной суммы. И только в том случае, если собственник не может выполнить свои платежные обязательства, владелец ипотеки может воспользоваться своим правом получить компенсацию из стоимости земельного участка²². Для этого существует специальная процедура. Это может быть так называемая «продажа с молотка», т.е. принудительная продажа с аукциона.

В праве *Германии* известны две формы ипотеки: оборотная и обеспечительная (книжная). При оборотной ипотеке, являющейся основным видом, учреждение, которое ведет поземельную книгу, выдает ипотечное свидетельство. Обеспечительная (книжная) ипотека не сопровождается выдачей свидетельства. В этом случае собственник земельного участка и владелец ипотеки (банк) должны прийти

²² Следующие данные говорят о том, что заемщики немецких ипотечных банков в большинстве своем выполняют взятые на себя обязательства. В 1994 году немецкие ипотечные банки при кредитовании жилищного сектора потеряли только 0,0269% их кредитного капитала. В 1992 и 1993 годах потери составили еще меньшую сумму — 0,0172% и 0,026%. Эти цифры доказывают, что в большинстве случаев на практике ипотека является преимущественно средством гарантии и лишь в исключительных случаях — средством принудительного исполнения кредитных требований, что осуществляется через продажу земельных участков [14].

к соглашению о том, что в этом нет необходимости. Об этом соглашении делается запись в поземельной книге.

Передача обеспечительной ипотеки, в отличие от оборотной, требует соответствующей регистрации в поземельной книге. Обеспечительная ипотека может быть установлена таким образом, чтобы право кредитора, вытекающее из ипотеки, определялось только содержанием обеспечиваемого требования и чтобы кредитор не мог в подтверждение своего требования ссылаться на запись, внесенную в поземельную книгу.

Обеспечительная ипотека может быть преобразована в оборотную, а оборотная — в обеспечительную.

Основаниями возникновения ипотеки являются:

а) соглашение между собственником земельного участка и будущим владельцем ипотеки (кредитором). Их отношения должны быть скреплены договором;

б) занесение ипотеки в поземельную книгу;

в) при ипотеке с ипотечным актом кредитору передается акт.

Договор ипотеки содержит следующие данные:

– точное обозначение земельного участка, который должен быть обременен ипотекой;

– требование в денежном выражении, которое подлежит обеспечению;

– согласованная процентная ставка и время, с которого должны выплачиваться проценты;

– согласованный срок платежей;

– размер пени за просрочку;

– условия расторжения ипотеки;

– наименование и адрес кредитора;

– имя и адрес собственников земельного участка;

– договоренность о том, что ипотека должна быть внесена в поземельную книгу (разрешение на внесение изменений в поземельную книгу), и соответствующее заявление в ведомство поземельных книг;

– дата заключения договора.

Ипотечные банки через дополнительное примечание в договоре ипотеки часто согласовывают с собственниками земельных участков то, что последние обязуются подчиниться процедуре принудительного исполнения. Эта договоренность вступает в силу в случае неисполнения заемщиком своих обязательств. Она избавляет стороны от судебного производства, предшествующего дальнейшему, установленному законом процессу принудительного взыскания, экономя таким образом время и деньги. Если такое соглашение заключается, то нотариус должен удостоверить весь договор ипотеки.

Если договор ипотеки заключен, то стороны договора должны предоставить его ведомству поземельных книг вместе с заявлением о внесении ипотеки на земельный участок в поземельную книгу. Если привлекался нотариус, то, как правило, он от имени заключивших договор сторон доставляет его в ведомство поземельных книг и ходатайствует о внесении ипотеки в поземельную книгу.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направления совершенствования российского законодательства по регистрации прав на недвижимость

Россия переживает сложный переходный период и, по существу, только начинает движение к эффективной экономике и необходимой для ее функционирования правовой системе. Мы испытываем вполне объяснимые сложности в части правового регулирования рынка недвижимого имущества. Ещё свежи в памяти баталии по поводу первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, само принятие которого ставилось под вопрос частью парламентариев, которые не желали видеть в этом законе и намёка на рынок недвижимости. В этой ситуации, конечно, невозможно было избежать пробелов и многочисленных неувязок в Гражданском кодексе и — как следствие — в основанном на нём Федеральном законе «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Налаживание ситуации в экономике требует системного совершенствования законодательства о рынке недвижимости. И неопределимую роль в этом может сыграть опыт зарубежных стран.

Естественно, начинать надо с изменений гражданского законодательства, на котором базируются положения Закона о регистрации прав. Приведённый в главе V анализ свидетельствует о необходимости внести существенные коррективы в действующее законодательство Российской Федерации. Дополнительные аргументы в пользу этого могут быть найдены в действующих правовых актах зарубежных стран весьма почтенного возраста (Французский Гражданский кодекс — Кодекс Наполеона) и в документах самого последнего времени (Закон Эстонской Республики «О вещном праве»), которые включены в Приложения.

Становится очевидным, что общепризнанной в мире нормой является признание земельного участка главной вещью, а строений на нем — его улучшениями. Понятие «защита права добросовестного приобретателя» во всём мире уже давно стало главным определением полноценного права собственности, поскольку такое лицо гарантированно остаётся собственником имущества. Именно это положение является основой полноценного рынка недвижимости в системе «западного» законодательства. Противоположная ситуация пока существует в российском гражданском законодательстве, где права на имущество «добросовестного приобретателя» никак не защищены (он имеет право только на возмещение).

Сюда же относятся и проблемы возмещения для лиц, понесших ущерб в результате ошибок и злоупотреблений. Альтернатива здесь проста: либо передать возмещение такого ущерба в руки частных страховых компаний, либо определить

верховным гарантом государство. В первом случае гарантирование прав собственности гражданина — его частное дело, за гарантию он платит из своих средств значительно больше, чем 10% стоимости объекта (поскольку в России степень риска намного выше, чем в США). Это будет означать переход на регистрацию сделок, где государство не отвечает за их надёжность, но, тем не менее, отягощает граждан бременем содержания недешёвой системы регистрации. Во втором случае государство как верховный гарант прав граждан объявляет защиту прав добросовестного приобретателя недвижимости государственным приоритетом, совершенствует законодательство и регистрационные процедуры с тем, чтобы свести к минимуму возможности ошибок и нарушений, а в случае их возникновения — гарантирует возмещение ущерба за счёт виновной стороны либо — при её отсутствии — за счёт средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей.

Рассмотренные в настоящей работе лучшие примеры регистрационного законодательства зарубежных стран убедительно доказывают необходимость строгого следования базовым принципам регистрации прав на недвижимость. К ним относятся: приоритет записи в реестре прав над «правоустанавливающими» документами (наш Закон «О регистрации» провозглашает обратное), обеспечение доверия к записям в реестре, учёт *всех* прав и обременений, затрагивающих интересы собственника или покупателя, реальная открытость сведений о правах на объекты для публичного доступа. Кроме того, решение многих конкретных проблем, с которыми сталкиваются сегодня при осуществлении операций с недвижимостью и граждане, и регистраторы, может быть найдено путём законодательного совершенствования норм и процедур регистрации с учётом лучшего существующего сегодня зарубежного опыта.

Подводя итог, можно выделить некоторые основные направления совершенствования гражданского законодательства России и законодательства по регистрации прав на недвижимость. Среди них:

- закрепление понятия «земельный участок» как главной вещи, первоосновы недвижимости;
- снятие запретов на оборот земли для обеспечения свободного (с ясно определёнными исключениями) оборота недвижимости;
- уточнение понятия «объект недвижимости»;
- установление принципа защиты прав на недвижимость добросовестного приобретателя, соответствующего тому, что является общепризнанным в большинстве развитых стран;
- чёткий и единообразный порядок регистрации прав и правопритязаний на объект недвижимости;
- устранение противоречий закона, в том числе элементов двух взаимоисключающих систем. Регистрация сделки осуществляется в качестве обременения существующего права;
- обеспечение доверия к сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество;

- приоритет записи в Едином реестре над записями в правоустанавливающих документах;
- введение норм, в соответствии с которыми права на недвижимое имущество возникают после внесения записи о регистрации права в Единый реестр, но считаются вступившими в силу с момента регистрации заявления (кроме случаев, предусмотренных законом);
- введение чётких, единых на территории Российской Федерации процедур регистрации;
- уточнение норм о правах, обязанностях и ответственности регистрирующих органов;
- создание гарантийных фондов (самоокупаемых за счет части регистрационных сборов) для возмещения возможного ущерба, возникающего вследствие осуществления регистрации;
- обеспечение публичности — безусловной и полной открытости сведений о зарегистрированных правах и правопритязаниях по конкретному объекту, об истории перехода прав на него при конфиденциальности обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

*8.1. Французский Гражданский кодекс*²³

Книга вторая. Об имуществах и различных видоизменениях собственности

Титул I

О различиях имуществ

...

Статья 516. Все имущества являются движимыми и недвижимыми.

Глава I

О недвижимостях

Статья 517. Имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют.

Статья 518. Земельные участки и строения являются недвижимыми по их природе.

...

Статья 520. Урожай на корню и плоды, еще не снятые с деревьев, являются равным образом недвижимостью.

С того момента, как колосья срезаны, а плоды сорваны, хотя бы не было произведено уборки, они являются движимостью.

Если сжата часть урожая, то лишь эта часть является движимостью.

...

Статья 524. Предметы, которые собственник земли поместил на свой участок для его обслуживания и эксплуатации, являются недвижимостями в силу их назначения.

Таким образом, недвижимостями в силу их назначения являются следующие предметы, когда они помещены собственником на его участке для обслуживания и эксплуатации последнего:

животные, служащие для обработки земли;

земледельческие орудия;

²³ Печатается по книге: Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада. М.: Дело, 1992; терминология авторская.

семена, данные фермерами или лицами, которым сдана земля, с возложением на них обязанности представлять часть плодов;
голуби в голубятнях;
кролики в садках;
ульи;
... рыба в реках, не указанных в ст. 402 Сельского кодекса, и в водоемах, указанных в ст. 432 и 433 того же кодекса²⁴;
прессы, котлы, аппараты для перегонки, кадки и бочки;
орудия, необходимые для эксплуатации кузниц, бумажных фабрик и других заводов;
солома и удобрение.

Также являются недвижимостями в силу их назначения все движимые вещи, присоединяемые собственником навсегда к земельному участку.

Статья 525 (ч.1). Собственник считается присоединившим навсегда движимые вещи к своему участку, когда эти предметы прикреплены гипсом, известью или цементом или когда они не могут быть отделены без повреждения или ухудшения части имения, к которому они присоединены.

Статья 526. Являются недвижимостями вследствие предмета, к которому они относятся:

узуфрукт на недвижимые вещи;
сервитуты или земельные повинности;
иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества.

...

Глава II

О движимостях

Статья 529. Являются движимостями в силу определения закона обязательства и иски, имеющие своим предметом уплату денежных сумм, или права на движимые вещи, акции или доли в финансовых, торговых или промышленных компаниях, хотя бы компаниям принадлежали недвижимые имущества, связанные с этими предприятиями. Эти акции и доли признаются движимостями в отношении каждого участка лишь до тех пор, пока сообщество продолжается.

Равным образом являются движимостями в силу определения закона вечные и пожизненные ренты, уплачиваемые как государством, так и частными лицами.

...

Глава III

Об имуществах в отношении к тем, кто ими владеет

Статья 537. Частные лица имеют право свободного распоряжения имуществами, которые им принадлежат, с видоизменениями, указанными законами.

Имущества, которые не принадлежат частным лицам, управляются и могут быть отчуждаемы не иначе, как в специальном порядке и согласно особым правилам.

²⁴ Эти статьи Сельского кодекса определяют, в каких случаях допускается свободная ловля рыбы, а также оговаривают условия, соблюдение которых обязательно для устройства рыбоводческого хозяйства.

Статья 538. Дороги, пути и улицы, которые содержит государство, реки и судоходные и сплавные речки, берега, морские намывы и места, оставленные морем, порты, гавани, рейды и вообще все части французской территории, которые не могут стать предметом частной собственности, рассматриваются как входящие в государственную собственность.

Статья 539. Все имущества, никем не освоенные и бесхозяйственные, а равно имущества лиц, умерших без наследников или наследства которых покинуты, принадлежат к государственной собственности.

Статья 540. Ворота, стены, рвы, оборонительные сооружения укрепленных мест и крепостей также составляют часть государственной собственности.

...

Статья 542. Коммунальными имуществами являются такие, собственность на которые и доходы с которых приобретены жителями одной или нескольких коммун.

Статья 543. На имущества можно иметь или право собственности, или простое право пользования, или только право требовать выполнения земельных повинностей (сервитутов).

Титул II

О собственности

...

Статья 546. Собственность на вещь как движимую, так и недвижимую дает право на все, что эта вещь производит, и на то, что естественно или искусственно соединяется с этой вещью в качестве принадлежности.

Это право называется правом присоединения.

...

Глава I

О праве присоединения в отношении того, что производится вещью

...

Статья 550. Владелец признается добросовестным, когда он владеет как собственник, в силу основания, передающего собственность, пороков которого он не знает.

Он перестает быть добросовестным с момента, когда он узнал об этих пороках.

Глава II

О праве присоединения в отношении того, что соединяется с вещью и входит в ее состав

Статья 551. Все, что соединяется с вещью и входит в ее состав, принадлежит собственнику согласно правилам, которые установлены ниже.

Статья 552. Собственность на землю включает в себя собственность на то, что находится сверху, и на то, что находится снизу.

Собственник может делать всякого рода насаждения и возводить постройки по своему усмотрению, за теми исключениями, которые установлены в титуле «О сервитутах и земельных повинностях».

Он может делать под землей сооружения и рыть землю по своему усмотрению, извлекать из-под земли всякого рода предметы, которые там окажутся, с соблюдением ограничений, вытекающих из законов и регламентов, касающихся общественной безопасности (police).

...

Статья 566....Если две вещи, принадлежащие разным хозяевам, были соединены таким образом, что стали одним целым, но тем не менее могут быть отделены так, что одна может существовать без другой, то целое принадлежит хозяину вещи, которая составляет главную часть, с возложением на него обязанности уплатить другому стоимость вещи, которая была присоединена, определенную на дату платежа за нее.

Статья 567. Считается главной частью такая, с которой другая часть была соединена лишь для пользования, украшения или восполнения первой.

Статья 568. Однако, когда вещь присоединенная является гораздо более ценной, чем главная вещь, и когда она была использована без ведома ее собственника, то последний может требовать, чтобы присоединенная вещь была отделена для возвращения ему, если даже вследствие этого может произойти некоторое ухудшение вещи, к которой она была присоединена.

Статья 569. Если из двух вещей, соединенных для образования единого целого, одна не может рассматриваться как принадлежность другой, то считается главной та вещь, которая является более значительной по стоимости или объему, если их стоимости приблизительно равны.

...

Статья 574 (в ред. Закона № 60-464 от 17 мая 1960 года). Если материал, принадлежащий одному из собственников, значительно превосходил материал другого собственника количеством и ценой, то в этом случае собственник более дорогого материала может требовать вещь, образовавшуюся в результате смешения, уплатив другому стоимость его материала, определенную на дату возмещения.

...

Статья 576 (в ред. Закона № 50-464 от 17 мая 1960 года). Во всех случаях, когда собственник, материал которого был использован без его ведома для создания вещи другого рода, может требовать собственности на эту вещь, он вправе по своему выбору потребовать предоставления ему материала такого же характера, количества, веса, меры и добротности или же его стоимости, определенной на дату выплаты возмещения.

...

Титул III

Об узурфрукте, пользовании и проживании

Глава I

Об узурфрукте

Статья 578. Узурфрукт есть пользование вещами, собственность на которые принадлежит другому лицу, так же как ими пользуется сам собственник, но с обязанностью сохранять существо вещи.

Статья 579. Узурфрукт устанавливается законом или волею человека.

Статья 580. Узуфрукт может быть установлен или в чистом виде, или на срок, или под условием.

Статья 581. Он может быть установлен на любой вид имущества, движимых или недвижимых.

Статья 582. Узуфруктариий имеет право пользоваться всеми видами плодов — естественными, промышленными, гражданскими, производимыми предметом, на который он имеет узуфрукт.

...

Статья 595. ...

(ч. 1). Узуфруктариий может пользоваться своим правом лично, сдавать его в аренду другому лицу, а также продать или уступить свое право безвозмездно.

...

Статья 599 (ч. 1). Собственник не может ни своими действиями, ни каким бы то ни было образом причинять ущерб правам узуфруктария.

(ч. 2). Со своей стороны узуфруктариий не может при прекращении узуфрукта требовать какого-либо возмещения за улучшения, которые по его указанию были им сделаны, хотя стоимость вещи увеличилась в силу этих улучшений.

...

Статья 617. Узуфрукт погашается:
естественной смертью узуфруктария;
истечением времени, на которое он был установлен;
путем объединения или соединения в одном лице двух качеств — узуфруктария и собственника;

вследствие неиспользования правом в течение 30 лет;

вследствие полной гибели вещи, на которую был установлен узуфрукт.

Статья 618 (ч. 1). Узуфрукт может также прекратиться в силу злоупотребления со стороны узуфруктария его использованием, если оно производит ухудшение имущества или допускает его существенное повреждение вследствие неприятия мер к его поддержанию.

Статья 619. Узуфрукт, который предоставлен не частным лицам, длится лишь 30 лет.

...

Титул IV

О сервитутах или земельных повинностях

Статья 637. Сервитут есть обременение, наложенное на имение в целях использования имения, принадлежащего другому собственнику, и для выгод этого имения.

Статья 638. Сервитут не устанавливает никакого преимущества одного имения над другим.

Статья 639. Источниками сервитутов являются или естественное расположение участков, или обязательства, установленные законом, или соглашения между собственниками.

...

Книга третья. О различных способах, которыми приобретаетс​я собственность. Общие правила

Титул III

О договорах или договорных обязательствах вообще

Глава III

О силе обязательств

...

Статья 1134. Соглашения, законно заключенные, занимают место закона для тех, кто их заключил.

Они могут быть отменены лишь по взаимному согласию сторон или по причинам, в силу которых закон разрешает отмену (обязательств).

Они должны быть выполнены добросовестно.

Статья 1135. Соглашения обязывают не только к тому, что в них выражено, но ко всем последствиям, которые справедливость, обычай или закон связывают с этим обязательством в соответствии с его природой.

Статья 1136. Обязательство дать (что-либо) включает в себя обязательство предоставить вещь и сохранить ее до предоставления под страхом ответственности за убытки перед кредитором.

Статья 1137. Обязанность заботиться о сохранности вещи как в тех случаях, когда соглашение имеет своим предметом лишь пользу одной из сторон, так и тогда, когда оно имеет своим предметом общую пользу (сторон), обязывает того, на кого возложена эта обязанность, прилагать все заботы, свойственные хорошему хозяину.

Это обязательство имеет больший или меньший объем в некоторых договорах, последствия которых в этом отношении указаны в титулах, относящихся к этим договорам.

Статья 1138. Обязательство предоставить вещь является заключенным в силу одного лишь соглашения договаривающихся сторон.

Это обязательство делает кредитора собственником и возлагает на него риск с момента, когда вещь должна быть ему предоставлена, хотя бы передача не была еще совершена, кроме тех случаев, когда должник допустил просрочку в предоставлении (вещи); в этом случае вещь остается на риске последнего.

...

Статья 1140. Последствия обязательства дать или предоставить недвижимость регулируются в титуле «О продаже» и в титуле «О привилегиях и ипотеках».

...

Глава V

О погашении обязательств

...

Статья 1278. Привилегии и ипотеки, связанные с прежним требованием, не переходят на требование, которое становится на место прежнего, кроме тех случаев, когда кредитор прямо их сохранил.

Статья 1279. Если новация происходит посредством замены прежнего должника новым, то первоначальные привилегии и ипотеки, обеспечивавшие требование, не могут быть установлены на имущество нового должника.

Статья 1280. Если новация производится между кредитором и одним из солидарных должников, то привилегии и ипотеки, обеспечивающие прежнее требование, могут быть сохранены лишь на имущество лица, обязавшегося по новому долгу.

...

Титул IV

Об обязательствах, которые возникают без соглашения

Глава I

О как бы договорах

...

Статья 1379. Если вещь, полученная недолжным образом, является недвижимостью или движимой вещью, то получивший обязан возвратить ее в натуре, если она существует, или ее стоимость, если она уничтожена или повреждена по его вине; он является ответственным за ее утрату вследствие случайного события, если он получил эту вещь недобросовестно.

...

Глава II

О правонарушениях и о как бы правонарушениях

Статья 1386. Собственник строения является ответственным за ущерб, причиненный разрушением строения, если разрушение произошло вследствие недостаточности ремонта или вследствие неправильностей постройки.

...

Титул VI

О продаже

Глава I

О природе и форме продажи

Статья 1582. Продажа есть соглашение, в силу которого один обязуется предоставить вещь, а другой — оплатить ее.

Она может быть совершена путем удостоверенного акта или частного акта.

Статья 1583. Для сторон она является совершившейся, и собственность является по закону приобретенной покупателем от продавца с тех пор, как достигнуто соглашение о вещи и о цене, хотя бы вещь еще не была представлена, а цена не была уплачена.

Статья 1584. Продажа может быть совершена просто или под условием как отлагательным, так и отменительным.

Равным образом она может иметь своим предметом две или несколько вещей на выбор.

Во всех случаях последствия продажи определяются общими принципами, касающимися соглашений.

...

Статья 1589 (ч.1). Обещание продать равносильно продаже, если имеется взаимное соглашение обеих сторон о вещи и о цене.

...

Статья 1593. Расходы по совершению договора и другие расходы, относящиеся к продаже, возлагаются на покупателя.

...

Глава IV

Об обязательствах продавца

...

Статья 1604. Предоставлением вещи является перенесение проданной вещи во власть и владение покупателя.

Статья 1605. Обязанность предоставить недвижимость является выполненной со стороны продавца, если он передал ключи, поскольку дело идет о строении, или передал документы, устанавливающие собственность.

...

Статья 1608. Расходы по предоставлению вещи возлагаются на продавца, а расходы по принятию вещи — на покупателя, если не имеется противоположного соглашения.

Статья 1613. Он обязан предоставить вещь, хотя бы он согласился на установление срока для платежа, если после продажи покупатель объявлен несостоятельным или разорился, вследствие чего продавцу угрожает неминуемая опасность лишиться получения цены; это не применяется в случаях, когда покупатель представил поручителя, принявшего ответственность за платеж в срок.

Статья 1614. Вещь должна быть представлена в том состоянии, в каком она находится в момент продажи.

С этого дня все плоды принадлежат приобретателю.

Статья 1615. Обязательство предоставить вещь распространяется на все принадлежности и на все то, что было предназначено для постоянного пользования вещью.

...

Статья 1626. Хотя бы во время продажи не было заключено никакого соглашения гарантии, продавец, в силу закона, обязан гарантировать приобретателя от отобрания по суду вещи, целиком или в части, или от претензий, касающихся обременения данного предмета, о которых не было сообщено (продавцом) во время продажи.

Статья 1627. Стороны могут, путем особых соглашений, расширить это законное обязательство или ограничить его действие; они могут даже заключить соглашение, что на продавца не возлагается никакой гарантии.

Статья 1628. Хотя бы была оговорка, что на продавца не возлагается никакой гарантии, он несет, однако, ответственность, вытекающую из его личного действия. Всякое противоположное соглашение является ничтожным.

Статья 1629. При наличии указанного соглашения об отсутствии гарантии продавец, если вещь отобрана по суду, обязан возратить цену, кроме тех случаев, когда приобретатель во время продажи знал о том, что имеется опасность отобрания вещи, или когда он купил вещь на свой страх и риск.

Статья 1630. Если была обещана гарантия, или по этому поводу ничего не было установлено в договоре, или если вещь отобрана по суду от приобретателя, то он имеет право требовать от продавца:

возвращения цены;

возвращения плодов, если обязан отдать их собственнику, отобравшему у него вещь по суду;

возмещения расходов, понесенных покупателем в силу предъявления им иска о гарантии, и расходов, понесенных первоначальным истцом (т.е. собственником, предъявившим иск об отчуждении);

наконец, возмещения убытков, равно как расходов, и законных издержек по договору (по заключении договора).

Статья 1631. Если во время отобрания вещи проданная вещь уменьшилась в своей стоимости или значительно ухудшилась по небрежности покупателя или вследствие воздействия непреодолимой силы, то продавец тем не менее обязан возвратить цену целиком.

Статья 1632. Но если приобретатель извлек выгоду из допущенного им ухудшения вещи, то продавец имеет право удержать из цены сумму, равную этой выгоде.

Статья 1633. Если проданная вещь увеличилась в своей цене ко времени отобрания ее по суду и если даже это увеличение произошло независимо от действий приобретателя, продавец обязан заплатить ему то, что стоит вещь сверх продажной цены.

Статья 1634. Продавец обязан заплатить приобретателю или потребовать, чтобы приобретателю заплатило лицо, отбирающее вещь по суду, за все исправления и полезные улучшения, которые приобретатель сделал на проданном участке земли.

Статья 1635. Если продавец недобросовестно продал участок, принадлежащий другому лицу, то он обязан оплатить приобретателю все расходы, сделанные приобретателем для участка, даже расходы, не имеющие хозяйственной целесообразности или сделанные для украшения участка.

...

Статья 1637. Если в случае отобрания по суду части проданного участка земли продажа не расторгается, то стоимость отобранной у приобретателя части возмещается ему согласно оценке во время отобрания, а не пропорциональной к общей продажной цене, независимо от того, увеличилась или уменьшилась стоимость проданной вещи.

Статья 1638. Если проданное имение оказывается обремененным сервитутами, о которых не было сделано заявления (продавцом), и если эти сервитуты имеют такое значение, что можно предположить, что покупатель не совершил бы покупки, если бы он знал об этих сервитутах, то покупатель может требовать расторжения договора, если он не предпочтет удовольствоваться возмещением.

...

Глава V

Об обязательствах покупателя

...

Статья 1653. Если покупатель обеспокоен или имеет достаточное основание бояться того, что он будет обеспокоен предъявлением иска либо ипотечного, либо о возвращении (купленной вещи), то он может приостановить уплату цены до того времени, когда продавец примет меры к прекращению такого беспокойства, если последний не предпочтет представить поручителя; правило это не применяется, если было обусловлено, что покупатель будет платить несмотря на причиненное беспокойство.

Статья 1654. Если покупатель не уплачивает цены, то продавец может требовать уничтожения (договора) продажи.

Статья 1655. Уничтожение продажи недвижимости провозглашается немедленно, если продавцу угрожает опасность потерять вещь и цену.

Если этой опасности не существует, то судья может предоставить приобретателю срок (для производства платежа), более или менее продолжительный в зависимости от обстоятельства.

Если этот срок истек, а приобретатель не заплатил, то провозглашается уничтожение продажи.

Статья 1656. Если при продаже недвижимости было обусловлено, что в случае неуплаты цены в установленный договором срок продажа будет уничтожена в силу самого закона, приобретатель тем не менее может произвести платеж по истечении этого срока, пока не наступило просрочки в силу требования (о платеже); но после этого требования судья не может предоставить ему срока для платежа.

8.2. Закон Эстонской Республики о вещном праве

Принят 9 июня 1993 года

Часть 1. Общая часть

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Задачи закона

Закон о вещном праве устанавливает вещные права, их содержание, возникновение и прекращение, а также является основой для других законов, регулирующих вещное право.

...

Статья 5. Вещные права

(1) Вещными правами являются собственность (право собственности) и ограниченные вещные права: сервитуты, реальные повинности, право застройки, право преимущественной покупки и залоговое право.

(2) В дополнение к названным в части 1 настоящей статьи вещным правам законом могут устанавливаться и иные вещные права.

Глава 2. Вещи

Раздел 1. Понятие и виды

Статья 7. Понятие вещи

По смыслу закона вещью является материальный предмет.

...

(2) В названных в законе случаях определенные права считаются вещами, и к ним применяются положения, действующие в отношении вещей.

Статья 8. Недвижимая вещь и движимая вещь

(1) Недвижимой вещью является земельный участок вместе с его существующими частями (статья 16). Вещь, которая не является недвижимой вещью, является движимой вещью.

(2) В названных в законе случаях к движимой вещи применяются положения, действующие в отношении недвижимой вещи.

Статья 9. Всеобщая, публичная и частная вещь

(1) Всеобщей вещью является вещь, которая по своей природной сущности не может относиться к чьей-либо собственности, а может использоваться всяким так, как пользуются воздухом и открытым морем.

(2) Публичной вещью является вещь, которая относится к государственной или муниципальной собственности и по своей общественной сущности может использоваться всяким так, как пользуются территориальным и внутренним морями, судоходными водоемами, публичными улицами, площадями и парками.

(3) Частной вещью признается вещь, которая не является ни всеобщей, ни публичной и может принадлежать всякому собственнику. В установленных законом случаях частная вещь может предназначаться для публичного пользования.

(4) Всеобщая и публичная вещи не находятся в гражданском обороте.

...

Статья 13. Совокупность вещей

Совокупность вещей состоит из отдельных вещей, соединенных в определенных целях и под единым наименованием образующих в отношении прав и обязанностей один предмет.

Раздел 2. Части вещи

Статья 14. Реальная часть и идеальная доля

(1) Вещь может находиться в гражданском обороте в виде целого, реальной части или идеальной доли.

(2) Реальная часть вещи по сравнению с другими частями вещи разграничена в действительности.

(3) Идеальная доля вещи в действительности не разграничена, и ее величина выражается дробью.

...

Статья 16. Существенные части земельного участка

(1) Существенными частями земельного участка являются находящиеся с ним в неотторжимой связи вещи, такие, как строения, растущий лес, иные растения и неубранные плоды, а также связанные с земельным участком вещные права.

(2) Строение, возведенное на чужой земле на основании права застройки и находящееся в неотторжимой связи с земельным участком, а также вещь, соединенная с землей в переходящих целях, не являются существенными частями земельного участка.

(3) С прекращением права застройки оставшееся на земельном участке строение становится существенной частью земельного участка.

Статья 17. Строение и его существенные части

(1) Существенными частями строения признаются вещи, из которых оно построено или которые находятся с ним в неотторжимой связи и не могут быть отделены без нанесения существенного вреда строению или отделяемой вещи.

(2) Вещь, соединенная со строением в переходящих целях, не является существенной частью строения.

(3) Положения, установленные в отношении строения, действуют также в отношении сооружения, если из закона не следует иное.

Раздел 3. Принадлежности

Статья 18. Понятие принадлежности

(1) Принадлежностью признается движимая вещь, которая, не являясь существенной частью главной вещи, служит главной вещи и связана с ней общим хозяйственным назначением и соответствующими ему пространственными связями.

(2) Вещь не является принадлежностью, если она не считается принадлежностью в гражданском обороте или если она используется временно в интересах хозяйственной целесообразности другой вещи.

(3) Права и обязанности, предметом которых является главная вещь, распространяются также на принадлежность, если законом или сделкой не установлено иначе.

...

Статья 20. Документы как принадлежности

Документы, карты и планы, относящиеся к приобретению и владению, а также к строительству недвижимой вещи, являются принадлежностями вещи.

Статья 21. Принадлежности сельскохозяйственной недвижимой вещи

Принадлежностями недвижимой вещи, используемой в сельскохозяйственных целях, являются также используемые для ведения хозяйства сельскохозяйственный инвентарь, машины и животные, а равно получаемые с земельного участка продукты, необходимые для продолжения хозяйственной деятельности до следующего урожая.

Статья 22. Принадлежности промышленной недвижимой вещи

Принадлежностями недвижимой вещи, используемой для промышленного производства, являются также находящиеся на ней машины, оборудование и рабочий инвентарь, необходимые для надлежащего ведения хозяйства на недвижимой вещи.

...

Раздел 6. Имущество

Статья 30. Понятие и виды имущества

(1) Имуществом являются принадлежащие лицу вещи, оцениваемые в денежном выражении права и обязанности, если законом не установлено иначе.

(2) Имущество представляет собой движимое или недвижимое имущество в соответствии с классификацией вещей на движимые и недвижимые вещи (статья 8) и принадлежностью прав (статья 31).

Статья 31. Принадлежность прав

(1) Вещные права относятся к движимому или недвижимому имуществу в соответствии с тем, является ли их предметом движимая или недвижимая вещь.

(2) Обязательственные и иные личные имущественные права входят в число движимого имущества.

...

Часть 2. Владение и крепостная книга

Глава 1. Владение

Раздел 1. Общие положения

Статья 35. Добросовестное и недобросовестное владение

(1) Владение является добросовестным, если владелец не знает и не должен знать, что у его владения отсутствует законное основание, или что другое лицо имеет большее право на владение вещью.

(2) Владение является недобросовестным, если владелец знает или должен знать, что у его владения отсутствует законное основание, или что другое лицо имеет большее право на владение вещью.

(3) Владение считается добросовестным до тех пор, пока не будет доказано обратное.

...

Глава 2. Крепостная книга

Раздел 1. Общие положения

Статья 51. Понятие крепостной книги

(1) Крепостная книга ведется по недвижимым вещам и связанным с ними вещным правам.

(2) Недвижимая вещь, принадлежащая публично-правовому лицу, должна быть внесена в крепостную книгу, если она обременяется вещным правом или если этого желает собственник, а также если недвижимая вещь передается во владение другого лица.

(3) Крепостная книга ведется в соответствии с положениями настоящего закона и Закона о крепостной книге.

Статья 52. Недвижимость

Недвижимостью является внесенная в крепостную книгу в качестве самостоятельной единицы недвижимая вещь.

Статья 53. Данные, вносимые в крепостную книгу

(1) В крепостную книгу вносятся лишь предусмотренные законом данные.

(2) Данные вносятся в крепостную книгу в виде статей и отметок.

Статья 54. Соединение и раздел недвижимостей

(1) Недвижимости могут быть соединены в одну недвижимость, либо одна недвижимость может быть разделена на несколько недвижимостей только по желанию собственника.

(2) При соединении недвижимостей или разделе недвижимости остаются в силе права, внесенные в крепостную книгу, если законом не установлено иначе.

(3) При невозможности соединения или раздела недвижимостей таким образом, чтобы в неизменном виде сохранились внесенные в крепостную книгу права, для ограничения этих прав требуется согласие правомочного лица.

Статья 55. Гласность крепостной книги

(1) Крепостная книга ведется гласно. Каждый имеет право на ознакомление с данными крепостной книги и получение выписок из нее.

(2) Никто не может ссылаться в свое оправдание на незнание данных крепостной книги.

Статья 56. Заведомая правильность крепостной книги

(1) Заведомо предполагается, что внесенные в крепостную книгу данные являются правильными.

(2) В случае аннулирования внесенного в крепостную книгу права оно считается прекращенным.

(3) Если лицо, опираясь на данные крепостной книги, добросовестно приобретает недвижимую вещь или ограниченное вещное право, его права охраняются законом. Приобретатель является недобросовестным, если он знал или должен был знать, что запись в крепостной книге является неправильной.

(4) Если право правомочного лица, внесенное в крепостную книгу, было ограничено в пользу третьего лица, ограничение является действительным по отношению к приобретателю, если оно внесено в крепостную книгу.

Статья 57. Неправильная запись

(1) Запись в крепостной книге является неправильной, если она произведена без правового основания, или если это основание впоследствии отпало, или если запись изменена или аннулирована неправильно, или при ее производстве закон нарушен иным образом.

(2) Если запись в крепостной книге является неправильной, то лицо, которое знало или должно было знать это, не может опираться на эту запись.

Статья 58. Действие вещного права

(1) Если для возникновения вещного права требуется внесение в крепостную книгу, право действует в качестве вещного права, если оно внесено в крепостную книгу.

(2) В пределах записи содержание вещного права может быть доказано более точно документами или иными доказательствами.

(3) Требование, вытекающее из внесенного в крепостную книгу вещного права, не имеет срока давности, если законом не установлено иначе.

Статья 59. Порядковые места вещных прав

(1) Вещные права получают порядковое место с внесением их в крепостную книгу.

(2) Записи в крепостной книге производятся в порядке поступления заявлений.

Статья 60. Изменение порядкового места

(1) Порядковое место вещного права, внесенного в крепостную книгу, может быть изменено, если законом не установлено иначе.

(2) Для изменения порядкового места требуется нотариально удостоверенное соглашение тех лиц, порядковое место прав которых изменяется. Для уступки порядкового места залогового права на недвижимость требуется также согласие собственника недвижимой вещи.

(3) Если при изменении переместившееся назад право прекращается, то переместившееся вперед право не утрачивает в результате этого позиции, полученной в связи с изменением порядкового места.

(4) Изменение порядкового места не должно наносить вреда правам собственника, а также праву, порядковое место которого находится между переместившимися назад и переместившимися вперед правами.

Статья 61. Преимущественное право на получение порядкового места

(1) При обременении недвижимой вещи каким-нибудь правом собственник может оставить за собой преимущественное право на внесение другого установленного объема права перед обремененным правом.

(2) Преимущественное право вносится в крепостную книгу в виде отметки к тому праву, которое при использовании преимущественного права должно переместиться назад.

(3) При отчуждении недвижимой вещи, а также при наследовании указанное в части 1 настоящей статьи преимущественное право переходит к каждому очередному приобретателю.

Раздел 2. Виды записей

Статья 62. Статья в крепостной книге

Вещные права на недвижимую вещь вносятся в крепостную книгу в виде статей.

Статья 63. Отметка в крепостной книге

(1) В крепостную книгу может быть внесена отметка для обеспечения приобретения или прекращения вещного права на недвижимую вещь, изменения содержания или порядкового места этого права или иного требования, в том числе и будущего или обусловленного требования.

(2) Отметка вносится в крепостную книгу на основании нотариально удостоверенного заявления собственника, если законом не установлено иначе.

(3) После внесения отметки в крепостную книгу распоряжение недвижимой вещью является в отношении приобретателя ничтожным в части, в которой оно отменяет или ограничивает обеспеченное отметкой требование.

(4) По основаниям, установленным частью 3 настоящей статьи, ничтожным является также распоряжение со стороны управляющего банкротством, или во исполнение судебного решения.

(5) Если по основаниям, установленным частями 3 и 4 настоящей статьи, распоряжение является ничтожным, приобретатель вправе с наступлением срока потребовать от третьего лица внесения себя в крепостную книгу в качестве собственника или аннулирования вещного права.

(6) По отметке определяется порядковое место того права, относительно которого была сделана отметка.

(7) Отметка может быть аннулирована, если требование, для обеспечения которого она была сделана, прекратилось.

Раздел 3. Производство, изменение и аннулирование записи

Статья 64. Основание записи

(1) Запись в крепостной книге производится, в том числе изменяется или аннулируется, на основании договора вещного права (статья 120).

(2) Запись в крепостной книге производится лишь в том случае, если вместе с указанным в части 1 настоящей статьи договором вещного права в департамент закрепления недвижимости представляются также документы, служащие основанием для закрепления вещного права.

(3) В установленных законом случаях запись в крепостной книге производится:

1) на основании нотариально удостоверенного одностороннего заявления, к которому приложены указанные в части 2 настоящей статьи документы, или

2) на основании нотариально удостоверенного одностороннего заявления.

(4) Для изменения или аннулирования записи требуется нотариально удостоверенное заявление тех лиц, внесенному в крепостную книгу праву которых подобное изменение или аннулирование записи могло бы нанести вред.

(5) На основании судебного решения запись в крепостной книге производится по одностороннему заявлению без договора вещного права и документов.

Статья 65. Изменение или аннулирование неправильной записи

(1) Лицо, вещное право которого нарушено неправильной записью (статья 57), может требовать в установленном законом порядке изменения или аннулирования неправильной записи.

(2) До изменения или аннулирования записи в целях ограничения права распоряжения лица, внесенного в крепостную книгу, можно потребовать внесения отметки в крепостную книгу. Для внесения такой отметки в крепостную книгу не требуется, чтобы лицо, ходатайствующее о внесении отметки, доказывало нарушение своих прав или угрозу их нарушения.

(3) Требование, указанное в части 1 настоящей статьи, не может быть предъявлено в отношении приобретенных добросовестным третьим лицом вещных прав, которые внесены в крепостную книгу.

Статья 66. Аннулирование записи при прекращении вещного права

(1) Если запись утратила всякое юридическое значение вследствие прекращения вещного права, собственник обремененной недвижимой вещи вправе потребовать аннулирования записи.

(2) Вещное право на недвижимую вещь, внесенное в крепостную книгу, не прекращается только вследствие того, что собственник недвижимой вещи приобретает это право, либо собственник этого права приобретает недвижимую вещь.

Статья 67. Исправление записи

(1) Исправление записи производится в порядке, установленном Законом о крепостной книге.

(2) Вместо исправления записи правомочное лицо может потребовать аннулирования неправильной и производства новой записи.

Часть 3. Собственность

Глава 1. Общие положения

Раздел 1. Понятие и виды собственности

Статья 68. Понятие собственности

(1) Собственностью является полная юридическая власть лица над вещью. Собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться вещью и требовать от всех других лиц воздержания от нарушения этих прав и устранения последствий нарушения.

(2) Права собственника могут быть ограничены только законом или правами других лиц.

Статья 69. Предмет собственности

(1) Предметом собственности может быть любая вещь, приобретение которой не запрещено законом.

(2) Предметом движимой собственности является движимая вещь.

(3) Предметом недвижимой собственности является недвижимая вещь, которая внесена или может быть внесена по закону в крепостную книгу.

Статья 70. Общая собственность

(1) Общей собственностью является собственность, которая принадлежит одновременно двум или большему числу лиц.

(2) Общая собственность может быть долевой или совместной собственностью.

(3) Долевой собственностью является собственность, принадлежащая в общей вещи одновременно двум или большему числу лиц в идеальных долях.

(4) Совместной собственностью является собственность, принадлежащая в общей вещи одновременно двум или большему числу лиц в неопределенных долях.

(5) Общая собственность является долевой собственностью, если законом не установлено иначе.

(6) К совместной собственности применяются положения, относящиеся к долевой собственности, если законом о совместной собственности не установлено иначе.

Раздел 2. Долевая собственность

Статья 79. Действительность соглашения сособственников и решения большинства в отношении правопреемников

В отношении правопреемников сособственников соглашение сособственников и решение большинства о порядке владения и пользования общей недвижимой вещью, а также соглашение о запрете на прекращение долевой собственности на недвижимую вещь действительны, если они внесены в крепостную книгу.

Глава 3. Недвижимая собственность

Раздел 1. Возникновение и прекращение недвижимой собственности

Статья 118. Возникновение недвижимой собственности

(1) Недвижимая собственность возникает с момента внесения в крепостную книгу (закрепления).

(2) В установленных законом случаях недвижимая собственность возникает также до закрепления, но собственник может распоряжаться недвижимой вещью только после закрепления.

Статья 119. Сделка по приобретению недвижимой вещи

(1) Сделка по приобретению недвижимой вещи должна быть удостоверена нотариально.

(2) Завещание и брачный контракт, являющиеся основанием для приобретения недвижимой вещи, должны быть составлены по установленной законом форме.

(3) Передача владения недвижимой вещью не является существенным условием сделки.

Статья 120. Договор вещного права

(1) Договором вещного права является нотариально удостоверенное соглашение отчуждателя и приобретателя о передаче недвижимой собственности на основании сделки, установленной статьей 119, а также об обременении недвижимой вещи вещным правом и о производстве соответствующей записи в крепостной книге или об изменении или аннулировании этой записи.

(2) Условный договор вещного права недействителен.

Статья 121. Право требования, принадлежащее приобретателю недвижимой вещи

(1) Сделка по приобретению недвижимой вещи (статья 119) дает приобретателю право требовать производства записи в крепостной книге, а в случае отказа прежнего собственника — право предъявлять к собственнику иск с ходатайством о производстве записи в крепостной книге и признании недвижимой собственности.

(2) На основании завладения, наследования, принудительного отчуждения, принудительных торгов или судебного решения запись в крепостной книге производится независимо от согласия прежнего собственника.

Статья 122. Приобретение недвижимой вещи путем завладения

(1) Путем завладения недвижимая вещь может быть приобретена только государством.

(2) Путем завладения государство берет в собственность недвижимую вещь, у которой, по данным крепостной книги, отсутствует собственник и которая не находится в чьем-либо владении. Недвижимая собственность возникает с принятием недвижимой вещи во владение.

Статья 123. Приобретение недвижимой вещи в силу приобретательной давности записи в крепостной книге

(1) Если лицо записано в крепостной книге в качестве собственника недвижимой вещи без законного основания, его право собственности не может быть оспорено, если в течение 10 лет оно добросовестно и непрерывно владело недвижимой вещью.

(2) К исчислению срока, указанного в части 1 настоящей статьи, а также к установлению добросовестности и непрерывности владения применяются положения о приобретательной давности в отношении движимой вещи.

Статья 124. Приобретение недвижимой вещи в силу приобретательной давности

(1) Если лицо в течение 30 лет непрерывно владело недвижимой вещью, которая не внесена в крепостную книгу, или собственник которой не усматривается из крепостной книги, либо умер или объявлен умершим до начала владения, владелец может потребовать внесения себя в крепостную книгу в качестве собственника недвижимой вещи.

(2) Требование о производстве записи по основаниям, указанным в части 1 настоящей статьи, предъявляется в суд, который устанавливает срок для представления возражений и публикует соответствующее объявление. Если к назначенному сроку возражения не будут представлены, либо они будут отклонены, суд выносит решение, которое является основанием для производства записи в крепостной книге.

(3) К порядку исчисления срока, указанного в части 1 настоящей статьи, и определению непрерывности владения применяются положения о приобретательной давности в отношении движимой вещи.

Статья 125. Прекращение недвижимой собственности

Недвижимая собственность прекращается с аннулированием записи в крепостной книге, а также в связи с полной гибелью недвижимой вещи прекращаются обременявшие ее вещные права.

Статья 126. Отказ от недвижимой собственности

(1) Собственник недвижимой вещи может отказаться от недвижимой собственности.

(2) Отказ вносится в крепостную книгу на основании нотариально удостоверенного заявления собственника.

(3) Недвижимая вещь, от которой отказались, поступает в собственность государства. Переход собственности вносится в крепостную книгу.

Раздел 2. Объем недвижимой собственности

Статья 127. Пространственный объем недвижимой собственности

(1) Недвижимая собственность распространяется на поверхность земли, а также воздушное пространство над ней и недра под ней, на высоту или глубину, до которой простираются интересы собственника при пользовании недвижимой вещью.

(2) Собственник недвижимой вещи не может запрещать действия, происходящие на такой высоте или глубине, до которых его интересы в соответствии с целями пользования недвижимой вещью не простираются.

Статья 128. Граница

(1) Граница между смежными земельными участками устанавливается с помощью планов и межевых знаков в установленном законом порядке.

(2) Собственник недвижимой вещи должен обеспечивать сохранность знаков размежевания. Он не может производить изменение или перестановку межевых знаков.

Статья 129. Определение границы

(1) Собственник недвижимой вещи должен по обоснованному требованию соседа оказывать помощь в определении границы.

(2) Если граница не может быть определена иным способом, за основу принимается объем владения. Если объем владения не может быть установлен, из земли, являющейся предметом спора, к каждой недвижимой вещи добавляется равная по величине часть.

(3) Если определение границы способом, установленным частью 2 настоящей статьи, приводит к результату, противоречащему установленным данным о величине недвижимой вещи и иных обстоятельствах, граница недвижимой вещи определяется с учетом ее величины и иных обстоятельств.

(4) Расходы по определению границы распределяются между соседями поровну, если из закона, судебного решения или сделки не следует иное.

Статья 130. Распространение недвижимой собственности на полезные ископаемые

(1) Недвижимая собственность не распространяется на полезные ископаемые, перечень которых устанавливается законом.

(2) Порядок использования полезных ископаемых и преимущественное право собственника недвижимой вещи при использовании полезных ископаемых, указанных в части 1 настоящей статьи, устанавливаются законом.

Статья 131. Распространение недвижимой собственности на водоем

(1) Водоем, расположенный в границах одной недвижимой вещи, принадлежит собственнику этой недвижимой вещи.

(2) Из водоема, расположенного в границах нескольких недвижимых вещей, каждому прибрежному собственнику принадлежит та часть, которая находится между проводимой по середине водоема мысленной линией и мысленными линиями, проводимыми перекрестно от этой линии до прибрежных межевых знаков соответствующего собственника, или между мысленными линиями, проводимыми от центра водоема до прибрежных межевых знаков соответствующего собственника, если законом или договором не установлено иначе.

Статья 132. Распространение недвижимой собственности на намытую или образовавшуюся при высыхании водоема землю

(1) Высохшее русло реки или образовавшийся в реке остров находится в собственности собственников ближайших берегов.

(2) В собственности каждого прибрежного собственника находится та часть русла реки или острова, которая находится между мысленной линией, проводимой посередине реки, и мысленными перекрестными линиями, проводимыми от этой линии до прибрежных межевых знаков соответствующего собственника.

(3) Участок земли, который течением воды или иной природной силой отторгнут от одной недвижимой вещи и перенесен на другую недвижимую вещь, становится частью последней в случае прочного присоединения к ней. За отторгнутый участок земли прежний собственник вправе потребовать возмещение соответственно полученной новым собственником выгоде.

(4) Почва, намываемая на берег, или почва, которой укрепляется берег, остается частью берега.

Статья 133. Береговая линия моря

Недвижимая собственность простирается до береговой линии моря. Береговой линией является обычная водная граница моря.

Статья 134. Грунтовая вода

(1) Недвижимая собственность не распространяется на грунтовую воду. Грунтовая вода находится в собственности государства.

(2) Порядок использования грунтовой воды устанавливается законом.

Статья 135. Распространение недвижимой собственности на растущий лес и растительность

(1) Лес и иная естественная растительность, растущие на земельном участке, а также посеянные семена, дерево или другое посаженное растение находятся в собственности собственника недвижимой вещи.

(2) В случае использования кем-либо для посева или посадки чужих семян или чужих растений на чужом земельном участке применяются положения статей 138 и 139.

Статья 136. Распространение недвижимости на строение

(1) Недвижимая собственность распространяется на неотторжимо соединенное с земельным участком строение.

(2) Неотторжимым соединением считается вмурование, вкапывание или иное постоянное и прочное соединение на поверхности земельного участка или под ней.

Статья 137. Строение на чужом земельном участке

(1) Неотторжимо соединенное с земельным участком строение находится в собственности другого лица только в том случае, если оно возведено на основании права застройки. С прекращением права застройки оставшееся на земельном участке строение переходит в собственность собственника земельного участка.

(2) Строение, возведенное на чужом земельном участке без неотторжимо-го соединения с ним, находится в отдельной от собственности на земельный участок собственности.

Статья 138. Строительство на чужом земельном участке или из чужих материалов

(1) Если при строительстве на своем земельном участке используются чужие материалы, либо при строительстве на чужом земельном участке без права застройки используются свои материалы, материалы становятся частью земельного участка, за исключением случая, установленного частью 2 статьи 137.

(2) Если материалы использованы без согласия собственника материалов, собственник материалов вправе потребовать отделения и возвращения материалов за счет собственника земельного участка в той мере, в какой это возможно без причинения собственнику земельного участка чрезмерного вреда.

(3) Если строительство на земельном участке осуществлено без согласия собственника земельного участка, собственник вправе потребовать удаления материалов за счет застройщика.

Статья 139. Возмещение в случае незаконного строительства

(1) Если материалы не отделяются от земельного участка (статья 138), собственник материалов вправе требовать от собственника земельного участка возмещения стоимости использованных материалов, с учетом условий использования земельного участка и строения.

(2) Если собственник земельного участка, использовавший чужие материалы, был недобросовестным, собственник материалов имеет право требовать их полного возмещения.

(3) Если собственник материалов, осуществивший строительство на чужой земле, является недобросовестным, он имеет право требовать возмещения, не превышающего расходов на строительство. Это право отсутствует, если собственником земельного участка предъявлено требование об удалении материалов (часть 3 статьи 138).

Раздел 3. Ограничения в части недвижимой собственности

Подраздел 1. Общие положения

Статья 140. Виды ограничений

Ограничения в части недвижимой собственности вытекают из закона или устанавливаются судебным решением либо сделкой.

Статья 141. Срок действия ограничений

(1) Ограничение, установленное законом, действует без внесения в крепостную книгу. Изменение или прекращение такого ограничения действует в отношении третьих лиц, если оно внесено в крепостную книгу.

(2) Публично-правовое ограничение, установленное законом, может быть изменено или прекращено только в установленных законом случаях.

(3) Ограничение, установленное судебным решением или сделкой, а также изменение или прекращение такого ограничения действуют в отношении третьих лиц, если они внесены в крепостную книгу.

Статья 142. Пребывание на чужом земельном участке

(1) На находящейся в собственности частного-правового лица недвижимой вещи, которая ограждена или обозначена собственником, другие лица не могут находиться без разрешения собственника, если законом не установлено иначе.

(2) На находящейся в собственности частного-правового лица недвижимой вещи, которая не ограждена и не обозначена, другие лица не могут находиться без разрешения собственника от заката до восхода солнца.

Подраздел 2. Права соседства

Статья 143. Вредные воздействия

(1) Собственник недвижимой вещи не имеет права запрещать распространение на свою недвижимую вещь газа, дыма, пара, запаха, копоти, тепла, шума, сотрясений и других подобного рода воздействий, исходящих от другой недвижимой вещи, если это не наносит существенного вреда использованию его недвижимой вещи и не противоречит требованиям охраны окружающей среды. Умышленное направление воздействий на соседнюю недвижимую вещь воспрещается.

(2) Если воздействия, указанные в части 1 настоящей статьи, причиняют существенный вред использованию недвижимой вещи, но затраты на устранение воздействий превышают причиняемый вред, собственник недвижимой вещи, подвергающейся воздействиям, вправе потребовать от собственника недвижимой вещи, являвшейся источником воздействий, выплаты возмещения.

Статья 144. Запрещенные сооружение и устройство

(1) Собственник недвижимой вещи вправе требовать, чтобы на соседней недвижимой вещи не возводилось или там не сохранялось сооружение или устройство, относительно которого имеются основания предполагать, что оно обусловливает возникновение запрещенного воздействия на его недвижимую вещь.

(2) Если сооружение или устройство, указанное в части 1 настоящей статьи, возведено в соответствии с законом, право требовать удаления сооружения или устройства возникает лишь после того, как запрещенное воздействие имело место в действительности.

Статья 145. Строение, грозящее обвалом

(1) Строение должно содержаться в таком порядке, чтобы при его обвале или отделении от него частей исключалось повреждение соседней недвижимой вещи.

(2) Собственник, недвижимой вещи которого угрожают указанные в части 1 настоящей статьи обстоятельства, может потребовать от лица, несущего ответственность за вредное воздействие, устранения опасности. Если лицо, несущее ответственность за вредное воздействие, не известно, требование об устранении опасности может быть предъявлено к владельцу.

Статья 146. Запрещенное углубление

(1) Углубление на земельном участке не может производиться таким образом, чтобы соседняя недвижимая вещь утратила необходимую подземную опору, или иным образом причинялся вред находящимся там строениям.

(2) Производство углубления допускается, если осуществляющее его лицо устанавливает иную опору, или принимает меры к предотвращению опасности или причинению вреда.

Статья 147. Пользование соседней недвижимой вещью

Если возведение или ремонт строения невозможны без сооружения на соседней недвижимой вещи или над ней строительных лесов, либо провоза через эту недвижимую вещь или складирования на ней строительных материалов, либо прохода или проезда через нее, собственник соседней недвижимой вещи должен дать на это разрешение в случае крайней необходимости, при условии, что ему гарантируется возмещение вреда.

Статья 148. Строение, простирающееся через границу соседней недвижимой вещи

(1) Строение, нависающее с одной соседней недвижимой вещи над другой соседней недвижимой вещью, является частью той недвижимой вещи, за границы которой оно выходит, если соответствующее вещное право внесено в крепостную книгу.

(2) Если указанное в части 1 настоящей статьи строение возведено без вещного права, но добросовестно, собственник соседней недвижимой вещи должен разрешить это. В этом случае он имеет право требовать от строителя приобретения земельного участка, находящегося под частью строения, переходящего границы его недвижимой вещи, или периодической выплаты сумм возмещения.

(3) Собственник соседней недвижимой вещи может потребовать от строителя устранения части строения, переходящего границы его недвижимой вещи, если строитель является недобросовестным, либо если собственник недвижимой вещи до начала строительства или не позднее времени, когда устранение этой части было возможно без чрезмерных затрат, возражал против этого.

(4) Требованию о получении возмещения отдается предпочтение перед всеми другими требованиями, возложенными на недвижимую вещь, за границы которой выходит строение. Соглашение о размере возмещения или об отказе от возмещения является действительным, если оно внесено в крепостную книгу.

(5) Помимо положений, установленных частью 4 настоящей статьи, к возмещению применяются также положения о реальных повинностях.

Статья 149. Простирающиеся за границы корни, ветки и плоды

(1) Собственник недвижимой вещи вправе обрезать и взять себе корни, ветки и плоды деревьев и кустов, простирающиеся с соседней недвижимой вещи

на его недвижимую вещь, если последние причиняют вред использованию недвижимой вещи, и сосед, несмотря на предупреждение, не удалил их в течение необходимого для этого времени.

(2) Если собственник недвижимой вещи разрешает оставить простирающиеся над его недвижимой вещью ветки, он имеет право на плоды с этих веток в части, в которой ветки входят в границы его недвижимой вещи.

(3) Собственник недвижимой вещи имеет право на плоды, упавшие на его недвижимую вещь с дерева или куста, растущего на соседней недвижимой вещи.

(4) Плоды дерева, растущего на границе недвижимых вещей, а также само дерево в случае, если оно было срублено или упало, принадлежит соседям в равных частях.

Статья 150. Деревья и кусты, растущие на границе

Растущие на границе деревья и кусты находятся в долевой собственности соседей.

Статья 151. Пограничное сооружение

(1) Если две недвижимые вещи отделены друг от друга каменной стеной, живой изгородью, рвом, межей или другой подобного рода вещью, последняя находится в общем пользовании соседей, независимо от принадлежности вещи.

(2) Использование указанной в части 1 настоящей статьи вещи не должно противоречить назначению вещи и причинять вред соседу.

(3) Если вещь, указанной в части 1 настоящей статьи, пользуются оба соседа, они несут расходы по содержанию ее в порядке поровну. Если вещь необходима в интересах одного соседа, она не может быть устранена и изменена без его согласия.

Статья 152. Общая стена

(1) Расположенная на границе двух недвижимых вещей и разделяющая строения стена или ее часть составляет долевую собственность соседей.

(2) Если строение прилегает к другой недвижимой вещи, собственник недвижимой вещи вправе сделать стену или ее часть общей с выплатой собственнику стены половины или части стоимости стены и половины стоимости находящегося под стеной земельного участка.

(3) Расходы на ремонт общей стены собственники несут в соответствии с размерами их долей.

(4) В общей стене нельзя делать ни одного отверстия без согласия соседа. Согласие на это должно быть внесено в крепостную книгу.

Статья 153. Стена, расположенная на границе

В стене, расположенной на границе земельных участков или на расстоянии двух метров от нее, могут быть прорублены окна, если это право не ограничено законом или записью в крепостной книге.

Статья 154. Стекающая с крыши вода

Собственник должен обеспечить, чтобы вода с крыши его строения не стекала на недвижимую вещь другого лица, если нет иного соглашения. Допускается отвод воды с крыши на публичную дорогу.

Подраздел 3. Дороги и линии коммуникации

Статья 155. Публичная дорога

(1) Собственник, через недвижимую вещь которого пролегает публичная дорога, не может препятствовать пользованию этой дорогой или прекращать пользование ею даже в случае, если дорога не внесена в крепостную книгу в качестве публичной дороги.

(2) Собственник недвижимой вещи должен на полосе, прилегающей к публичной дороге, соблюдать ограничения, вытекающие из закона.

(3) Частная дорога определяется для публичного пользования в установленном законом порядке.

Статья 156. Временная дорога

(1) Собственник, к недвижимой вещи которого отсутствует необходимый доступ от публичной дороги или от отдельно стоящей части недвижимой вещи, вправе требовать предоставления доступа через чужую недвижимую вещь. Местонахождение доступа, срок пользования и размер платы устанавливаются по соглашению. В случае недостижения соглашения местонахождение доступа и размер платы за пользование им устанавливаются судом. При определении местонахождения доступа должны учитываться интересы собственника обременяемой недвижимой вещи.

(2) Если в результате частичного отчуждения недвижимой вещи отчужденная или оставшаяся часть утрачивает связь с публичной дорогой, собственник той части, через которую до сего времени осуществлялась связь, должен позволить собственнику другой части осуществлять связь через свою недвижимую вещь на условиях, указанных в части 1 настоящей статьи.

(3) Собственник недвижимой вещи не вправе требовать доступа, если существовавшая связь с публичной дорогой или между частями недвижимой вещи прервалась по его воле.

Статья 157. Пешеходная тропа и зимний путь

(1) Собственник недвижимой вещи должен разрешать пользование пешеходной тропой и зимним путем через свою недвижимую вещь в соответствии с местными обычаями, если пользование другой тропой или другим путем связано с чрезмерными затратами. При определении местонахождения тропы или пути должны учитываться интересы собственника обременяемой недвижимой вещи.

(2) Положения части 1 настоящей статьи не применяются, если пользование пешеходной тропой или зимним путем причиняет собственнику недвижимой вещи существенный вред.

Статья 158. Линии коммуникации

(1) Собственник должен разрешить проведение через его недвижимую вещь линий электропередачи, газопроводов, линий связи и иных коммуникаций на поверхности земли, под землей и в воздушном пространстве, если их сооружение невозможно без использования данной движимой вещи или без чрезмерных затрат.

(2) Коммуникационные сооружения, находящиеся на принадлежащей другому лицу недвижимой вещи, не являются существенными частями недвижимой вещи.

(3) Положения части 1 настоящей статьи не применяются в случае, если коммуникационные сооружения не позволяют целесообразно пользоваться недвижимой вещью.

(4) Вред, возникающий в связи со строительством и использованием линий коммуникации, должен быть предварительно возмещен в полном объеме.

(5) В целях строительства и использования указанных в части 1 настоящей статьи сооружений в предусмотренных законом случаях может быть применено принудительное отчуждение или иной особый порядок.

Подраздел 4. Воды

Статья 159. Общественные водоемы

(1) Водоем, находящийся в собственности публично-правового лица, является общественным. В собственности государства, как публично-правового лица, находятся территориальное море, внутреннее море и другие пограничные водоемы, а также иные указанные в законе водоемы.

(2) Общественным водоемом может пользоваться каждый. Пользование общественным водоемом может быть ограничено законом или иным правовым актом.

(3) В установленных законом случаях водоем, находящийся в собственности частно-правового лица, может быть предназначен для общественного пользования (водоем общественного пользования). В этом случае собственник водоема вправе требовать вознаграждения в установленном законом порядке.

(4) Ограничение, установленное частью 3 настоящей статьи, действует, если оно внесено в крепостную книгу.

Статья 160. Ограничение прав прибрежного собственника

(1) Прибрежный собственник при использовании принадлежащей ему части водоема не может ухудшать положение другой недвижимой вещи и ограничивать возможности ее использования.

(2) Прибрежный собственник не может строить в общественном водоеме или в водоеме, предназначенном для общественного пользования, мосты или другие сооружения, могущие препятствовать судоходству.

...

Статья 164. Водопровод и водосток

(1) Собственник недвижимой вещи вправе построить через чужую землю водопровод или водосток в целях осушения, орошения, затопления, водоснабжения своего земельного участка, отвода канализационных вод, использования водной энергии или в иных разрешенных законом целях, независимо от согласия собственника чужого земельного участка.

(2) При сооружении водопровода и водостока следует учитывать интересы собственника чужого земельного участка.

Статья 165. Водное товарищество

(1) В целях осуществления водохозяйственной и водоохранной деятельности, а также водопользования может быть основано водное товарищество, членство в котором является обязательным для собственника связанного с ним земельного участка.

(2) Порядок основания и деятельности водного товарищества устанавливается законом.

...

Подраздел 6. Иные ограничения

Статья 169. Иные ограничения, касающиеся недвижимой собственности

В землеустроительных целях, по строительным, противопожарным и здравоохранительным соображениям, для охраны памятников культуры и окружающей среды, а также для иных общественных потребностей законом могут устанавливаться дополнительные ограничения, касающиеся недвижимой собственности.

Статья 170. Право государства и местного самоуправления на преимущественную покупку

Законом может быть установлено:

1) что в границах охраняемого природного объекта государству принадлежит право преимущественной покупки недвижимой вещи;

2) что в границах единицы местного самоуправления местному самоуправлению принадлежит право преимущественной покупки недвижимой вещи.

Статья 171. Принудительное отчуждение

(1) Правительство Республики или местное самоуправление могут в общих интересах в установленных законом случаях и порядке производить отчуждение недвижимой вещи без согласия собственника за справедливую и незамедлительную компенсацию.

(2) В дополнение к положениям, установленным частью 1 настоящей статьи, в соответствии с Конституцией на тех же условиях законом могут устанавливаться иные основания принудительного отчуждения.

Часть 4. Сервитуты

Глава 1. Реальные сервитуты

Раздел 1. Понятие, возникновение, прекращение

Статья 172. Понятие реального сервитута

(1) Реальный сервитут обременяет служебную недвижимую вещь в пользу господствующей недвижимой вещи таким образом, что каждый очередной собственник господствующей недвижимой вещи правомочен использовать определенным способом служебную недвижимую вещь, или что каждый очередной собственник служебной недвижимой вещи обязан воздержаться в определенной части от осуществления своего права собственности в пользу господствующей недвижимой вещи.

(2) Реальный сервитут не может обязывать собственника служебной недвижимой вещи к совершению каких-либо действий, за исключением действий, носящих при осуществлении реального сервитута вспомогательный характер.

Статья 173. Возникновение реального сервитута

(1) Реальный сервитут возникает с момента внесения в крепостную книгу.

(2) К приобретению реального сервитута применяются положения, установленные для приобретения недвижимой вещи, если законом не установлено иначе.

(3) Установление реального сервитута в пользу недвижимой вещи или обременение им недвижимой вещи может осуществляться только собственником.

Установление реального сервитута без согласия собственника возможно лишь в установленных законом случаях.

(4) Недвижимая вещь, которая уже обременена реальным сервитутом, может быть обременена новым реальным сервитутом только в случае, если это не причиняет вреда установленному ранее сервитуту. Недвижимую вещь, обремененную правом застройки или пользованием, собственник может обременить реальным сервитутом только с согласия застройщика или пользователя.

(5) Реальный сервитут не возникает в силу приобретательной давности.

Статья 174. Прекращение реального сервитута

(1) Реальный сервитут прекращается с момента аннулирования записи в крепостной книге.

(2) Если собственником реального сервитута и служебной недвижимой вещи становится одно и то же лицо, реальный сервитут аннулируется в крепостной книге на основании заявления этого лица. До аннулирования записи реальный сервитут в качестве вещного права продолжает действовать.

Статья 175. Прекращение реального сервитута по соглашению

Сервитут может быть аннулирован в крепостной книге по соглашению собственников господствующей недвижимой вещи и служебной недвижимой вещи путем выкупа сервитута.

Статья 176. Прекращение реального сервитута по требованию собственника господствующей недвижимой вещи

(1) В случае недостижения соглашения о прекращении реального сервитута собственник господствующей недвижимой вещи вправе требовать аннулирования реального сервитута в крепостной книге с возмещением собственнику служебной недвижимой вещи вреда, возникающего вследствие прекращения сервитута.

(2) Собственник господствующей недвижимой вещи должен уведомить собственника служебной недвижимой вещи о прекращении бессрочного реального сервитута или о досрочном прекращении срочного реального сервитута за шесть месяцев.

Статья 177. Прекращение реального сервитута по требованию собственника служебной недвижимой вещи

(1) Если выгода, приносимая реальным сервитутом, мала по сравнению с обременяющей служебную недвижимую вещь повинностью, собственник служебной недвижимой вещи вправе требовать аннулирования реального сервитута в крепостной книге с возмещением собственнику господствующей недвижимой вещи вреда, возникающего из-за прекращения сервитута.

(2) Если собственник господствующей недвижимой вещи утратил интерес к реальному сервитуту, собственник служебной недвижимой вещи вправе требовать аннулирования реального сервитута в крепостной книге. Утрата интереса предполагается в случае, если собственник господствующей недвижимой вещи не пользовался реальным сервитутом в течение 10 лет, или если в течение этого же срока он допускал такое использование служебной недвижимой вещи, которое противоречит реальному сервитуту.

Раздел 2. Содержание

Статья 178. Способ осуществления реального сервитута

(1) Реальный сервитут дает право на осуществление только тех действий, которые, исходя из содержания сервитута, необходимы в интересах господствующей недвижимой вещи.

(2) Реальный сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для служебной недвижимой вещи.

(3) Увеличение потребностей господствующей недвижимой вещи само по себе не увеличивает повинности, лежащие на служебной недвижимой вещи.

Статья 179. Осуществление реального сервитута посредством возведения строения или сооружения устройства

(1) Если реальный сервитут осуществляется на служебной недвижимой вещи посредством возведения какого-либо строения или сооружения устройства, обязанность по его строительству и содержанию в порядке лежит на собственнике господствующей недвижимой вещи, если законом или сделкой по установлению сервитута не установлено иначе.

(2) Если строение или устройство введены в эксплуатацию также в интересах служебной недвижимой вещи, расходы по его строительству и содержанию в порядке собственники господствующей и служебной недвижимых вещей несут соответственно извлекаемой выгоде.

(3) Если согласно закону или записи в крепостной книге обязанность по содержанию в порядке строения или устройства лежит на собственнике служебной недвижимой вещи, то применяются соответствующие положения о реальных повинностях.

(4) Собственник господствующей недвижимой вещи вправе использовать служебную недвижимую вещь для проведения строительных и благоустроительных работ, необходимых в целях пользования сервитутом.

Статья 180. Изменение способа осуществления реального сервитута

(1) Собственник служебной недвижимой вещи вправе требовать изменения способа осуществления реального сервитута за свой счет, если существующее хозяйственное предназначение реального сервитута может быть реализовано также в случае изменения способа его осуществления и если существующий способ по сравнению с новым способом значительно более вреден для интересов собственника служебной недвижимой вещи. Расходы, связанные с изменением способа осуществления сервитута, должны быть предварительно оплачены собственником служебной недвижимой вещи.

(2) Положения части 1 настоящей статьи действуют также в отношении способа осуществления сервитута, внесенного в крепостную книгу.

Статья 181. Изменение места осуществления реального сервитута

(1) Если осуществление реального сервитута ограничивается использованием одной части служебной недвижимой вещи, а какая-либо другая часть подходит для этого в той же мере, но осуществление реального сервитута на использовавшейся части по сравнению с какой-нибудь другой частью значительно более вредно для собственника служебной недвижимой вещи, он вправе потребовать

осуществления реального сервитута на другой части недвижимой вещи. Связанные с перемещением расходы должны быть предварительно оплачены собственником служебной недвижимой вещи.

(2) Положения части 1 настоящей статьи действуют также в случае, если часть недвижимой вещи, на которой осуществляется реальный сервитут, определена в крепостной книге.

Статья 182. Неделимость реального сервитута

(1) Реальный сервитут является неделимым.

(2) В случае раздела господствующей недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в пользу всех ее частей.

(3) Если после раздела господствующей недвижимой вещи осуществление реального сервитута ограничивается интересами одной части, собственник служебной недвижимой вещи вправе требовать аннулирования в крепостной книге реального сервитута в отношении других частей.

(4) При разделе служебной недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в отношении всех ее частей.

(5) Если после раздела служебной недвижимой вещи какая-нибудь из ее частей не обременяется или не может быть обременена реальным сервитутом, собственник необремененной части вправе требовать аннулирования в крепостной книге реального сервитута в отношении его части.

Статья 183. Права пользования на одном и том же порядковом месте

Если несколько сервитутов или сервитут и иное право пользования обременяют недвижимую вещь на одном и том же порядковом месте в крепостной книге и эти права не могут быть вместе осуществлены либо полностью, либо частично, то каждое правомочное лицо может требовать осуществления прав способом, наиболее соответствующим интересам всех правомочных лиц.

Статья 184. Устранение препятствия в осуществлении реального сервитута

Правомочное лицо вправе требовать от лица, препятствующего ему в осуществлении реального сервитута, прекращения создания помех и воздержания от них в дальнейшем.

Статья 185. Разъяснение содержания реального сервитута

(1) Если права и обязанности, вытекающие из сервитута, четко сформулированы в записи крепостной книги, из этого следует исходить при разъяснении содержания сервитута.

(2) В объеме записи при разъяснении содержания сервитута следует учитывать основание возникновения сервитута и то, каким способом в течение длительного времени сервитут осуществляется в бесспорном порядке и добросовестно.

(3) При разъяснении содержания сервитута должны учитываться положения, действующие в отношении данного вида сервитутов.

Раздел 3. Отдельные реальные сервитуты

Статья 186. Дорожный сервитут

(1) Сервитут пешеходной тропы дает право ходить и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через служебную недвижимую вещь.

(2) Сервитут скотопрогонной дороги дает право прогонять скот и ходить по скотопрогонной дороге через служебную недвижимую вещь. Для облегчения прогона скота правомочное лицо может построить вдоль дороги забор или ограждение, если это возможно без причинения вреда собственнику служебной недвижимой вещи. Сервитут скотопрогонной дороги не дает права на пастьбу скота на служебной недвижимой вещи.

(3) Сервитут проезжей дороги дает право ездить на транспортном средстве по проезжей дороге через служебную недвижимую вещь. Сервитут проезжей дороги содержит в себе сервитут пешеходной тропы.

Статья 187. Объем дорожного сервитута

(1) Если местоположение или ширина дороги не установлены, то собственник служебной или государственной недвижимой вещи вправе требовать определения местоположения и ширины дороги с учетом интересов как служебной, так и господствующей недвижимых вещей и местных условий.

(2) При установлении дорожного сервитута могут быть установлены ограничения по его использованию.

Статья 188. Сервитут линий коммуникации

Сервитут дает право на проведение через чужую недвижимую вещь на свою недвижимую вещь газопровода, линий электропередачи, линий связи и иных коммуникаций.

Статья 189. Сервитут водопровода и водостока

(1) Сервитут водопровода и водостока дает право:

1) проводить на свою недвижимую вещь воду из родника либо иного чужого водоема, или через чужую недвижимую вещь (сервитут водопровода);

2) отводить со своей недвижимой вещи воду на чужую недвижимую вещь или через чужую недвижимую вещь (сервитут водостока).

(2) Если способ подвода или отвода воды не определен, то предполагается, что это делается через трубопровод.

(3) Если отвод сточных вод через открытый водосток причиняет вред чужой недвижимой вещи, собственник недвижимой вещи может потребовать отвода воды через трубопровод.

(4) Если местоположение или объем водопровода не установлены, они определяются в установленном статьей 187 порядке.

Статья 190. Сервитут водозабора и водопоя

(1) Сервитут водозабора дает право брать воду для потребностей своей недвижимой вещи из чужого водоема и пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему (часть 1 статьи 186).

(2) Сервитут водопоя дает право поить свой скот из чужого водоема и пользоваться скотопрогонной дорогой, ведущей к водоему (часть 2 статьи 186).

Статья 191. Сервитут пастбища

(1) Сервитут пастбища дает право пасти скот на чужой недвижимой вещи способом и во время, соответствующие местным условиям и обычаям.

(2) Сервитут пастбища дает право прогона скота на пастбище (часть 2 статьи 186).

(3) Сервитут пастбища не лишает собственника служебной недвижимой вещи права пользоваться обремененной сервитутом землей в своих хозяйственных нуждах, в том числе для пастыбы скота.

Статья 192. Сервитут опоры

(1) Сервитут опоры дает право возводить свое строение или устройство с опорой на строение или устройство соседа и требовать от соседа содержания в порядке служащих опорой строения или устройства. Содержание в порядке производится за счет правомочного лица, если договором не предусмотрено иначе.

(2) К обязанности о содержании в порядке применяются положения о реальных повинностях.

Статья 193. Сервитут стены

Сервитут стены дает право укреплять или вставлять балки, опоры или иные строительные конструкции в стену соседа, а также заменять их новыми.

Статья 194. Сервитут возведения строения, выдающегося над чужим пространством

Сервитут дает право пристраивать к своему строению балкон, навес или другую подобного рода пристройку, выдающуюся над недвижимой вещью соседа.

Статья 195. Сервитут устройства для стока осадков

Сервитут дает право отводить дождевую или талую воду с крыши своего строения на чужую недвижимую вещь как через капельный сток, так и посредством трубы.

Статья 196. Сервитут высоты

Сервитут высоты дает право запретить соседу возводить строение сверх определенной высоты.

Статья 197. Сервитут света

Сервитут света дает право получать с пространства над недвижимой вещью соседа естественный свет для помещения, освещение которого гарантируется сервитутом.

Статья 198. Сервитут вида

Сервитут вида дает право запрещать наличие на соседней недвижимой вещи всего, что препятствует или существенно ограничивает гарантированный сервитутом открытый вид.

Статья 199. Сервитут защитной полосы

Сервитут защитной полосы дает право на создание на чужой недвижимой вещи защитной полосы или на ограничение использования некоторых частей служебной недвижимой вещи в целях охраны природных объектов, расположенных на господствующей недвижимой вещи.

Статья 200. Прочие реальные сервитуты

В дополнение к реальным сервитутам, установленным настоящим законом, могут быть установлены другие реальные сервитуты, которые соответствуют понятию и содержанию реального сервитута.

Глава 2. Личные сервитуты

Раздел 1. Пользовладение²⁵

Подраздел 1. Понятие, возникновение, прекращение

Статья 201. Понятие пользования

(1) Пользовладение обременяет вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно пользоваться вещью и приобретать ее плоды.

(2) Предметом пользования могут быть движимые и недвижимые вещи, а также передаваемые права.

(3) Пользовладение может быть ограничено исключением какого-либо способа пользования.

(4) Основанием возникновения пользования является закон или сделка.

Статья 202. Возникновение пользования движимой вещью

(1) Пользовладение движимой вещью возникает с момента передачи вещи от собственника к пользующемуся и заключения соглашения о пользовании.

(2) К передаче вещи и соглашению применяются положения, действующие в отношении возникновения движимой собственности путем передачи, если законом не установлено иначе.

Статья 203. Возникновение пользования недвижимой вещью

(1) Пользовладение недвижимой вещью возникает с момента внесения записи в крепостную книгу.

(2) При приобретении пользования недвижимой вещью применяются положения, относящиеся к приобретению недвижимой вещи, если законом не установлено иначе.

Статья 204. Возникновение пользования правом

Пользовладение правом возникает на основании положений, относящихся к передаче соответствующего права.

...

Статья 206. Прекращение пользования недвижимой вещью

(1) Пользовладение недвижимой вещью прекращается аннулированием записи в крепостной книге.

(2) Если пользователь недвижимой вещи становится собственником этой вещи, то применяются положения части 2 статьи 174.

Статья 207. Прекращение пользования вследствие гибели вещи

(1) Пользовладение прекращается с гибелью вещи.

(2) Собственник вещи не обязан восстановить погибшую вещь, находившуюся в пользовании, но он не может запретить это пользователю. С восстановлением вещи восстанавливается пользование.

(3) Если вместо принудительно отчужденной вещи, находящейся в пользовании, предоставляется новая вещь, пользование ею продолжается.

Статья 208. Прекращение или изменение находящегося в пользовании права

Право, находящееся в пользовании, может быть прекращено или изменено посредством сделки только с согласия пользователя.

Статья 209. Прекращение пользования правом

Пользовладение правом прекращается в порядке, установленном статьей 205.

²⁵ Понятие «пользования» идентично классическому понятию «узуфрукт». Термин «пользовладение» используется в официальном переводе закона (прим. ред.).

Статья 210. Прекращение пользования со смертью пользователя

(1) Пользование прекращается со смертью пользователя, если законом не установлено иначе.

(2) Если законом или сделкой пользование установлено также для наследника пользователя, оно вновь возникает в отношении наследника.

Статья 211. Прекращение пользования в отношении юридического лица

(1) Пользование прекращается с ликвидацией пользователя — юридического лица.

(2) Пользование юридического лица прекращается в любом случае по истечении 100 лет с момента возникновения пользования.

Статья 212. Прекращение пользования

(1) Пользование может быть прекращено по соглашению между пользователем и собственником.

(2) Собственник может потребовать прекращения пользования:

1) если пользование утратило всякое значение для пользователя;

2) если его убытки значительно превышают выгоду пользователя;

3) если пользователь не предоставляет собственнику гарантии (статья 224).

(3) В указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи случаях применяются соответствующие положения о прекращении реального сервитута, если законом не установлено иначе.

Подраздел 2. Содержание

Статья 213. Определение содержания пользования

Права и обязанности, вытекающие из пользования, определяются законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования.

Статья 214. Права пользователя

(1) Пользователь имеет право владеть и пользоваться вещью.

(2) Пользователь не может сдавать вещь в аренду без согласия собственника.

(3) Пользователь имеет право на плоды вещи.

(4) Пользователю принадлежат естественные плоды, отделенные в период пользования.

(5) Пользователю принадлежат юридические плоды, возникшие в период пользования, независимо от времени их взыскания.

(6) Пользователь не может обременять предмет пользования ни сервитутами, ни другими вещными правами.

Статья 215. Запрет на передачу пользования

Пользование не подлежит передаче. Права и обязанности, вытекающие из пользования, могут осуществляться другим лицом, если законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования, не установлено иначе.

Статья 216. Возвращение предмета пользования

При прекращении пользования пользователь или его правопреемник обязан возвратить собственнику предмет пользования в установленном частью 1 статьи 218 состоянии.

Статья 217. Раздел недвижимой вещи, находящейся в пользовании

При разделе недвижимой вещи, находящейся в пользовании, применяются положения в реальном сервитуте, относящиеся к разделу служебной недвижимой вещи (части 4 и 5 статьи 182).

Статья 218. Сохранение и использование вещи

(1) Пользователь обязан сохранять существующее хозяйственное назначение вещи и пользоваться ею с рачительностью хорошего хозяина. Он не может существенно изменять или преобразовывать вещь.

(2) Права пользователя в части использования вещи, находящейся в пользовании, не могут превышать прав самого собственника.

(3) Пользователь может в установленном законом порядке использовать полезные ископаемые, а также лес в необходимом для надлежащего ведения хозяйства на недвижимой вещи объеме.

Статья 219. Содержание вещи в порядке

(1) Пользователь обязан за свой счет содержать в порядке вещь, находящуюся в пользовании, и производить исправления и нововведения, необходимые для обыкновенного содержания вещи в порядке.

(2) Если издержки на содержание вещи в порядке, указанные в части 1 настоящей статьи, превышают извлекаемую из вещи выгоду, пользователь вправе требовать от собственника оплаты превышающих выгоду издержек.

(3) Пользователь не несет ответственности за изменение вещи и уменьшение ее ценности, сопутствующие надлежащему осуществлению пользования.

Статья 220. Обязанность пользователя об уведомлении

(1) В случае гибели или повреждения вещи, находящейся в пользовании, или если для ее сохранения требуется производство исправлений или нововведений, превышающих объем действий по обыкновенному содержанию вещи в порядке, пользователь обязан незамедлительно уведомить об этом собственника.

(2) Если третье лицо извещает о своих правах на вещь, находящуюся в пользовании, пользователь обязан уведомить об этом собственника.

Статья 221. Распоряжение принадлежностями недвижимой вещи

(1) Если в пользовании находится недвижимая вещь вместе с принадлежностями, пользователь вправе распоряжаться принадлежностями в пределах надлежащего ведения хозяйства.

(2) При уменьшении или отделении принадлежностей, обусловленном интересами надлежащего ведения хозяйства, пользователь обязан заменить эти вещи новыми.

Статья 222. Потребляемая и заменяемая вещи

(1) Потребляемая вещь переходит в собственность пользователя, если законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования, не определено иначе. При прекращении пользования пользователь обязан оплатить стоимость потребленной вещи деньгами или заменить ее вещью того же рода и качества.

(2) Пользователь может распоряжаться заменяемой вещью, если законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования, не установлено иначе. Пользователь обязан заменить эту вещь вещью того же рода и качества.

Статья 223. Налоговые и платежные обязанности и повинности пользователя

(1) Налоги и долговые проценты, а также повинности, хозяйственные и иные издержки, обременяющие предмет, находящийся в пользовании, несет пользователь в соответствии с продолжительностью срока действия его прав.

(2) Если налоги, повинности или издержки взысканы с собственника, пользователь обязан возместить их ему в том же объеме.

Статья 224. Право собственника требовать гарантию

Собственник вещи вправе требовать от пользователя предоставления гарантии, если в действиях пользователя усматривается риск существенного нарушения прав собственника.

Раздел 2. Личное право пользования

Статья 225. Понятие личного права пользования

Личное право пользования обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно использовать недвижимую вещь определенным способом или осуществлять в отношении недвижимой вещи определенное право, которое по своему содержанию соответствует какому-либо реальному сервитуту.

Статья 226. Запрет на передачу личного права пользования

Личное право пользования не подлежит передаче. Права, вытекающие из личного права пользования, могут осуществляться другим лицом только тогда, когда это допускается основанием возникновения права пользования.

Статья 227. Личное право пользования на жилой дом

(1) Личное право пользования на жилой дом обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, имеет право пользоваться находящимся на недвижимой вещи жилым домом или его частью для проживания.

(2) Лицо, имеющее указанное в части 1 настоящей статьи право, может поселять в жилом доме членов своей семьи, а также лиц, присутствие которых необходимо для ухода за ним.

(3) Если право пользования предоставлено нескольким лицам совместно, оно действует до тех пор, пока находится в живых хотя бы одно из этих лиц, если основанием возникновения права пользования не установлено иначе.

(4) Если право пользования предоставлено на часть жилого дома, правомочное лицо может пользоваться также предназначенными для общего пользования жильцами помещениями, обстановкой и оборудованием.

Статья 228. Применение положений о реальном сервитуте и пользовании

В дополнение к положениям статей 225—227 к личному праву пользования применяются соответствующие положения о реальном сервитуте. Если личное право пользования связано с владением, применяются соответствующие положения о пользовании.

Часть 5. Реальные повинности

Глава 1. Понятие, возникновение, прекращение

Статья 229. Понятие реальной повинности

(1) Недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что каждый очередной собственник недвижимой вещи должен вносить лицу, в пользу которого установлена реальная повинность, периодические платежи деньгами или в натуре, либо совершать определенные действия.

(2) Реальная повинность может устанавливаться в пользу определенного лица, государства, местного самоуправления или каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

(3) Идеальная доля недвижимой вещи может быть предметом реальной повинности только в случае, если она представляет собой долю собственника.

Статья 230. Виды реальных повинностей

(1) Реальная повинность является публично-правовой, если она установлена в пользу государства, местного самоуправления или иного публично-правового лица на основании закона.

(2) Реальная повинность является частно-правовой, если она установлена в пользу частно-правового лица или каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

Статья 231. Возникновение реальной повинности

(1) Частно-правовая реальная повинность возникает с момента внесения в крепостную книгу. В записи следует, если это возможно, определить денежную стоимость реальной повинности.

(2) К приобретению реальной повинности применяются положения, относящиеся к приобретению недвижимой вещи, если законом не установлено иначе.

(3) Внесение в крепостную книгу не является непременным условием возникновения публично-правовой реальной повинности, если законом не установлено иначе.

(4) Если согласно закону публично-правовое лицо вправе требовать реальной повинности, такая повинность возникает с момента внесения в крепостную книгу.

Статья 232. Прекращение реальной повинности

Реальная повинность прекращается аннулированием записи в крепостной книге.

Статья 233. Прекращение реальной повинности по требованию правомочного лица

Правомочное лицо может потребовать прекращения реальной повинности и ее выкупа обязанным лицом:

1) если производится раздел обремененной недвижимой вещи, чем причиняется существенный вред правам правомочного лица, или

2) если обязанное лицо существенно уменьшает ценность обремененной недвижимой вещи и не дает гарантии исполнения обязанностей, вытекающих из реальной повинности, или

3) если обязанным лицом в течение трех лет подряд не исполнялись обязанности, вытекающие из реальной повинности.

Статья 234. Прекращение реальной повинности по требованию обязанного лица

(1) Обязанное лицо может потребовать прекращения реальной повинности путем ее выкупа у правомочного лица:

1) если правомочное лицо не выполняет договор, служащий основанием для возникновения реальной повинности, или

2) если реальная повинность продолжалась 30 лет, независимо от указанного в записи в крепостной книге более длительного срока, либо от недопустимости выкупа.

(2) Если требование о выкупе реальной повинности предъявляется по основанию, установленному пунктом 2 части 1 настоящей статьи, об этом следует сообщить за год.

(3) Выкупа нельзя требовать, если реальная повинность установлена в пользу определенного физического лица или на основании закона либо связана с реальным сервитутом.

Статья 235. Цена выкупа

(1) При определении цены выкупа реальной повинности за основу принимается стоимость реальной повинности, указанная в записи в крепостной книге.

(2) Если стоимость реальной повинности не внесена в крепостную книгу, или запись является неполной, или денежная стоимость действий, вытекающих из реальной повинности, претерпела существенные изменения, цена выкупа устанавливается судом с учетом фактических обстоятельств и сроком продолжительности реальной повинности считается 30 лет.

Статья 236. Давность обязанности, вытекающей из реальной повинности

(1) Реальная повинность не возникает в силу приобретательной давности и не прекращается за давностью.

(2) Каждая отдельная обязанность, вытекающая из реальной повинности, теряет силу за давностью в течение общего срока исковой давности, считая со времени, когда она превратилась в личный долг обязанного лица (часть 1 статьи 239).

Глава 2. Содержание

Статья 237. Связь реальной повинности с недвижимой вещью

(1) Реальная повинность вместе с обремененной недвижимой вещью переходит к каждому приобретателю недвижимой вещи независимо от его согласия.

(2) Реальная повинность, установленная в пользу каждого очередного собственника недвижимой вещи, не может быть отделена от этой недвижимой вещи.

(3) Реальную повинность, установленную в пользу определенного лица, нельзя связывать с недвижимой вещью.

Статья 238. Возможность передачи реальной повинности

(1) Реальная повинность, установленная в пользу определенного лица, может передаваться другому лицу, если по своей сути она является передаваемой и в силу этого ее размер не увеличивается.

(2) Реальная повинность не может передаваться, если невозможна передача вытекающей из нее отдельной обязанности.

Статья 239. Ответственность за обязанности, вытекающие из реальной повинности

(1) За исполнение отдельных обязанностей, вытекающих из реальной повинности, собственник отвечает обремененной недвижимой вещью. По истечении трех лет с момента возникновения права требования каждая отдельная обязанность становится личным долгом собственника.

(2) Невыполненные обязанности предыдущего собственника, которые не превратились в его личный долг, должен выполнять следующий собственник недвижимой вещи.

(3) В случае раздела обремененной недвижимой вещи действие реальной повинности продолжается в отношении отдельных частей, и за выполнение обязанностей собственники отдельных частей несут солидарную ответственность, если не заключено иное соглашение.

Статья 240. Действие реальной повинности при разделе господствующей недвижимой вещи

(1) В случае раздела недвижимой вещи, в пользу каждого очередного собственника которой установлена реальная повинность (господствующая недвижимая вещь), действие реальной повинности в пользу частей продолжается.

(2) Если возможно разделение возникающих из реальной повинности обязанностей, реальная повинность разделяется между указанными в части 1 настоящей статьи частями в соответствии с их размером. Если обязанности являются неделимыми, то собственники этих частей вправе требовать солидарного исполнения.

(3) Собственник недвижимой вещи может при разделе господствующей недвижимой вещи установить, что реальная повинность действует только в отношении одной или нескольких частей. Это установление должно быть внесено в крепостную книгу.

(4) В случае отчуждения собственником господствующей недвижимой вещи одной ее части без внесения распоряжения о разделе реальной повинности эта повинность будет действовать в отношении той части недвижимой вещи, которую собственник оставляет себе.

(5) Если реальная повинность по своей сути связана с одной из частей, возникших при разделе недвижимой вещи, обязанное лицо может требовать прекращения реальной повинности в отношении других частей.

Часть 6. Право застройки

Глава 1. Понятие, возникновение, прекращение

Статья 241. Понятие и объем права застройки

(1) Недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право застройки, получает срочное отчуждаемое и наследственное право иметь на недвижимой вещи неотторжимо соединенное с последней строение.

(2) Помимо земли, на которой возведено строение, право застройки распространяется также на часть недвижимой вещи, которая необходима для использования строения.

(3) Объем права застройки не может быть ограничен одной частью строения, такой, как этаж.

(4) Право застройки считается недвижимой вещью. К праву застройки применяются положения о недвижимой собственности, если законом не установлено иначе.

(5) Строение, возведенное на основании права застройки или существовавшее при его установлении, является существенной частью права застройки.

Статья 242. Возникновение и прекращение права застройки

Право застройки возникает с момента внесения в крепостную книгу и прекращается с аннулированием записи в крепостной книге.

Статья 243. Прекращение права застройки по требованию собственника недвижимой вещи

Если собственник права застройки (застройщик) в течение срока, предусмотренного основанием для приобретения права застройки, не возвел надлежащее строение или нарушил обязанность, вытекающую из части 2 статьи 247, собственник обремененной недвижимой вещи вправе потребовать прекращения права застройки.

Статья 244. Прекращение права застройки по соглашению

Право застройки может быть прекращено досрочно по соглашению между застройщиком и собственником недвижимой вещи.

Статья 245. Прекращение права застройки в случае его приобретения собственником недвижимой вещи

(1) Если собственником права застройки и земельного участка становится одно и то же лицо, право застройки аннулируется в крепостной книге по его заявлению. До аннулирования записи право застройки как вещное право сохраняет действие.

(2) Право застройки может быть аннулировано в крепостной книге после снятия всех повинностей и иных обязанностей, установленных для права застройки в пользу третьих лиц.

Статья 246. Сохранение права застройки в случае гибели строения

Право застройки не прекращается с гибелью строения.

Глава 2. Содержание права застройки

Статья 247. Осуществление прав застройщика

(1) Застройщик не может при осуществлении своих прав нарушать права собственника обремененной вещи.

(2) Застройщик должен гарантировать сохранность строения, если он не заключил иного соглашения с собственником недвижимой вещи.

Статья 248. Запрет на ограничение права застройки

(1) Право застройки не может ограничиваться условиями, противоречащими сути этого права.

(2) Собственник недвижимой вещи не может опираться на соглашение, по которому застройщик обязуется при определенных условиях отказаться от права застройки и разрешить его досрочное аннулирование в крепостной книге.

Статья 249. Распоряжение правом застройки

(1) Застройщик имеет право на отчуждение права застройки или передачу его по наследству либо обременение его залогом под недвижимость, сервитутом, реальной повинностью или правом преимущественной покупки.

(2) Для обременения права застройки вещным правом требуется согласие собственника, если такое условие внесено в крепостную книгу.

(3) Застройщик должен уведомить о намерении продать право застройки собственника земельного участка, которому в течение двух месяцев со дня получения извещения о продаже принадлежит право преимущественной покупки.

(4) При прекращении права застройки прекращаются установленные для права застройки вещные права.

Статья 250. Порядковое место права застройки

Право застройки может быть поставлено в крепостной книге только на первое порядковое место, и это порядковое место не может быть изменено впоследствии.

Статья 251. Срок действия права застройки

(1) Право застройки может быть установлено только на определенный срок, но не менее чем на 36 и не более чем на 99 лет.

(2) Если установлен срок менее 36 лет, продолжительностью срока считается 36 лет. Если продолжительность срока не определена или превышает 99 лет, срок считается установленным на 99 лет.

(3) При наступлении срока собственник недвижимой вещи и застройщик могут договориться о продлении срока права застройки, но не более чем на 99 лет. Продление срока действия права застройки должно быть внесено в крепостную книгу.

Статья 252. Судьба строения при наступлении срока действия права застройки

(1) Застройщик имеет право в течение одного года до наступления срока действия права застройки увезти свое строение, если собственник недвижимой вещи не воспользовался указанным в части 3 настоящей статьи правом. Если собственник недвижимой вещи не позднее чем за четыре месяца до окончания срока предъявляет требование о вывозе, застройщик обязан выполнить это требование.

(2) Строение, не вывезенное к окончанию срока, становится существенной частью недвижимой вещи и поступает в собственность собственника недвижимой вещи. В случае своевременного предъявления собственником недвижимой вещи требования о вывозе он может потребовать от застройщика платы за вывоз строения, если собственник недвижимой вещи вывез строение в течение одного года после окончания срока.

(3) Собственник недвижимой вещи не позднее чем за год до наступления срока вправе потребовать, чтобы строение было оставлено ему за плату, равную ущербу, возникающему у застройщика вследствие утраты права на вывоз, указанного в части 1 настоящей статьи.

(4) Положения частей 1—3 настоящей статьи действуют постольку, поскольку записью в крепостной книге не установлено иначе.

Статья 253. Компенсация при наступлении срока действия права застройки

(1) При установлении права застройки на случай наступления его срока может быть предусмотрена выплата собственником недвижимой вещи компенсации застройщику за оставляемое собственнику недвижимой вещи строение. Собственник недвижимой вещи освобождается от выплаты компенсации в случае продления им срока действия права застройки до истечения предполагаемого срока существования строения.

(2) Если застройщик не соглашается на продление срока, он утрачивает право на компенсацию.

Статья 254. Плата за право застройки

(1) Застройщик уплачивает собственнику недвижимой вещи плату за право застройки, если не заключено иного соглашения.

(2) Плата за право застройки уплачивается в соответствии с соглашением деньгами или иными заменяемыми вещами, причем при установлении права застройки размер платы или основания ее исчисления должны быть заранее определены на весь период действия права застройки.

(3) Изменения размера платы, уплачиваемой за право застройки, можно потребовать, если это предусмотрено основанием для установления права застройки.

(4) Обязанность уплаты за право застройки может быть внесена в крепостную книгу в качестве реальной повинности.

(5) В случае неуплаты застройщиком платы за право застройки в течение трех лет подряд собственник земельного участка вправе потребовать продажи права застройки с принудительных торгов. В торгах может участвовать также собственник земельного участка.

(6) Собственники права застройки несут солидарную ответственность за уплату за право застройки.

Статья 255. Налоги и повинности

Застройщик платит все налоги и несет все публично-правовые реальные повинности, лежащие на обремененном правом застройки земельном участке.

Часть 7. Право преимущественной покупки

Глава 1. Понятие, возникновение и прекращение

Статья 256. Понятие права преимущественной покупки

(1) Недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право преимущественной покупки, при отчуждении недвижимой вещи вправе заступить место приобретателя.

(2) Право преимущественной покупки может быть установлено в пользу определенного лица или каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

(3) Идеальная доля недвижимой вещи может быть обременена правом преимущественной покупки только в случае, если она является долей сособственника.

Статья 257. Возникновение права преимущественной покупки

(1) Право преимущественной покупки возникает на основании закона или сделки.

(2) На основании сделки право преимущественной покупки возникает с момента внесения в крепостную книгу.

(3) В случае приобретения права преимущественной покупки на основании сделки применяются положения, относящиеся к недвижимой собственности, если законом не установлено иначе.

(4) Право преимущественной покупки на основании сделки может быть установлено для однократного отчуждения недвижимой вещи.

(5) Законом или сделкой об установлении права преимущественной покупки определяется, кому принадлежит право преимущественной покупки и в каких случаях оно может быть осуществлено.

Статья 258. Прекращение права преимущественной покупки

Право преимущественной покупки прекращается с аннулированием записи в крепостной книге.

Статья 259. Право обязанного лица на прекращение права преимущественной покупки

Собственник обремененной недвижимой вещи вправе требовать аннулирования записи о праве преимущественной покупки в крепостной книге, если лицо, обладающее правом преимущественной покупки, в течение двух месяцев с момента получения договора купли-продажи не воспользовалось правом преимущественной покупки.

Статья 260. Ограничения при передаче права преимущественной покупки

(1) Право преимущественной покупки, установленное в пользу каждого очередного собственника недвижимой вещи, не может быть отделено от этой недвижимой вещи.

(2) Право преимущественной покупки, установленное в пользу определенного лица, не должно связываться с какой-либо другой недвижимой вещью.

(3) Право преимущественной покупки, установленное в пользу определенного лица, не может отчуждаться или передаваться по наследству.

Глава 2. Содержание

Статья 261. Осуществление права преимущественной покупки

(1) Право преимущественной покупки может осуществляться со дня, когда собственник недвижимой вещи, обремененной правом преимущественной покупки, заключает с покупателем договор купли-продажи недвижимой вещи.

(2) Право преимущественной покупки не действует в случае принудительного отчуждения.

(3) На принудительных торгах право преимущественной покупки действует только в случае, если оно установлено законом или внесено в крепостную книгу.

(4) Если между собственником обремененной недвижимой вещи и лицом, осуществляющим право преимущественной покупки, не заключено иного соглашения, то лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, может приобрести недвижимую вещь только целиком.

Статья 262. Представление копии договора купли-продажи

(1) Продавец обязан незамедлительно представлять копию заключенного с покупателем договора купли-продажи лицу, обладающему правом преимущественной покупки.

(2) За вред, причиненный лицу, обладающему правом преимущественной покупки, вследствие непредставления копии, ответственность несет продавец.

Статья 263. Срок осуществления права преимущественной покупки

(1) Лицо, обладающее правом преимущественной покупки, вправе осуществить его в течение срока, не превышающего двух месяцев со дня получения копии юридически действительного договора купли-продажи.

(2) Если лицу, обладающему правом преимущественной покупки, не была выслана копия договора купли-продажи, оно может осуществить право преимущественной покупки в течение одного года со дня внесения в крепостную книгу записи об отчуждении недвижимой собственности.

(3) Для осуществления права преимущественной покупки законом может быть предусмотрен иной, отличающийся от установленных частями 1 и 2 настоящей статьи, срок.

Статья 264. Заявление об осуществлении права преимущественной покупки

(1) Для осуществления права преимущественной покупки лицо, обладающее этим правом, должно известить продавца нотариально удостоверенным заявлением о своем желании осуществить право преимущественной покупки.

(2) Если недвижимая вещь уже перешла в собственность покупателя, нотариально удостоверенное заявление может вместо продавца быть предъявлено новому собственнику.

(3) С предъявлением заявления лицо, обладающее правом преимущественной покупки, заступает место покупателя по заключенному договору купли-продажи и приобретает право требовать внесения записи в крепостную книгу, а в случае отказа покупателя или продавца — предъявлять иск о внесении записи в крепостную книгу и признании права собственности на недвижимую вещь.

Статья 265. Переход прав и обязанностей

К лицу, осуществляющему право преимущественной покупки, переходят все права и обязанности, которые по договору купли-продажи принадлежали покупателю.

Статья 266. Запрет на ограничение права преимущественной покупки

(1) В отношении лица, обладающего правом преимущественной покупки, не действует соглашение между продавцом и покупателем, которым действие договора купли-продажи ставится в зависимость от осуществления права преимущественной покупки, или за продавцом оставляется право на отказ от договора купли-продажи при осуществлении права преимущественной покупки.

(2) Право преимущественной покупки действует также в случае, когда продавец и покупатель после получения заявления об осуществлении права преимущественной покупки отменяют или изменяют договор купли-продажи. В таком случае основанием для осуществления права преимущественной покупки служит первоначальный договор купли-продажи.

Статья 267. Продажа недвижимой вещи вместе с другими вещами

(1) Если недвижимая вещь, обремененная правом преимущественной покупки, продана вместе с другими вещами без выделения цены обремененной недвижимой вещи, лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, должно уплатить цену, соответствующую стоимости обремененной недвижимой вещи.

(2) Продавец может потребовать распространения права преимущественной покупки также на другие вещи, если они не могут быть отделены от обремененной правом преимущественной покупки недвижимой вещи без причинения ей существенного вреда.

Статья 268. Уплата покупной цены позднее

(1) Если договор купли-продажи не предусматривает немедленной уплаты покупной цены, лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, вправе потребовать распространения действия этого условия также и на себя. В этом случае оно обязано предоставить гарантию.

(2) Предоставление гарантии не требуется:

1) если в обеспечение договора купли-продажи на проданную недвижимую вещь был установлен залог. В этом случае залог действителен также при осуществлении права преимущественной покупки;

2) если при зачете покупной цены перенимается долг, гарантированный установленным на недвижимую вещь залогом.

Статья 269. Выплата покупной цены и издержек

(1) Лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, обязано возместить покупателю покупную цену, уплаченную им продавцу по договору купли-продажи, а также необходимые издержки, связанные с заключением договора и производством записи в крепостной книге.

(2) Если недвижимая вещь уже поступила в собственность или владение покупателя, то лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, обязано возместить также произведенные покупателем необходимые и полезные издержки, а также уплаченные налоги.

Статья 270. Возмещение вреда покупателю

Покупатель вправе потребовать от продавца возмещения вреда, причиненного ему в связи с осуществлением права преимущественной покупки, если он договорился об этом с продавцом.

Статья 271. Отказ от уплаты или принятия покупной цены

(1) Если лицо, осуществившее право преимущественной покупки, не уплачивает покупной цены и не возмещает издержки, которые оно обязано возместить, продавец или покупатель может отказаться от подачи заявления о внесении осуществившего право преимущественной покупки лица в крепостную книгу в качестве собственника недвижимой вещи, а также от передачи ему владения.

(2) В случае отказа продавца или покупателя принять указанные в части 1 настоящей статьи деньги лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, обязано их депонировать.

Статья 272. Ответственность покупателя

(1) Лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, вправе требовать от покупателя, приступившего к владению недвижимой вещью, возмещения причиненного недвижимой вещи вреда и полученных плодов согласно положениям о защите собственности. Получение извещения о подаче заявления об осуществлении права преимущественной покупки приравнивается к получению извещения о предъявлении иска о защите собственности.

(2) Вещные права, установленные покупателем на недвижимую вещь до получения заявления об осуществлении права преимущественной покупки, обязательны для лица, обладающего правом преимущественной покупки, в отношении добросовестных третьих лиц. Покупатель обязан выплатить за них лицу, обладающему правом преимущественной покупки, полное возмещение.

Статья 273. Осуществление общего права преимущественной покупки

(1) Если право преимущественной покупки принадлежит нескольким лицам сообща, они могут осуществить это право только в отношении всей недвижимой вещи.

(2) Если кто-либо из лиц, имеющих общее право преимущественной покупки, его не осуществляет, либо принадлежащее ему право преимущественной покупки прекращается, то остальные вправе осуществить право преимущественной покупки без него.

Статья 274. Осуществление права преимущественной покупки при наличии нескольких правомочных лиц

(1) Если право преимущественной покупки по отдельности принадлежит нескольким лицам, ни одному из которых основанием для установления права преимущественной покупки не отдается предпочтения, и между ними не существует иного соглашения, то лицо, осуществляющее право преимущественной покупки, определяется жеребьевкой.

(2) Праву преимущественной покупки, приобретенному на основании закона, отдается предпочтение перед правом преимущественной покупки, установленным сделкой.

Статья 275. Осуществление права преимущественной покупки в иных случаях отчуждения

(1) Если право преимущественной покупки установлено на случай отчуждения собственности путем обмена, дарения или иным способом, а также на случай наследования, покупная цена определяется на основании обыкновенной стоимости, если законом или сделкой об установлении права преимущественной покупки не установлено иначе.

(2) В указанных в части 1 настоящей статьи случаях применяются положения, действующие при осуществлении права преимущественной покупки на основании договора купли-продажи.

Часть 8. Залоговое право

Глава 1. Общие положения

Статья 276. Понятие и виды залога

(1) Вещь может быть обременена залогом (залоговым правом) таким образом, что лицо, в пользу которого установлен залог, имеет право на удовлетворение обеспеченного залогом требования в случае его ненадлежащего исполнения за счет заложенного имущества.

(2) Залогом может быть залог движимости или залог недвижимости.

Статья 277. Предмет залога

(1) Закладывать можно вещи, ценные бумаги и имущественные права, заклад которых не запрещен законом (предмет залога).

(2) Закладывать можно имущество, которое находится в собственности залогодателя, если законом не установлено иначе. Нельзя закладывать имущество, на которое не допускается обращение взыскания в силу закона.

(3) На один и тот же предмет залога могут быть установлены несколько залогов в пользу одного или нескольких кредиторов, если законом или договором залога не установлено иначе.

Статья 278. Залогодатель

Залогодателем может быть должник или третье лицо.

Статья 279. Обеспечиваемое залогом требование

(1) Залогом может обеспечиваться любое требование, оцениваемое в деньгах.

(2) Залогом может обеспечиваться также условное требование.

(3) Залогом может обеспечиваться требование, могущее возникнуть в будущем.

(4) Залогом обеспечиваются также связанные с требованием побочные требования, в том числе проценты и неустойка, если законом или договором не установлено иначе.

(5) Залогом не обеспечиваются требования, возникшие в связи с действиями должника после установления залога, если договором не установлено иначе.

(6) Залогом обеспечиваются произведенные на вещь затраты, судебные издержки и расходы, связанные с продажей вещи.

Статья 280. Предпочтение требования, обеспеченного залогом

Требованию, обеспеченному залогом, отдается предпочтение перед всеми другими требованиями относительно заложенного имущества, если законом не установлено иначе.

Глава 3. Залог недвижимости

Раздел 1. Ипотека

Подраздел 1. Понятие, возникновение и прекращение

Статья 325. Понятие ипотеки

(1) Недвижимая вещь может быть обременена ипотекой таким образом, что лицо, в пользу которого установлена ипотека (держатель ипотеки), имеет право на удовлетворение обеспеченного ипотекой требования за счет заложенной недвижимой вещи.

(2) Идеальная доля недвижимой вещи может быть обременена ипотекой только в случае, если она является долей собственника.

(3) Ипотека не может быть установлена лишь на реальную часть недвижимой вещи и часть в идеальной доле собственника.

(4) Ипотека не предполагает существования обеспечиваемого требования.

Статья 326. Возникновение ипотеки

(1) Ипотека возникает с момента внесения записи в крепостную книгу, если законом не установлено иначе.

(2) К установлению ипотеки применяются положения о приобретении недвижимой вещи, если законом не установлено иначе.

Статья 327. Ипотечная запись

В записи в крепостной книге об установлении ипотеки должны указываться держатель ипотеки, размер ипотеки в денежном выражении (сумма ипотеки), размер процентов и иных побочных требований в денежном выражении в случае их наличия. О побочных требованиях ссылка может быть сделана на документе, являющемся основанием для записи.

Статья 328. Первоначальная ипотека собственника

(1) Собственник обремененной недвижимой вещи может установить ипотеку в свою пользу.

(2) Ипотека собственника устанавливается на основании нотариально удостоверенного заявления собственника путем внесения записи в крепостную книгу.

Статья 329. Отказ держателя ипотеки от ипотеки

(1) В случае отказа держателя ипотеки от ипотеки она приобретается собственником обремененной недвижимой вещи. Для отказа на основании нотариально удостоверенного заявления держателя ипотеки должна быть внесена запись в крепостную книгу.

(2) При частичном отказе держателя ипотеки от обеспеченного ипотекой требования применяются положения части 2 статьи 349.

Статья 330. Прекращение ипотеки

Ипотека прекращается аннулированием записи в крепостной книге.

Статья 331. Прекращение ипотеки по требованию собственника

(1) Если местонахождение держателя ипотеки неизвестно, собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать аннулирования ипотеки в судебном порядке, если он имеет право на удовлетворение требования и депонирует всю сумму ипотеки.

(2) Проценты следует депонировать, если размер процентов внесен в крепостную книгу, но не в большем объеме, чем за три года со дня, когда собственник недвижимой вещи подал в суд заявление об аннулировании ипотеки.

(3) С момента вступления в силу решения суда об аннулировании ипотеки требования держателя ипотеки в объеме суммы ипотеки считаются удовлетворенными.

(4) Держатель ипотеки имеет право на получение депонированных денег в течение 30 лет со дня объявления ипотеки аннулированной. Если держатель ипотеки в течение этого срока не обратится за деньгами, собственник недвижимой вещи имеет право получать их обратно.

Статья 332. Аннулирование ипотеки собственника по требованию держателя ипотеки

(1) Если собственником ипотеки и обремененной недвижимой вещи становится одно и то же лицо, держатель ипотеки, имеющий то же или более отдаленное порядковое место, вправе потребовать аннулирования такой ипотеки.

(2) Положения части 1 настоящей статьи не распространяются на ипотеку, возникшую на основании статьи 328.

(3) Требование, установленное частью 1 настоящей статьи, не распространяется на ипотеку, из записи о которой явствует его недействительность в отношении данной ипотеки.

Подраздел 2. Содержание

Субподраздел 1. Общие положения

Статья 333. Права собственника обремененной недвижимой вещи

Собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи вправе владеть, пользоваться и распоряжаться обремененной недвижимой вещью, если он не уменьшает этим ценность обремененной недвижимой вещи и не причиняет вреда правам держателя ипотеки иным образом, за исключением случая, когда это происходит в результате надлежащего ведения хозяйства.

Статья 334. Права держателя ипотеки по предотвращению уменьшения ценности недвижимой вещи

(1) Если в результате действий собственника уменьшается ценность обремененной недвижимой вещи, держатель ипотеки вправе потребовать, чтобы собственник недвижимой вещи в дальнейшем прекратил вредные действия.

(2) В целях предотвращения уменьшения ценности обремененной недвижимой вещи держатель ипотеки может на основании решения суда совершать необходимые для этого действия. Такие действия могут быть совершены держателем ипотеки и без решения суда, если промедление привело бы к существенному уменьшению ценности обремененной недвижимой вещи.

(3) Держатель ипотеки имеет право на возмещение издержек, связанных с указанными в части 2 настоящей статьи действиями. Для обеспечения возмещения издержек, связанных с названными действиями, ему принадлежит не внесенная в крепостную книгу ипотека, которая находится на том же порядковом месте, что и его ипотека.

Статья 335. Права держателя ипотеки при уменьшении ценности недвижимой вещи

(1) Если уменьшение ценности обремененной недвижимой вещи предполагается либо уже произошло, держатель ипотеки может потребовать от собственника недвижимой вещи восстановления прежнего состояния или дополнительной гарантии.

(2) В случае невозможности восстановления собственником недвижимой вещи прежнего состояния и непредоставления дополнительной гарантии по требованию держателя ипотеки последний вправе потребовать удовлетворения требования обеспеченной ипотекой в объеме уменьшения ценности обремененной недвижимой вещи. О предъявлении требований об удовлетворении следует известить за месяц вперед.

(3) Если ценность обремененной недвижимой вещи уменьшилась без вины собственника, держатель ипотеки может потребовать дополнительной гарантии или частичной уплаты долга в объеме, в котором уменьшение ценности было возмещено собственнику недвижимой вещи.

Статья 336. Уменьшение ценности принадлежности

Уменьшение ценности принадлежности обремененной недвижимой вещи или их противоречащее требованиям надлежащего ведения хозяйства отделение от недвижимой вещи представляет держателю ипотеки те же права, что и при уменьшении ценности недвижимой вещи.

Статья 337. Распоряжение обремененной недвижимой вещью

(1) Отказ собственника от права на отчуждение или дополнительное обременение обремененной ипотекой недвижимой вещи является недействительным.

(2) Если после установления ипотеки на эту же недвижимую вещь без согласия правомочного лица установлен сервитут или реальная повинность, ипотеке отдается предпочтение перед установленным позднее сервитутом или реальной повинностью. Названный сервитут или реальная повинность аннулируются в объеме, в котором они причиняют вред осуществлению ипотеки.

Статья 338. Распоряжение ипотекой

(1) Ипотекой может распоряжаться, в том числе закладывать или отчуждать ее, только внесенный в крепостную книгу держатель ипотеки, для которого она установлена.

(2) Для передачи ипотеки требуются нотариально удостоверенное соглашение между собственником и держателем ипотеки (статья 120) и внесение записи в крепостную книгу.

Статья 339. Права, вытекающие из ипотечной записи

Ипотека, внесенная в крепостную книгу, дает добросовестному держателю ипотеки все вытекающие из текста записи права.

Субподраздел 2. Порядковое место

Статья 340. Определение порядкового места

(1) Ипотека получает порядковое место при внесении в крепостную книгу.

(2) При обременении недвижимой вещи ипотекой собственник недвижимой вещи может оставить за собой одно или несколько порядковых мест для внесения определенного объема ипотеки впереди вносимой в крепостную книгу ипотеки.

(3) Соглашение об изменении порядковых мест ипотеки действительно только в случае, если оно внесено в крепостную книгу.

Статья 341. Приобретение и уступка ипотеки собственника

(1) Если ипотека приобретается собственником и нет оснований для применения положений части 1 статьи 332, другие ипотеки на своих порядковых местах вперед не перемещаются.

(2) Ипотеку собственника собственник недвижимой вещи может уступить держателю ипотеки.

Субподраздел 3. Объем ипотеки

Статья 342. Продолжение ипотеки

При переходе права собственности на обремененную недвижимую вещь ипотека сохраняется, если законом не установлено иначе.

Статья 343. Распространение ипотеки на недвижимую вещь

(1) Ипотека распространяется на существенные части, принадлежности и плоды недвижимой вещи.

(2) Ипотека не распространяется на принадлежности, существенные части и естественные плоды, отчужденные в соответствии с надлежащим ведением хозяйства или навечно отделенные от недвижимой вещи до наложения ареста на недвижимую вещь.

Статья 344. Распространение ипотеки на требования по аренде и найму

Если обремененная ипотекой недвижимая вещь сдана в аренду или в наем, ипотека распространяется также на требование по аренде или найму, которое возникает в период времени с наложения ареста на недвижимую вещь или признания должника неплатежеспособным и до продажи недвижимой вещи, либо возникло в течение года до наложения ареста на недвижимую вещь или признания должника неплатежеспособным и не было обращено к взысканию.

Статья 345. Распространение ипотеки на страховое возмещение

(1) Если обремененная ипотекой недвижимая вещь застрахована, ипотека распространяется также на требование о страховом возмещении.

(2) Ипотека на требование о страховом возмещении прекращается в случае восстановления вещи или замены ее равноценной вещью.

(3) Подлежащее выплате страховое возмещение может быть выплачено собственнику полностью или частично с письменного согласия всех держателей ипотеки, требования которых обеспечиваются ипотекой.

(4) Страховое возмещение, предназначенное для восстановления погибшей вещи или замены ее равноценной вещью, должно быть выплачено собственнику недвижимой вещи независимо от согласия держателей ипотеки в случае, если он предоставляет дополнительную гарантию в объеме страхового возмещения.

Субподраздел 4. Удовлетворение требований

Статья 346. Объем требований

Ипотекой обеспечиваются требование, проценты, не выплаченные по этому требованию в течение трех лет до продажи недвижимой вещи с принудительных торгов или объявления банкротства, а также неустойка и расходы на взыскание долга, уплаченные держателем ипотеки за собственника недвижимой вещи страховые взносы и иные побочные требования.

Статья 347. Удовлетворение требования, обеспеченного ипотекой

(1) Держатель ипотеки может потребовать удовлетворения обеспеченного ипотекой требования, и собственник обремененной недвижимой вещи может уплатить долг после наступления срока исполнения требования.

(2) Держатель ипотеки может потребовать удовлетворения обеспеченного ипотекой бессрочного требования, и собственник недвижимой вещи может уплатить долг после истечения установленного законом срока предуведомления собственника недвижимой вещи или держателя ипотеки. Предуведомление может быть сделано как собственником, так и держателем ипотеки. В отношении указанного срока между ними может быть достигнуто иное соглашение. Соглашение должно быть внесено в крепостную книгу.

(3) Требование, указанное в частях 1 и 2 настоящей статьи, может быть удовлетворено путем депонирования денег либо зачета.

Статья 348. Место уплаты

Если из записи в крепостной книге не следует иначе, то долг, проценты и иные побочные требования должны исполняться по местонахождению департамента закрепления недвижимости, в котором закреплена обремененная недвижимая вещь.

Статья 349. Переход ипотеки к собственнику

(1) Если обеспеченное ипотекой требование удовлетворяется или требование не возникло, каждый очередной собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать внесения ипотеки на свое имя или ее аннулирования.

(2) Если обеспеченное ипотекой требование удовлетворяется частично, каждый очередной собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать внесения в объеме удовлетворенного требования части ипотеки в крепостную книгу в свою пользу или аннулирования ипотеки.

(3) Если долг уплачен собственником обремененной ипотекой недвижимой вещи, который не является должником, требование в удовлетворенном объеме переходит к нему. В этом случае применяются положения, относящиеся к поручительству.

Статья 350. Право других лиц на удовлетворение требования держателя ипотеки

(1) Если держатель ипотеки на основании ипотеки требует выставления недвижимой вещи на принудительные торги, требование держателя ипотеки может быть удовлетворено любым лицом, которое в случае принудительных торгов утратило бы вещное право на недвижимую вещь.

(2) В отношении лица, удовлетворившего требование держателя ипотеки, применяются положения статьи 349.

Статья 351. Возражения собственника недвижимой вещи

(1) Собственник недвижимой вещи может выдвигать против держателя ипотеки только такие возражения, которые основываются на записях в крепостной книге, или которыми он располагает в отношении предъявившего требование о взыскании кредитора по обязательственно-правовым основаниям.

(2) Возражения, указанные в части 1 настоящей статьи, могут быть выдвинуты собственником недвижимой вещи также против правопреемника кредитора или лица, которому держатель ипотеки передал ипотеку (статья 338).

(3) Собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи, не являющийся должником, может выдвигать против обеспеченного ипотекой требования те же самые возражения, что и должник или поручитель. Возражения могут быть выдвинуты им в случае, если должник против требования не возражает.

Статья 352. Принудительное исполнение

(1) В случае неисполнения обеспеченного ипотекой требования держатель ипотеки вправе потребовать принудительного исполнения путем либо проведения принудительных торгов, либо введения принудительного управления.

(2) Соглашение, в соответствии с которым держатель ипотеки приобретает обремененную ипотекой недвижимую вещь для удовлетворения обеспеченного ипотекой требования, является недействительным.

(3) Обремененная ипотекой недвижимая вещь продается по решению суда с публичных торгов.

(4) Порядок принудительных торгов и принудительного управления устанавливается законом.

Статья 353. Очередность удовлетворения требований держателей ипотеки

(1) Из денег, вырученных от принудительного исполнения, удовлетворяются обеспеченные ипотекой требования держателей ипотеки, для удовлетворения которых принудительное исполнение было осуществлено, в соответствии с порядковыми местами ипотек.

(2) Требование, находящееся на последующем порядковом месте, удовлетворяется после удовлетворения требования, находящегося на предшествующем порядковом месте.

(3) Требования, находящиеся на одном и том же порядковом месте, удовлетворяются одновременно и пропорционально размерам требований.

(4) Удовлетворение требований из денег, вырученных от продажи недвижимой вещи, производится в порядке очередности их порядковых мест, несмотря на наличие свободных порядковых мест.

Статья 354. Особенности ипотеки собственника при принудительном исполнении

(1) При ипотеке собственника собственник обремененной недвижимой вещи не может потребовать принудительного исполнения для удовлетворения своего требования.

(2) Собственник имеет право на получение процентов с обеспеченного ипотекой требования только в случае, если недвижимая вещь передана в принудительное управление, и только за время принудительного управления.

Субподраздел 5. Раздел и соединение ипотек

Статья 355. Ипотека по частям

(1) Ипотека может быть разделена по частям.

(2) Для раздела ипотеки по частям, а также для изменения порядкового места между указанными ипотеками не требуется согласие собственника.

(3) Ипотеки по частям занимают порядковое место существовавшей ипотеки.

Статья 356. Раздел обремененной ипотекой недвижимой вещи

(1) При разделе обремененной ипотекой недвижимой вещи и отсутствии между собственником разделяемой недвижимой вещи и держателем ипотеки иного соглашения каждая часть недвижимой вещи обременяется частью ипотеки в соответствии с ее ценностью.

(2) Если в результате раздела, указанного в части 1 настоящей статьи, ценность частей считается за предел, обеспечивающий удовлетворение обеспеченного ипотекой требования, держатель ипотеки может запретить раздел.

Статья 357. Распространение ипотеки на присоединенную недвижимую вещь

(1) В случае присоединения к недвижимой вещи другой недвижимой вещи ипотека распространяется также на присоединенную недвижимую вещь.

(2) Если обе недвижимые вещи обременены ограниченными вещными правами, применяются положения части 3 статьи 54 настоящего закона.

Статья 358. Перевод ипотеки

(1) При землеустройстве и перепланировке, осуществляемых государством или самоуправлением, ипотеки, обременяющие уступаемые недвижимые вещи, переносятся с сохранением их существующих порядковых мест на предоставляемые взамен недвижимые вещи.

(2) Если при принудительном отчуждении (статья 171) недвижимой вещи, обремененной ипотекой, одна недвижимая вещь заменяется другой, ипотеки, обременявшие отчужденную недвижимую вещь, устанавливаются на заменяющую недвижимую вещь в соответствии с существующими порядковыми местами.

(3) Если несколько недвижимых вещей, которые обременены несколькими ипотеками или же отдельные из которых не обременены ипотеками, соединяются в одну недвижимую вещь, ипотеки переносятся на соединенную недвижимую вещь с максимально возможным сохранением тех порядковых мест, которые они занимают.

Субподраздел 6. Общая ипотека

Статья 359. Понятие общей ипотеки

(1) Одной ипотекой можно обременять несколько недвижимых вещей. В этом случае собственник каждой недвижимой вещи несет ответственность за все обеспеченное ипотекой требование.

(2) При установлении общей ипотеки в крепостной книге по каждой обременяемой недвижимой вещи должны быть указаны другие обремененные общей ипотекой недвижимые вещи.

Статья 360. Удовлетворение требования, обеспеченного общей ипотекой

(1) Держатель ипотеки имеет право на полное или частичное удовлетворение требования за счет каждой обремененной общей ипотекой недвижимой вещи.

(2) Держатель ипотеки может разделить сумму ипотеки между обремененными недвижимыми вещами с определением объема, в котором каждая недвижимая вещь несет ответственность за ипотеку. В этом случае применяются положения, относящиеся к разделу обремененной ипотекой недвижимой вещи (статья 356).

Статья 361. Удовлетворение требования собственником одной из недвижимых вещей

(1) Если собственник обремененной общей ипотекой недвижимой вещи удовлетворяет требование держателя ипотеки, он может потребовать внесения на свое имя общей ипотеки, обременяющей его недвижимую вещь. Общие ипотеки на другие недвижимые вещи подлежат аннулированию.

(2) Если собственник недвижимой вещи, удовлетворивший требование держателя ипотеки, может требовать от собственников других недвижимых вещей, обремененных общей ипотекой, возмещения, он также может потребовать внесения на свое имя общих ипотек, обременяющих другие недвижимые вещи, в объеме, равном возмещению.

Статья 362. Общая ипотека собственника

(1) Если требование, для обеспечения которого установлена общая ипотека, не возникает или же прекращается, или если держатель ипотеки отказывается от общей ипотеки, собственники недвижимых вещей, обремененных общей ипотекой, могут сообща потребовать внесения в крепостную книгу общей ипотеки на свои имена совместно.

(2) В указанном в части 1 настоящей статьи случае каждый собственник обремененной общей ипотекой недвижимой вещи может потребовать, чтобы его недвижимая вещь обременялась ипотекой собственника пропорционально стоимости его недвижимой вещи, если нет иного соглашения (статья 356).

Раздел 2. Судебная ипотека

Статья 363. Понятие судебной ипотеки

(1) Для обеспечения иска суд может в объеме искового требования установить ипотеку, которая должна быть внесена в крепостную книгу как судебная ипотека.

(2) Судебной ипотекой обеспечивается требование, удовлетворенное по решению суда.

Статья 364. Применение положений об ипотеке

В дополнение к положениям статьи 363 к судебной ипотеке применяются положения, относящиеся к ипотеке.

Председатель Государственного Собрания

Ю. НУГИС

Закон о введении в действие и применении Закона о вещном праве
Принят 27 октября 1993 года

Статья 1. Вступление в силу Закона о вещном праве
Закон о вещном праве вступает в силу 1 декабря 1993 года.

Статья 2. Применение Закона о вещном праве

(1) К правоотношениям, возникшим до 1 декабря 1993 года и продолжающимся в этот день, применяются положения Закона о вещном праве, если из настоящего закона не следует иное.

(2) Противоправно отчужденное имущество возвращается на основаниях и в порядке, установленных Законом об основах реформы собственности и Законом о земельной реформе, а также вытекающими из них правовыми актами.

Статья 3. Сроки исковой давности

(1) Общий срок защиты прав в исковом порядке устанавливается в 10 лет.

(2) К исковой давности применяются положения Гражданского кодекса Эстонской ССР об исковой давности, если из закона не следует иное.

(3) Исковая давность не применяется:

1) к вытекающему из вещного права требованию, которое внесено в крепостную книгу, введенную на основании Закона о крепостной книге, за исключением вытекающего из вещного права побочного требования;

2) к требованию об установлении границ недвижимой вещи.

Статья 4. Исчисление сроков исковой давности

(1) Если срок исковой давности, установленный Гражданским кодексом Эстонской ССР, не истек к 1 декабря 1993 года и Законом о вещном праве или настоящим законом устанавливается более продолжительный срок, применяется более продолжительный срок.

(2) Если согласно положениям Гражданского кодекса Эстонской ССР исковая давность не применялась, а Законом о вещном праве применение исковой давности предусматривается, течение срока исковой давности начинается с 1 декабря 1993 года.

(3) В случае истечения к 1 декабря 1993 года срока исковой давности, установленного Гражданским кодексом Эстонской ССР, иск теряет силу за давностью, если суд не признает уважительной причину пропуска срока исковой давности.

Статья 5. Защита владения

Для защиты владения положения статей 40—50 Закона о вещном праве применяются лишь в случае, если нарушение или изъятие владения имело место после 30 ноября 1993 года.

Статья 6. Защита собственности

(1) С 1 декабря 1993 года собственность защищается по положениям Закона о вещном праве, независимо от времени совершения нарушения.

(2) Срок предъявления иска о защите собственности устанавливается в 10 лет, если из Закона о вещном праве или настоящего закона не следует иное.

Статья 7. Приобретательная давность

В отношении владения, приобретенного до 1 декабря 1993 года, течение срока приобретательной давности начинается с 1 декабря 1993 года.

Статья 8. Применение положений о неосновательном приобретении и сбережении

В качестве положений о неосновательном обогащении, указанных в статьях 108 и 117 Закона о вещном праве, применяются положения статей 477 и 478 Гражданского кодекса Эстонской ССР.

Статья 9. Право удержания

Право удержания, установленное статьями 320—324 Закона о вещном праве, может осуществляться также по отношению к тем вещам, которые оказались во владении кредитора законным путем до 1 декабря 1993 года, равно как и для обеспечения тех требований, которые возникли до 1 декабря 1993 года.

Статья 10. Закрепление возвращенной или предоставленной взамен земли

(1) Возвращенная и возвращаемая в ходе земельной реформы земля или предоставляемая взамен земля вносится в крепостную книгу (открывается раздел крепостного реестра) на основании представленного держателем государственного земельного кадастра распоряжения волостной или городской управы и данных земельного кадастра.

(2) Если возвращенная земля отчуждена на основании части 1 статьи 19 Закона о земельной реформе или завещана, правомочный субъект вправе предъявить нотариально удостоверенное одностороннее заявление и служащие основанием к приобретению документы для внесения записи в крепостную книгу.

Статья 11. Закрепление приватизированной или переданной в собственность иностранного государства земли

(1) Земля, приватизированная до 1 декабря 1993 года, вносится в крепостную книгу на основании представленного держателем государственного земельного кадастра договора купли-продажи земли и данных земельного кадастра.

(2) Земля, переданная до 1 декабря 1993 года в собственность иностранного государства, вносится в крепостную книгу на основании представленного держателем государственного земельного кадастра решения Правительства Республики и данных земельного кадастра.

(3) Земля, приватизированная или переданная в собственность иностранного государства начиная с 1 декабря 1993 года, вносится в крепостную книгу (открывается раздел крепостного реестра) на основании нотариально удостоверенного заявления приобретателя и необходимых для закрепления документов.

Статья 12. Особенности возвращения, замены и приватизации земли, на которой возведено находящееся в долевой собственности строение, и земли, необходимой для обслуживания этого строения

(1) Земля, на которой возведено находящееся в долевой собственности строение, и земля, необходимая для обслуживания этого строения, возвращается, заменяется или приватизируется сособственникам в соответствии с размерами их долей в строении.

(2) Если сособственник строения не желает возвращения, замены или приватизации земли, указанной в части 1 настоящей статьи, сособственники, желающие возвращения, замены или приватизации земли, вправе потребовать продажи доли в строении в судебном порядке. Исходя из статьи 32 Конституции Эстонской Республики, доля в строении продается исполнителем в общих интересах на осно-

вании решения суда с публичных торгов. Право собственности на долю в строении переходит к купившему ее лицу после внесения земли, на которой возведено строение, в крепостную книгу.

(3) Сособственники строения, доли которых продаются в установленном частью 2 настоящей статьи порядке, вправе потребовать установления личного права пользования проданной частью жилого дома. Условия личного права пользования определяются по соглашению. Если соглашение не будет достигнуто, то спор разрешается судом.

Статья 13. Строение, находящееся на используемой на правовой основе земле

(1) До внесения земли в крепостную книгу строение, находящееся на используемой на правовой основе земле, не является существенной частью земли и считается движимой вещью.

(2) Собственник строения имеет право стать собственником земли на основаниях и в порядке, установленных Законом о земельной реформе.

(3) Собственник строения, не желающий или не имеющий права стать собственником земли, может потребовать установления права застройки на землю, на которой возведено строение, и на землю, которая необходима для обслуживания строения.

(4) До принятия распоряжения о возвращении или замене земли или до заключения договора купли-продажи земли или договора о праве застройки собственник строения или его части может отчуждать или завещать строение или его часть. Сделка об отчуждении строения должна быть нотариально удостоверена.

(5) Если строение находится в долевой собственности, то в случае продажи идеальной доли в строении другим сособственникам принадлежит право преимущественной покупки продаваемой доли, за исключением случая ее продажи с принудительных торгов либо одному из сособственников строения. О намерении продажи доли в строении продавец обязан письменно уведомить остальных сособственников строения с указанием продажной цены и иных условий. Если сособственники не воспользуются правом преимущественной покупки в течение одного месяца с момента получения письменного уведомления, продавец вправе продать долю в строении по цене и на условиях, указанных в письменном уведомлении. В случае продажи продавцом строения с нарушением права преимущественной покупки сособственники могут в течение трех месяцев со дня, когда они узнали о нарушении, обратиться в суд с иском о перенесении на них прав и обязанностей покупателя. Право преимущественной покупки сособственника не применяется при приватизации жилых помещений.

(6) Если строение, находящееся на возвращенной и зарегистрированной в государственном земельном кадастре земле, отчуждено до 1 декабря 1993 года отдельно от земли, собственник строения вправе требовать в течение одного года со дня вступления Закона о вещном праве в силу заключения договора о праве застройки и внесения его в крепостную книгу.

(7) Если строение, которое становится существенной частью земли, заложено в соответствии с положениями Гражданского кодекса Эстонской ССР, то после внесения этой земли в крепостную книгу залогодержатель в течение одного года с момента внесения земли в крепостную книгу вправе требовать внесения существующего залогового права в качестве ипотеки, обременяющей недвижимость на первом порядковом месте.

(8) Если на собственника заложенного строения оформляется право застройки для использования земли, на которой возведено строение, залогодержатель в течение одного года с момента внесения права застройки в крепостную книгу вправе требовать внесения существующего залогового права в качестве находящейся на первом порядковом месте ипотеки только на право застройки.

(9) В качестве суммы ипотеки в крепостную книгу вносится обеспеченная залогом строения сумма долга, если между сторонами не будет заключено иное соглашение. Если строение в соответствии с положениями Гражданского кодекса Эстонской ССР было обременено несколькими залоговыми правами, они вносятся в качестве ипотек на то же порядковое место.

(10) К залоговому праву, установленному на строение, являющееся существенной частью недвижимой вещи, положения Закона о вещном праве о залоге недвижимости применяются только после внесения залогового права в крепостную книгу в качестве ипотеки.

Статья 14. Строение, находящееся на используемой без правовой основы земле

(1) Возведенное без законного права землепользования или разрешения на строительство строение, которое находится в неотторжимой связи с землей, является, согласно статье 16 Закона о вещном праве, существенной частью земли.

(2) К отношениям между собственником земли и строителем применяются положения статей 138 и 139 Закона о вещном праве.

(3) Наличие строения, указанного в части 1 настоящей статьи, не может служить основанием для применения по отношению к этой земле положений пункта 3 части 2 статьи 6 Закона о земельной реформе.

Статья 15. Установление права застройки

(1) Собственник строения, который пользуется землей на правовой основе и не желает либо не имеет права приобретать землю, в течение одного года с момента внесения земли, на которой возведено строение и которая необходима для обслуживания строения, в крепостную книгу вправе требовать установления права застройки на указанную землю. Если в течение указанного срока собственник строения не потребует установления права застройки, строение становится существенной частью земельного участка, за исключением строения, находящегося на государственной земле.

(2) Порядок установления права застройки на государственную и муниципальную земли и предельная ставка платы за установленное на них право застройки определяются Правительством Республики. Условия права застройки, установленного на государственную землю, определяются назначенным Правительством Республики государственным учреждением. Условия права застройки, установленного на муниципальную землю, определяются местным самоуправлением. Условия права застройки, устанавливаемого на частную землю, определяются по соглашению между сторонами. Если соглашение не будет достигнуто, то спор разрешается судом.

(3) Если собственник строения, указанный в части 1 настоящей статьи, в течение одного года с момента внесения земли в крепостную книгу не потребует установления права застройки, право застройки на государственную землю устанавливается на основании решения государственного учреждения, назначенного Правительством Республики.

(4) Собственник строения вправе потребовать, чтобы срок права застройки не был меньше предполагаемого срока существования строения. Собственник земли вправе потребовать, чтобы срок права застройки не превышал предполагаемого срока существования строения. В отличие от положений части 1 статьи 251 Закона о вещном праве указанный срок права застройки может быть меньше чем 36 лет.

Статья 16. Собственность колхозного и хуторского двора

(1) Начиная с 1 декабря 1993 года имущество колхозного или хуторского двора принадлежит главе колхозного двора и его супруге или дворохозяину и его супруге совместно.

(2) Если имущество колхозного или хуторского двора или его часть были приобретены за счет имущественного или трудового вклада других членов двора, они вправе потребовать выдела своих долей по соглашению с главой колхозного двора или дворохозяином. Соглашение о разделе принадлежащего колхозному или хуторскому двору строения должно быть нотариально удостоверено.

(3) Если соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи, не будет достигнуто, член колхозного или хуторского двора в течение одного года, считая с 1 декабря 1993 года, вправе требовать в судебном порядке выдела своей доли.

Статья 17. Наследование имущества колхозного и хуторского двора

(1) Начиная с 1 декабря 1993 года наследование имущества бывшего колхозного или хуторского двора как совместного имущества главы колхозного двора и его супруги или дворохозяина и его супруги осуществляется по положениям Гражданского кодекса Эстонской ССР.

(2) Начиная с 1 декабря 1993 года наследование доли члена бывшего двора, выделенной в имуществе бывшего колхозного или хуторского двора, если на нее не выдано свидетельство о праве на наследство, осуществляется по положениям Гражданского кодекса Эстонской ССР.

(3) Если глава колхозного двора или дворохозяин умер, а доля члена бывшего колхозного или хуторского двора в имуществе двора не выделена, член бывшего колхозного или хуторского двора вправе требовать выдела своей доли в наследственном имуществе в срок до 1 декабря 1994 года.

(4) Если член бывшего колхозного или хуторского двора умер и на его наследство не выдано свидетельство о праве на наследство, или если он умер до 1 декабря 1994 года и его доля в имуществе бывшего колхозного или хуторского двора не выделена, его наследники, подавшие нотариусу заявление о принятии наследства, вправе требовать выдела доли умершего члена двора согласно положениям части 2 статьи 16 настоящего закона или требовать выдела его доли согласно положениям части 3 статьи 16 в судебном порядке в срок до 1 июня 1994 года или в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

Статья 18. Право бессрочного пользования хуторской землей

(1) Дворохозяин, которому хуторская земля передана в бессрочное пользование на основании Закона Эстонской ССР о хуторском хозяйстве, вправе стать собственником хуторской земли на основаниях и в порядке, установленных Законом о земельной реформе.

(2) Противоправно отчужденная, а также предоставленная на основании Закона Эстонской ССР о хуторском хозяйстве в бессрочное пользование земля не

подлежит возврату бывшим (правопреемным) собственникам или их наследникам на основании пункта 2 части 2 статьи 6 Закона о земельной реформе только в случае, если при выделении земли соблюдены положения статьи 8 Закона о хуторском хозяйстве. При возвращении, компенсации или замене противоправно отчужденной земли земля, предоставленная в целях создания хуторских хозяйств до вступления в силу Закона о хуторском хозяйстве на основании Постановления Центрального Комитета КПЭ и Совета Министров ЭССР от 22 марта 1988 года № 144 «Об индивидуальной трудовой деятельности в сельском хозяйстве» (Ведомости ЭССР, 1988, 17, 214) и Постановления Совета Министров ЭССР от 16 февраля 1989 года № 71 «О первоначальных мерах по развитию крестьянских хозяйств» (Ведомости ЭССР, 1989, 11, 121), приравнивается к земле, предоставленной в бессрочное пользование на основании Закона Эстонской ССР о хуторском хозяйстве. Если правильность выделения земли оспаривается из-за нарушения или неправильного толкования положений правовых актов, указанных в предыдущем предложении, спор подлежит разрешению в суде.

(3) Домохозяин, не желающий приобрести хуторскую землю, вправе требовать установления права застройки на землю, на которой возведено строение, и на землю, которая необходима для обслуживания строения, в соответствии со статьей 15 настоящего закона и заключения на остальную хуторскую землю долгосрочного договора аренды на срок до 99 лет.

Статья 19. Действие существующих ограничений

(1) До приведения правовых актов об охране и использовании земли, недр, вод, лесов и других объектов природы в соответствие с Законом о вещном праве установленные в них ограничения применяются постольку, поскольку они не противоречат Закону о вещном праве.

(2) К охоте положения Закона о вещном праве применяются начиная с 1 марта 1994 года.

Статья 20. Общее право местного самоуправления на преимущественную покупку

(1) С 1 декабря 1993 года до 1 января 1999 года местному самоуправлению на своей административной территории принадлежит каждый раз право преимущественной покупки в отношении всех недвижимых вещей в случаях их отчуждения в любом виде, за исключением наследования и продажи с принудительных торгов. Если недвижимая вещь находится на территории нескольких местных самоуправлений, этим местным самоуправлениям принадлежит совместное право преимущественной покупки.

(2) Право преимущественной покупки, указанное в части 1 настоящей статьи, действует также при отчуждении принадлежащей сособственнику идеальной доли недвижимой вещи, а также при отчуждении недвижимой вещи, находящейся в совместной собственности.

(3) Право преимущественной покупки, указанное в части 1 настоящей статьи, не действует при отчуждении недвижимой вещи или ее идеальной доли государством или местным самоуправлением или при отчуждении ее супругу (супруге), родственникам по нисходящей линии, родителям, сестрам и братьям, а также их родственникам по нисходящей линии.

Статья 21. Особенности осуществления права преимущественной покупки

(1) После удостоверения сделки об отчуждении недвижимой вещи или ее идеальной доли нотариус обязан представить за счет отчуждателя удостоверенную копию сделки в местное самоуправление, на административной территории которого находится недвижимая вещь. Местное самоуправление должно незамедлительно выдать отчуждателю и приобретателю справку о получении копии. Справка должна содержать дату представления копии сделки об отчуждении и фамилию принявшего копию должностного лица, а также иметь оттиск печати местного самоуправления.

(2) Если местное самоуправление не желает осуществить право преимущественной покупки, оно должно не позднее двухмесячного срока с момента представления ему копии сделки об отчуждении выдать отчуждателю и приобретателю справку об отказе от осуществления права преимущественной покупки. В качестве собственника приобретатель вносится в крепостную книгу только после представления указанной справки в департамент закрепления недвижимости.

(3) Если местное самоуправление в течение двух месяцев с момента получения копии сделки об отчуждении не осуществляет права преимущественной покупки и не выдает об этом справки, указанной в части 2 настоящей статьи, внесение приобретателя в крепостную книгу может быть произведено на основании справки, указанной в части 1 настоящей статьи.

Статья 22. Ограничение отчуждения недвижимой вещи, приобретенной местным самоуправлением с использованием права преимущественной покупки

Местное самоуправление может отчуждать недвижимую вещь, приобретенную с использованием установленного статьей 20 права преимущественной покупки, только с публичных торгов.

Статья 23. Запрет на заклад недвижимой вещи местного самоуправления

Местному самоуправлению запрещается закладывать принадлежащую ему недвижимую вещь.

Статья 24. Лица

(1) Публично-правовыми лицами являются государство, единица местного самоуправления и иные лица, основная задача которых состоит в выполнении публично-правовых функций.

(2) Публично-правовыми лицами, указанными в части 2 статьи 51, части 1 статьи 159, части 1 статьи 167 и части 1 статьи 168 Закона о вещном праве, считаются только государство и единица местного самоуправления.

(3) Юридические лица, не являющиеся согласно части 1 настоящей статьи публично-правовыми лицами, и физические лица являются частно-правовыми лицами.

(4) До вступления в силу Закона о государственном имуществе принадлежащие государству частно-правовые и публично-правовые лица распоряжаются принадлежащим им имуществом с ограничениями, вытекающими из законов и иных правовых актов.

Заместитель Председателя
Государственного Собрания

Т.КЕЛАМ

8.3. Закон Эстонской Республики о крепостной книге

Принят 15 сентября 1993 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Задачи Закона о крепостной книге

(1) Закон о крепостной книге устанавливает порядок ведения крепостной книги.

(2) Министр юстиции вправе издавать постановления по вопросам превращения в жизнь настоящего закона и организации деятельности департаментов закрепления недвижимости.

Статья 2. Департаменты закрепления недвижимости

(1) Крепостные книги ведутся департаментами закрепления недвижимости при уездных и городских судах.

(2) Департамент закрепления недвижимости ведет крепостные книги о недвижимости, расположенной на участке его работы.

(3) За вред, причиненный противоправной деятельностью департамента закрепления недвижимости, ответственность несет государство.

Статья 3. Состав департамента закрепления недвижимости

(1) В состав департамента закрепления недвижимости входят секретари по закреплению недвижимости (в дальнейшем — секретарь) и технический персонал. Заведующим департаментом закрепления недвижимости является судья, назначенный председателем соответствующего суда.

(2) На должность секретаря может быть назначено лицо, имеющее юридическое образование и выдержавшее экзамен перед назначенной министром юстиции экзаменационной комиссией.

(3) Секретарь назначается на должность и освобождается от должности министром юстиции.

(4) Технический персонал департамента закрепления недвижимости принимается на работу и освобождается с работы заведующим департаментом закрепления недвижимости.

Статья 4. Печать департамента закрепления недвижимости

Департамент закрепления недвижимости имеет печать, оттиск которой (в дальнейшем — печать) вместе с образцами подписей соответствующего судьи и секретаря направляется всем департаментам закрепления недвижимости.

Статья 5. Район закрепления недвижимости

(1) Районом закрепления недвижимости является участок работы соответствующего уездного или городского суда. Министр юстиции своими постановлениями может устанавливать исключения из этого положения.

(2) Постановлением министра юстиции район закрепления недвижимости может быть разделен на участки закрепления, на которых ведутся отдельные крепостные книги.

Статья 6. Смена района закрепления недвижимости

(1) При изменении района закрепления недвижимости ведение крепостной книги о недвижимости переходит к департаменту закрепления недвижимости, на участке работы которого остается недвижимость.

(2) Существующий раздел крепостного реестра закрывается в соответствии со статьей 73, и дело о закреплении недвижимости передается соответствующему департаменту закреплении недвижимости. Действующие записи переносятся в новый раздел реестра. Аннулированные записи переносятся, если они необходимы для понимания неаннулированных записей. В заголовке раздела новой крепостной книги делается ссылка на прежний раздел крепостного реестра.

(3) Соответствие нового раздела крепостного реестра прежнему удостоверяется судьей департамента закреплении недвижимости, ведущего новый реестр.

(4) О передаче дела о закреплении недвижимости делается отметка в заголовке прежнего раздела крепостного реестра.

(5) Положения частей 1—4 настоящей статьи действуют также при переходе недвижимости к другому участку закреплении в пределах одного и того же района закреплении недвижимости.

Статья 7. Недвижимость, находящаяся в нескольких районах закреплении

Если недвижимость находится в нескольких районах закреплении, крепостная книга на нее ведется только в одном департаменте закреплении недвижимости, выбор которого делается собственником при открытии раздела крепостного реестра.

Статья 8. Недвижимые вещи, вносимые в крепостную книгу

(1) В крепостную книгу вносятся все недвижимые вещи, если законом не установлено иначе. На каждую недвижимую вещь, внесенную в крепостную книгу, открывается самостоятельный раздел реестра, и ей присваивается отдельный номер (номер недвижимости).

(2) Раздел реестра, указанный в части 1 настоящей статьи, считается крепостной книгой по отношению к недвижимой вещи.

(3) Недвижимая вещь, принадлежащая публично-правовому лицу, вносится в крепостную книгу, если она обременяется вещным правом или если этого желает собственник, а также в случае передачи недвижимой вещи во владение другого лица.

(4) Раздел крепостного реестра открывается по заявлению собственника.

Статья 9. Вещные права, вносимые в крепостную книгу

(1) В крепостную книгу вносятся вещные права, связанные с недвижимой вещью.

(2) Запись о вещном праве производится в разделе крепостного реестра, отведенном для обременяемой недвижимой вещи.

(3) О принадлежащих каждому очередному собственнику недвижимости ограниченных вещных правах по заявлению собственника недвижимости отметка делается также в разделе крепостного реестра, отведенном для недвижимости данного собственника. Заявление может подаваться в простой письменной форме.

(4) При изменении или прекращении вещного права, указанного в части 3 настоящей статьи, департамент закреплении недвижимости обязан внести исправление в отметку.

Глава 2. Содержание крепостной книги

Статья 10. Состав крепостной книги

В состав крепостной книги входят:

- 1) крепостной реестр;
- 2) регистрационный дневник;
- 3) дело о закреплении недвижимости.

Статья 11. Крепостной реестр

(1) Записи вносятся в крепостной реестр.

(2) В одном районе закрепления недвижимости, а при наличии участков закрепления недвижимости — на одном участке закрепления недвижимости имеет единую нумерацию.

(3) В одном районе закрепления недвижимости, а при наличии участков закрепления недвижимости — на одном участке закрепления листы крепостного реестра имеют единую нумерацию.

(4) Раздел крепостного реестра имеет заголовок и состоит из четырех частей, части подразделяются на рубрики.

(5) Крепостные реестры ведутся в виде тетрадей с вкладными листами.

Статья 12. Заголовок раздела реестра

В заголовке раздела крепостного реестра указываются:

- 1) район закрепления недвижимости;
- 2) участок закрепления, если он имеется;
- 3) номер недвижимости;
- 4) наименование недвижимости, если оно имеется.

Статья 13. Часть первая раздела реестра

В часть первую — «Состав недвижимости» — раздела крепостного реестра вносятся:

- 1) кадастровый признак недвижимости;
- 2) хозяйственное предназначение недвижимости;
- 3) местонахождение недвижимости;
- 4) ограниченные вещные права, установленные в пользу недвижимости (часть 3 статьи 9);
- 5) площадь недвижимости;
- 6) соединение и раздел недвижимости, а также присоединение к недвижимости части недвижимости и выделение части недвижимости.

Статья 14. Часть вторая раздела реестра

В часть вторую — «Собственник» — раздела крепостного реестра вносятся:

- 1) фамилия и имя собственника недвижимости;
- 2) если недвижимость находится в общей собственности — фамилии и имена собственников, указание на то, находится ли недвижимость в совместной или долевой собственности, а в случае долевой собственности — размеры долей собственников;
- 3) правовое основание записи.

Статья 15. Часть третья раздела реестра

В часть третью — «Повинности и ограничения» — раздела крепостного реестра вносятся:

- 1) обременяющие недвижимость ограниченные вещные права и отметки о них, за исключением ипотеки;
- 2) ограничения права распоряжения собственника недвижимости, а также другие отметки о собственности;
- 3) изменения в записях, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, в том числе ограничения в распоряжении своими правами заинтересованных лиц;
- 4) аннулирование записей, указанных в пунктах 1—3 настоящей статьи.

Статья 16. Часть четвертая раздела реестра

В часть четвертую — «Ипотеки» — раздела крепостного реестра вносятся:

- 1) держатель ипотеки;
- 2) размер ипотеки в денежном выражении (сумма ипотеки);
- 3) размеры процентов;
- 4) размеры иных побочных требований в денежном выражении;
- 5) отметки об ипотеке;
- 6) изменения в записях, указанных в пунктах 1—5 настоящей статьи, в том числе ограничения в распоряжении своими правами заинтересованных лиц;
- 7) аннулирование записей, указанных в пунктах 1—6 настоящей статьи.

Статья 17. Указатель реестра

К крепостному реестру прилагаются два указателя, один из которых составляется по фамилиям собственников, другой — по номерам недвижимостей.

Статья 18. Дубликат реестра

(1) В случае гибели, утраты или порчи раздела крепостного реестра суд в порядке особого производства вводит дубликат реестра.

(2) Производство возбуждается по заявлению судьи департамента закрепления недвижимости или заинтересованного лица. Не менее чем за три месяца до рассмотрения заявления по существу суд публикует в местной газете объявление с указанием содержания заявления.

(3) Решение о введении дубликата не может быть вынесено судьей департамента закрепления недвижимости.

Статья 19. Регистрационный дневник

(1) В регистрационном дневнике регистрируются заявления о закреплении недвижимости (статья 34), в которых изъясляется желание о производстве записи.

(2) В регистрационном дневнике к записи о заявлении делается ссылка на решение о закреплении недвижимости или об отказе от закрепления с указанием даты вынесения решения.

Статья 20. Дело о закреплении недвижимости

(1) На недвижимость заводится дело, которое обозначается номером раздела крепостного реестра, отведенного для данной недвижимости.

(2) Документы, помещенные в деле о закреплении недвижимости, имеют текущую нумерацию.

(3) Дело о закреплении недвижимости содержит:

- 1) копию раздела реестра;
- 2) все относящиеся к недвижимости документы, в том числе планы.

(4) Департамент закреплении недвижимости гарантирует соответствие копии раздела реестра и иных документов, содержащихся в деле о закреплении недвижимости, подлинным документам.

Статья 21. Внесение в крепостную книгу права застройки

(1) В случае обременения недвижимой вещи правом застройки на право застройки открывается самостоятельный раздел крепостного реестра, о чем делается запись в разделе реестра, отведенном для обременяемой недвижимости.

(2) Разделу реестра, открытому для права застройки, дается номер в том же порядке, как и для других недвижимостей. В часть первую раздела крепостного реестра вносятся:

- 1) слова «право застройки», а также данные об обремененной недвижимой вещи в соответствии со статьей 13;
 - 2) содержание права застройки;
 - 3) собственник обремененной недвижимой вещи.
- (3) В остальных случаях применяются положения настоящего закона.

Статья 22. Архив департамента закреплении недвижимости

(1) Крепостные книги подлежат постоянному хранению в архиве, расположенном в департаменте закреплении недвижимости.

(2) Порядок ведения архива департамента закреплении недвижимости и предъявляемые к архиву требования устанавливаются министром юстиции.

Глава 3. Записи в крепостном реестре

Статья 23. Содержание записи

Запись в крепостном реестре содержит:

- 1) текст записи;
- 2) дату внесения записи;
- 3) подписи вынесшего решение о закреплении судьи и секретаря.

Статья 24. Текст записи

Текст записи включает в себе:

- 1) содержание закрепленного вещного права, фамилию и имя заинтересованного лица и иные требуемые законом данные;
- 2) ссылку на подлинный документ и документ, на основании которого содержание вещного права хотят доказать более точно;
- 3) ссылку на порядковое место, если в один и тот же день в один и тот же раздел реестра вносятся несколько записей (статья 49).

Статья 25. Нумерация записей в крепостном реестре

Записи в разделе крепостного реестра нумеруются в порядке их внесения. Записям о внесении изменений или об аннулировании дается номер той записи, к которой они относятся.

Статья 26. Оформление записи

(1) Записи должны производиться разборчиво и без сокращений, за исключением общепринятых сокращений.

(2) Вычеркивания и приписки в тексте записи, а также стирание этого текста или приведение его в трудночитаемое состояние иным образом не допускаются.

Статья 27. Внесение в реестр отметки

(1) Отметка вносится в крепостной реестр с согласия собственника недвижимости, если законом не установлено иначе.

(2) С согласия собственника недвижимости в крепостной реестр вносятся отметки:

1) об обеспечении банкротного производства или иска — на основании решения суда;

2) при подаче жалобы на решение о закреплении недвижимости или деятельность департамента закреплении недвижимости — на основании заявления подателя жалобы;

3) в иных установленных законом случаях.

(3) Не допускается внесение в реестр отметки, в которой не указаны лица, интересы которых затрагиваются отметкой.

Статья 28. Местоположение отметки в реестре

Отметка вносится:

1) в часть третью раздела крепостного реестра, если отметкой обеспечивается требование о передаче собственности;

2) в рубрику, предусмотренную для заключительной записи, если отметкой обеспечивается требование об установлении на недвижимость или на обременяющее ее право какого-либо иного права;

3) в остальных случаях в рубрику для внесения изменений в части, в которую внесено право, к которому отметка относится.

Статья 29. Юридические последствия отметки

(1) Отметка, сделанная в банкротном производстве ... налагает запрет на закрепление вещных прав.

(2) Отметка, сделанная для обеспечения иска ... запрещает собственнику недвижимости произвести закрепление вещных прав без согласия управомоченного отметкой лица.

(3) Прочие отметки запрещают такое распоряжение внесенным правом, которое могло бы отменить или причинить вред обеспеченному отметкой праву.

Статья 30. Порядковое место записи и его обозначение

(1) Если в одну и ту же часть раздела крепостного реестра вносятся несколько записей, последние получают порядковое место, соответствующее порядковому месту регистрации в регистрационном дневнике. Если заявления поданы одновременно, им предоставляется одно и то же порядковое место.

(2) Если в один и тот же день на основании заявлений о закреплении недвижимости, поданных в разное время, вносятся записи в разные части раздела, в них следует отметить, что запись, внесенная на основании ходатайства, предъяв-

ленного позднее, занимает порядковое место позади порядкового места записи по предъявленному раньше ходатайству.

(3) Части 1 и 2 настоящей статьи не применяются, если участниками дела определено иначе.

Статья 31. Запись о вещном праве нескольких лиц

При внесении в крепостной реестр вещного права, принадлежащего одновременно нескольким лицам, делаются отметки о наличии соответствующего правоотношения и величине части, принадлежащей каждому из лиц. Если из документов, служащих основанием к закреплению, не явствует, в каких частях право принадлежит каждому из лиц, то предполагается, что право принадлежит лицам в равных частях.

Статья 32. Запись об обременении нескольких недвижимостей

(1) Если несколько недвижимостей обременяются одним и тем же вещным правом, в каждом разделе реестра делаются отметки об остальных недвижимостях, обремененных тем же правом. Это же положение действительно в случае, когда правом, обременяющим одну недвижимость, позднее обременяется еще другая недвижимость либо когда при переносе части недвижимости в другой раздел крепостного реестра переносится также обременяющее ее вещное право.

(2) В случае аннулирования указанной в части 1 настоящей статьи обязанности в отношении некоторых недвижимостей это должно быть отмечено в разделах реестра, отведенных для других недвижимостей.

Глава 4. Закрепление

Статья 33. Закрепление

(1) Закрепление представляет собой внесение вещного права в крепостной реестр на основании решения судьи, а также изменение или аннулирование записи.

(2) Закрепление вещного права производится после уплаты пошлины, если законом не установлено иначе. Если не имеется иной договоренности, то пошлину уплачивает лицо, в пользу которого производится закрепление.

Статья 34. Заявление о закреплении недвижимости

(1) Заявление о закреплении недвижимости представляет собой договор вещного права или одностороннее заявление, выражающее желание о производстве записи в крепостной книге (статья 64 Закона о вещном праве).

(2) Заявление о закреплении недвижимости должно быть нотариально удостоверено.

(3) До вынесения решения о закреплении недвижимости податель заявления о закреплении может отозвать его частично либо полностью. Заявление об отзыве, а также доверенность на отзыв заявления о закреплении недвижимости должны быть нотариально удостоверены.

(4) Если на подачу заявления о закреплении недвижимости уполномочен нотариус и заявление им подано, то он имеет право на отзыв заявления о закреплении недвижимости.

Статья 35. Документы, необходимые для закрепления недвижимости

(1) К заявлению о закреплении недвижимости должны прилагаться следующие документы:

- 1) документ, оправдывающий приобретение вещного права;
- 2) документ, на основании которого хотят более точно доказать содержание оговоренного вещного права (часть 2 статьи 58 Закона о вещном праве);
- 3) копия решения суда, если на основании последнего ходатайствуют о закреплении недвижимости;
- 4) иной документ, доказывающий обеспечиваемое отметкой вещное право;
- 5) документы, указанные в статье 36 настоящего закона;
- 6) справка об уплате пошлины;
- 7) иные вытекающие из закона документы, которые необходимы для закрепления недвижимости.

(2) Если документ находится в том же департаменте закрепления недвижимости, в котором производится закрепление, то нет надобности в его представлении вновь. В заявлении о закреплении недвижимости следует указать местонахождение документа.

Статья 36. Предъявление планов и обозначение границ

(1) Для внесения недвижимой вещи в крепостную книгу требуется план границ данной недвижимой вещи, составленный имеющим лицензию на производство землемерных работ землеустроительным учреждением или присяжным землемером, и документ об обозначении границ в натуре постоянными межевыми знаками. Представленные документы должны содержать признаки кадастра, присвоенные недвижимой вещи.

(2) Наличие постоянных межевых знаков не требуется, если без них граница может быть точно определена на плане и в натуре.

Статья 37. Язык записей в крепостной книге

(1) Крепостная книга ведется на эстонском языке.

(2) Документы на иностранных языках предъявляются вместе с нотариально заверенным переводом на эстонский язык.

Статья 38. Прием заявлений о закреплении недвижимости

(1) Заявление о закреплении недвижимости считается поданным в департамент закрепления недвижимости, если оно вручено компетентному работнику департамента закрепления недвижимости и соответствует приведенным в статье 35 настоящего закона требованиям.

(2) На поданном заявлении компетентным работником департамента закрепления недвижимости делается сразу же подписанная им надпись с указанием даты и часа получения данного заявления.

Статья 39. Регистрация заявлений о закреплении недвижимости

(1) Поступившее в департамент закрепления недвижимости заявление о закреплении недвижимости незамедлительно регистрируется в регистрационном дневнике и нумеруется в соответствии с временем поступления заявления. В запи-

си указывается лицо, подавшее заявление о закреплении недвижимости. Запись в регистрационном журнале подписывается секретарем.

(2) Заявления о закреплении недвижимости, поступившие в один и тот же день по почте, считаются поступившими одновременно и регистрируются в дневнике последними среди поступивших в этот день заявлений. В качестве точного времени принятия заявления указывается время окончания приема заявлений о закреплении недвижимости.

Статья 40. Справка о приеме заявления о закреплении недвижимости

При приеме заявления о закреплении недвижимости департамент закреплении недвижимости выдает заявителю по его желанию справку, подтверждающую принятие заявления.

Статья 41. Рассмотрение заявлений о закреплении недвижимости

(1) Заявление о закреплении недвижимости рассматривается, и решение выносится судьей.

(2) В случае подачи нескольких заявлений, касающихся одного и того же права, запись на основании поданного позднее заявления не может быть сделана до внесения записи по поданному раньше заявлению.

(3) Положения части 2 настоящей статьи не применяются в случае оставления поданного ранее заявления без удовлетворения.

Статья 42. Заявление с условием

(1) Заявление о закреплении недвижимости, исполнение которого связано с условием, не удовлетворяется.

(2) Если заявление о закреплении недвижимости содержит ходатайства о производстве нескольких записей, заявителем может быть поставлено условие, согласно которому одна запись не может быть внесена без внесения другой.

Статья 43. Предъявление дополнительных документов

До вынесения решения о закреплении лицо, подавшее заявление о закреплении недвижимости, может предъявлять департаменту закреплении недвижимости дополнительные документы. Дополнительные документы принимаются и регистрируются в порядке, установленном статьями 35 и 36 настоящего закона.

Статья 44. Препятствие к производству записи

(1) Если производство желаемой записи невозможно из-за препятствия, которое может быть устранено, судья устанавливает достаточный по продолжительности срок для устранения препятствия. Если в течение этого срока препятствие не будет устранено заявителем, судья выносит решение об оставлении заявления без удовлетворения.

(2) О предоставлении подателю заявления о закреплении недвижимости срока для устранения препятствия делается отметка в разделе крепостного реестра. Отметка действительна до удовлетворения указанного заявления в соответствии с частью 2 статьи 41 настоящего закона. Отметка аннулируется с вынесением по указанному заявлению решения о закреплении недвижимости.

Статья 45. Заинтересованные лица

(1) Для изменения или аннулирования записи требуется нотариально удостоверенное заявление тех лиц, внесенному в раздел крепостного реестра праву которых подобное изменение или аннулирование записи могло бы нанести вред (часть 4 статьи 64 Закона о вещном праве).

(2) Если законом не установлено иначе, то лицом, указанным в части 1, является:

1) при изменении или аннулировании отметки об ограничении права распоряжения — лицо, интересы которого затронуты ограничением права распоряжения;

2) при изменении или аннулировании права на недвижимую вещь, обремененного правом третьего лица, — это третье лицо;

3) при изменении или аннулировании вещного права, принадлежащего каждому очередному собственнику другой недвижимости, недвижимость которого обременена правом третьего лица, — это третье лицо;

4) при изменении или аннулировании ипотеки — собственник обремененной недвижимой вещи и держатель ипотеки;

5) другие указанные в части 1 настоящей статьи лица.

Статья 46. Предпосылки вынесения решения о закреплении недвижимости

При рассмотрении заявления о закреплении недвижимости судья выясняет:

1) предъявлены ли нужные документы (статья 35), соответствующие требуемой форме;

2) допустимо ли закрепление с учетом внесенных в крепостную книгу или обеспеченных отметкой прав или вытекающих из закона ограничений, в том числе наличия согласия указанных в статье 45 настоящего закона лиц, права которых были бы затронуты производством записи;

3) обладает ли подавшее заявление государственное учреждение или учреждение самоуправления, или суд, или юридическое лицо правом подачи заявления.

Статья 47. Вынесение решения о закреплении недвижимости

(1) Судья, рассмотрев заявление о закреплении недвижимости, выносит решение о закреплении недвижимости, которым удовлетворяет заявление полностью или частично, либо оставляет заявление без удовлетворения.

(2) Судья выносит решение об оставлении заявления о закреплении недвижимости без удовлетворения:

1) если недвижимость не находится в районе закреплении недвижимости данного департамента закреплении недвижимости;

2) если лицо не правомочно требовать производства записи;

3) препятствие к производству записи не устранено в течение установленного судьей срока (статья 44);

4) из предъявленных документов не явствует правовое основание желаемой записи;

5) имеется иное препятствие, вследствие чего невозможно производство записи.

Статья 48. Содержание решения о закреплении недвижимости

Решение о закреплении недвижимости должно содержать:

- 1) время и место вынесения решения;
- 2) текст записи, а также ссылку на раздел крепостного реестра, его часть и рубрику, куда вносится запись;
- 3) мотивировку и правовое основание решения в случае оставления судьей заявления о закреплении недвижимости без удовлетворения;
- 4) порядок и срок обжалования решения;
- 5) фамилию судьи.

Статья 49. Производство записи в крепостном реестре

(1) Запись в крепостном реестре производится на основании решения о закреплении недвижимости.

(2) Если в разделе крепостного реестра производится несколько записей, они имеют очередность, соответствующую очередности подачи заявления по времени.

(3) Если в один и тот же день в разных частях одного раздела крепостного реестра производятся несколько записей, заявления о которых не были поданы в одно время, к записи делается отметка о том, что запись, производимая на основании заявления, поданного позднее, имеет порядковое место, расположенное позади порядкового места записи, производимой на основании ранее поданного заявления.

(4) Части 2 и 3 настоящей статьи не применяются, если между вносимыми правами отсутствуют отношения, связанные с порядковым местом, или если порядковые места записей определены заинтересованными лицами.

(5) Произведенная запись проверяется судьей. Запись подписывается судьей и секретарем.

Статья 50. Объявление решения о закреплении недвижимости

Копия произведенной записи вручается или направляется незамедлительно лицу, подавшему заявление, собственнику недвижимости и всем явствующим из крепостного реестра заинтересованным лицам, в пользу которых произведена запись, или внесенному в крепостную книгу праву которых запись наносит вред.

Статья 51. Возвращение документов и пошлины

(1) Если судья оставляет заявление без удовлетворения, заявление, а также представленные вместе с ним документы возвращаются заявителю под расписку.

(2) В случае оставления заявления без удовлетворения полностью или частично уплаченная пошлина по постановлению судьи возвращается полностью или частично налоговым департаментом.

(3) Копии возвращенных документов прилагаются к делу о закреплении недвижимости.

Статья 52. Аннулирование

(1) Аннулирование записей производится путем внесения отметки об аннулировании.

(2) Аннулируемая запись или ее часть подчеркивается красной чертой.

Глава 5. Разделение и соединение недвижимостей

Статья 53. Открытие нового раздела реестра

(1) Если при разделении недвижимости из отделенной части хотят образовать новую недвижимость, департамент закрепления недвижимости открывает новый раздел реестра.

(2) В прежнем разделе крепостного реестра указываются уменьшение площади в результате разделения и номер новой недвижимости.

(3) В новых разделах крепостного реестра делаются ссылки на номер прежнего раздела крепостного реестра.

Статья 54. Обременение части недвижимости

(1) Если часть недвижимости хотят обременить ограниченным вещным правом, эта часть подлежит отделению от недвижимости и внесению в качестве самостоятельной недвижимости.

(2) При обременении части недвижимости сервитутом разделение необязательно, если вследствие этого не возникает путаницы.

Статья 55. Перенесение записей об ограниченных вещных правах при разделении

(1) При разделении недвижимости, обремененной ограниченным вещным правом, соответствующая запись сохраняется в прежнем разделе реестра, и одновременно производится запись в новом разделе реестра, если нотариально удостоверенным соглашением между собственником недвижимости и заинтересованным лицом не определено иначе.

(2) Недвижимая вещь, обремененная правом застройки, не может быть разделена.

(3) При отсутствии соглашения, указанного в части 1 статьи 356 Закона о вещном праве, в департамент закрепления недвижимости должен быть представлен документ о ценности частей, возникающих при разделе недвижимости.

Статья 56. Перенесение отметки

(1) При разделении недвижимости отметка сохраняется в прежнем разделе реестра и переносится также в новые разделы реестра.

(2) Если отметка относится к одной части недвижимости, то при разделении недвижимости она переносится в соответствующий раздел крепостного реестра и аннулируется в других разделах реестра.

Статья 57. Присоединение части недвижимости к другой недвижимости

(1) При присоединении части одной недвижимости к другой недвижимости изменение вносится в записи об обеих недвижимостях с указанием в них номеров обеих недвижимостей.

(2) В остальной части применяются соответственно положения статей 53—56 и 59—60.

Статья 58. Соединение недвижимостей

(1) При соединении нескольких недвижимостей в одну недвижимость в крепостном реестре должен быть закрыт раздел реестра соединяемой недвижимости с указанием в нем недвижимости, с которой данная недвижимость соединена.

(2) В разделе крепостного реестра, ведение которого продолжается, указываются увеличение площади недвижимости и номер закрытого раздела реестра.

(3) Соединены могут быть недвижимости, находящиеся в одном районе закрепления недвижимости, или при наличии участков закрепления — на одном участке закрепления недвижимости.

Статья 59. Перенесение записей при соединении

(1) При соединении недвижимостей записи переносятся в раздел крепостного реестра, ведение которого продолжается, и их действие распространяется на всю недвижимость.

(2) Реальные сервитуты, реальные повинности и право преимущественной покупки, обременяющие одну из соединяемых недвижимостей в пользу другой соединяемой недвижимости, аннулируются департаментом закрепления недвижимости, если заинтересованным лицом не определено иначе.

Статья 60. Представление документов о закреплении

При разделе и соединении недвижимости должны быть представлены документы, указанные в статьях 35 и 36 настоящего закона.

Глава 6. Исправление записи в крепостном реестре

Статья 61. Внесение исправления в запись до ее подписания

Если запись в разделе крепостного реестра не соответствует решению о закреплении недвижимости и неправильность записи обнаруживается до ее подписания судьей, исправление вносится без вынесения нового решения о закреплении.

Статья 62. Внесение исправления в запись после ее подписания

Если запись в разделе крепостного реестра не соответствует решению о закреплении недвижимости и неправильность записи обнаруживается после ее подписания судьей, департамент закрепления недвижимости незамедлительно вносит в крепостной реестр отметку о запрещении распоряжения неправильно внесенным правом (часть 3 статьи 29) и сообщает о предложении о внесении исправления заинтересованным лицам, которые в течение установленного судьей срока имеют право на предъявление возражений. По истечении срока судья решает вопрос о внесении исправления в запись.

Статья 63. Неправильное решение о закреплении недвижимости

(1) Если выясняется, что неправильность записи в разделе крепостного реестра обусловливается неправильностью решения о закреплении недвижимости, департамент закрепления недвижимости незамедлительно вносит в крепостной реестр отметку о запрещении распоряжения правом, внесенным на основании неправильного решения (часть 3 статьи 29). Новое решение о закреплении недвижимости выносится судьей при наличии нотариально удостоверенных заявлений о согласии всех вступящих из крепостного реестра заинтересованных лиц, правам которых новое решение причинило бы вред.

(2) При отсутствии согласия лиц, указанных в части 1 настоящей статьи, заинтересованное лицо может обратиться в суд с иском о внесении исправления в неправильную запись или о ее аннулировании и производстве новой записи.

Статья 64. Внесение исправления в запись при отсутствии правового основания

(1) Если запись в крепостном реестре является неправильной ввиду отсутствия правового основания или иного нарушения закона (часть 1 статьи 57 Закона о вещном праве), заинтересованное лицо может обратиться в суд с иском о внесении исправления в неправильную запись или о ее аннулировании и производстве новой записи (часть 1 статьи 65 Закона о вещном праве).

(2) Департамент закрепления недвижимости, обнаружив указанную в части 1 настоящей статьи неправильную запись, вносит незамедлительно в крепостной реестр отметку о запрещении распоряжения внесенным неправильной записью правом (часть 3 статьи 29) и извещает о неправильной записи министра юстиции.

(3) В указанном в части 2 настоящей статьи случае министр юстиции предъявляет в суд иск о внесении исправления в неправильную запись или о ее аннулировании и производстве новой записи.

Статья 65. Внесение исправления в запись при утрате правового значения

Если вследствие прекращения вещного права запись утратила полностью правовое значение, судья выносит решение об аннулировании записи на основании нотариально удостоверенного заявления собственника обремененной недвижимой вещи и соответствующего решения суда или иных документов, доказывающих прекращение вещного права.

Статья 66. Способ внесения исправления в запись

(1) Для внесения исправления в запись под неправильной записью подводится черта и производится правильная запись в соответствии со статьей 23 настоящего закона.

(2) В новой записи отмечается, что она заменяет предыдущую запись.

(3) Внесение в запись исправления иным способом запрещено.

Глава 7. Переписывание и изменение формулировки записи

Статья 67. Переписывание раздела крепостного реестра

(1) Если в разделе реестра больше нет места для новых записей, неаннулированные записи должны быть переписаны в открываемый под существующим номером недвижимости новый раздел крепостного реестра.

(2) Аннулированные записи переписывают в новый раздел, если это нужно для понимания действующих записей.

Статья 68. Переписывание из-за неразборчивости записей

(1) Если раздел крепостного реестра стал неразборчивым, он должен быть переписан согласно положениям статьи 67 настоящего закона. Прежний раздел закрывается согласно статье 73 настоящего закона.

(2) Если неразборчивыми стали отдельные части раздела крепостного реестра, они могут быть переписаны при наличии в данной части достаточного места для этого.

Статья 69. Изменение формулировки записи

Если понимание записей реестра затруднено, то при переписке на основании решения судьи они могут быть изложены в другой редакции без внесения изменений в их содержание.

Глава 8. Жалобы

Статья 70. Жалобы на решение или действия судьи

(1) Жалоба на решение или действия судьи может быть подана заинтересованным лицом в окружной суд в месячный срок со дня получения копии решения или со дня, когда оно узнало об обжалуемых действиях.

(2) Податель жалобы может потребовать внесения отметки в раздел крепостного реестра о запрещении распоряжения правом, относительно которого подана жалоба.

(3) Жалоба может быть подана также в департамент закрепления недвижимости, который обязан незамедлительно направить ее в соответствующий окружной суд.

(4) Окружной суд рассматривает жалобу в порядке апелляционного производства, установленном гражданским процессуальным кодексом.

Статья 71. Жалобы на действия служащих департамента закрепления недвижимости

(1) Жалоба на действия служащих департамента закрепления недвижимости может быть подана заинтересованным лицом в месячный срок со дня, когда оно узнало о совершении обжалуемых действий, и она разрешается судьей, осуществляющим закрепление недвижимости в данном департаменте.

(2) Судья разрешает жалобу своим решением в 10-дневный срок со дня подачи жалобы. Решение доводится до сведения подателя жалобы.

Глава 9. Закрытие раздела крепостного реестра

Статья 72. Основания закрытия раздела крепостного реестра

Раздел крепостного реестра закрывается:

- 1) при соединении недвижимости с другой недвижимостью;
- 2) при переписывании раздела крепостного реестра;
- 3) при смене района закрепления недвижимости (статья 6);
- 4) при недоказуемости недвижимости на месте;
- 5) в иных установленных законом случаях.

Статья 73. Способ закрытия

При закрытии раздела крепостного реестра все листы данного раздела перечеркиваются по диагонали красной чертой и в заголовке делается отметка о закрытии.

Основание и дата закрытия указываются в отметке о закрытии, которая подписывается судьей и секретарем.

Глава 10. Ознакомление и выписки

Статья 74. Право на ознакомление с крепостной книгой и получение из нее выписок

(1) Каждый имеет право на ознакомление с крепостной книгой и получение за плату выписок из нее. Размер платы определяется министром юстиции. Бесплатно получают выписки суды, нотариусы и определенные министром юстиции должностные лица.

(2) Положения части 1 настоящей статьи действительны также в отношении образцов оттиска печати и подписей судьи и секретаря, указанных в статье 4 настоящего закона.

Статья 75. Производство выписки

(1) Выписки из крепостной книги делаются в виде копий.

(2) Выписка должна содержать все действительные записи соответствующей части раздела крепостного реестра. Запрещается производство выписок из отдельных записей.

(3) По желанию лица, подавшего ходатайство, выписка может содержать также аннулированные записи.

(4) Выписка подписывается секретарем департамента закрепления недвижимости, который удостоверяет ее печатью и указывает на ней дату производства выписки.

Статья 76. Ссылка на поданное заявление

Если в департамент закрепления недвижимости подано заявление о закреплении недвижимости, по которому еще не вынесено решение о закреплении недвижимости, выписка из крепостной книги должна содержать ссылку на заявление о закреплении, внесенное в регистрационный дневник.

Статья 77. Хранение крепостной книги

Крепостные книги хранятся в архиве департамента закрепления недвижимости, и вынос их из архива запрещен, если законом не установлено иначе.

Глава 11. Введение в действие и применение положений закона

Статья 78. Изменения и дополнения, вносимые в Закон о судах

...

(1) В статью 7 вносятся следующие изменения:

1) статья дополняется частью 2 в следующей редакции:

«(2) Вопросы о внесении в крепостную книгу вещного права и о производстве иных записей, а также об аннулировании записи в крепостной книге и о внесении в запись изменения в установленном Законом о крепостной книге порядке разрешаются судьей единолично»;

2) прежние части 2 и 3 считаются соответственно частями 3 и 4.

(2) В статью 17 вносятся следующие изменения:

1) статья дополняется новой частью 2 в следующей редакции:

«(2) Председатели уездных и городских судов или по их назначению один или несколько судей соответствующих уездных и городских судов решают вопросы о внесении в крепостные книги, заведенные на недвижимость, расположенную в районе закрепления недвижимости, соответствующем участку работы суда, вещных прав, о производстве в них иных записей, а также об аннулировании и изменении записей»;

2) прежний текст считается частью 1.

Статья 79. Особенности состава департамента закрепления недвижимости

(1) До 1 января 1995 года обязанности заведующего департаментом закрепления недвижимости исполняются назначенным министром юстиции секретарем.

(2) В отличие от статьи 3 настоящего закона в виде исключения до 1 января 1995 года министр юстиции может назначать на должность секретаря департамента закрепления недвижимости не имеющих юридического образования лиц, которые сдали экзамен перед назначенной министром юстиции экзаменационной комиссией и до назначения на должность работали в бюро технической инвентаризации либо прошли обучение на назначенных министром юстиции курсах или стажировку.

Статья 80. Дополнения, вносимые в Закон «Об определении количества судов Эстонской Республики, их состава и численности уездных и городских судов»

(1) Статья 1 дополняется частью 2 в следующей редакции:

«(2) В связи с образованием департаментов закрепления недвижимости количество судей уездных и городских судов может быть увеличено на 10 судей в дополнение к установленному в части 1 настоящей статьи количеству. Распределение дополнительных судей между уездными и городскими судами решается министром юстиции по согласованию с Государственным судом».

(2) Прежний текст статьи считается частью 1.

Статья 81. Вступление закона в силу

Настоящий закон вступает в силу с момента вступления в силу Закона о введении в действие и применении положений Закона о вещном праве.

Председатель Государственного Собрания

Ю. НУГИС

8.4. Приложения к разделу 5

8.4.1. Порядок работы Бюро по регистрации земельных прав



8.4.2. Книга сводных индексов регистрации титулов и обременений

D.L. 318 (DISTRICT LOT 318)

BLOCK 14/1749 PLAN

Lot No.

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|--|--|--|
| 1 | HAG 1960 | CT G22267L | RM24993 M5195 | CT M16517-L | POST PIAL PLAN DFM24051 | SUBDIVIDED BY STRATA PLAN VR1603 | | | | | |
| 2 | R 388324M | R 543703M | CT B30087L | CT K15278L | R K16211 | CBL P76521 R25396 | CBL R2234 R25387 | CBL R57485 GB86326 | | | |
| 3 | R 388324M | R 543703M | CT B30087L | CT K15278L | R K16211 | CBL P76521 R25396 | CBL R2234 R25387 | CBL R57485 GB86326 | | | |
| 4 | R 395392M | CT B30086L | R E78859 | R M45361 | CT R47522L | R R47524 | 4 R47525 | } PID 007-780-985 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|--------------|-------------------|---------|---------|--|
| 5 | R 395392M | CT B300866 | R E78859 | R M45361 | CT R47523L | R R47524 | R R47525 | } PID 007-781-019 | | | |
| 6 | R 344509M | CT E9560L | CBL P115282 | RCBL-LP R20975 | | | | | | | |
| 7 | R 381827M | R 55657M | CT B13353L | R4516 L19604 | R L45161 | | | | | | |
| 8 | R 381827M | R 55657M | CT B13353L | R4516 L19604 | R L45161 | | | | | | |
| 9 | CT A2752L | R F54737 | R L69991 | R L69992 | R M83425 | R N30128 | R GB19818 | R GB20739 | GC81444 | GC81445 | |

8.4.3. Форма свидетельства о правовом титуле Британской Колумбии для неавтоматизированной системы регистрации

- (1) Номер действующего правового титула K15278-L
 (2) Номер предыдущего правового титула V30087-L

СВИДЕТЕЛЬСТВО О НЕОСПОРИМОМ ТИТУЛЕ
 Отдел регистрации земельных прав, г. ВАНКУВЕР, Британская Колумбия

Указанный ниже владелец обладает неоспоримым титулом безусловного права собственности на недвижимое имущество в виде земельного участка, расположенного на территории Британской Колумбии, описание которого приводится ниже, с учетом всех действующих в отношении данного участка обременений, залоговых и иных прав, указанных в настоящем Свидетельстве, а также с учетом всех условий, исключений и ограничений, указанных на обратной стороне данного документа.

(3) Зарегистрированный безусловный владелец: Заявление на регистрацию получено 11/03/82.

(4) Джон Доэ, предприниматель, и Джейн Доэ, предприниматель.

Оба проживают по адресу: V5M 2B2, Б.К., Ванкувер, 10-я Восточная авеню, 2859, в качестве соарендаторов.

(5) Описание земельного участка.

Город Ванкувер ½ часть участка 367, обращенная на восток, за исключением дороги шириной 8 футов, расположенной в южной части
 Земельный участок План 5119 города Гастингса.
 План 6756.

(6) ОБРЕМЕНЕНИЯ, ЗАЛОГОВЫЕ И ИНЫЕ ПРАВА

| Вид обременения, номер, дата и время его регистрации | Зарегистрированный владелец обременения | Примечания |
|--|--|-----------------------------------|
| 388324-M 31/07/64 3:00 МК 15211 15/03/82 SVL P76521 21/08/86 9:51 | Компания «Prudential Insurance» Городской сберегательный банк Ванкувера | Аннулировано R25396 25/03/87 |
| | Компания «Masonville Plastics» | |

(7) Регистрация произведена 15 марта 1982.

Регистратор

(8) ДУБЛИКАТ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПРАВОВОМ ТИТУЛЕ

| Дата выдачи | Кому выдано (имя и адрес) | Порядковый номер заявления о выдаче дубликата | Дата прекращения действия дубликата |
|-------------|---------------------------|---|-------------------------------------|
| | | | |

(9)

| Правовой титул аннулирован, права переданы след. лицам | Дата | Подпись регистратора |
|--|------|----------------------|
| | | |

(Полное имя и печать регистратора) _____

**8.4.4. Форма свидетельства о правовом титуле Британской Колумбии
для автоматизированной системы регистрации**

СОСТОЯНИЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПРАВОВОМ ТИТУЛЕ

СТР.1

Кому: Дебре Р. Лодж
V6B 4R7,
Британская Колумбия, Ванкувер,
Вест Джорджиа Стрит #2800 — 650

Номер Вашего файла: GRANAM 9036/38936

**ЗАКОН О СТРАТИФИКАЦИИ ПРАВОВЫХ ТИТУЛОВ (РАЗДЕЛ 2)
ОТДЕЛ ПО РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ,
БРИТАНСКАЯ КОЛУМБИЯ, ВАНКУВЕР**

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 74248 **ПРАВОВОЙ ТИТУЛ №** R53819

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ ВЫДАН В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ТОГО, ЧТО ПО СОСТОЯНИЮ НА 20 АВГУСТА 1987 ГОДА, 16:04, СОСТОЯНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОПИСАНИЕ КОТОРОГО ПРИВЕДЕНО НИЖЕ, СООТВЕТСТВУЕТ УКАЗАННОМУ, И НА НИХ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ НИЖЕ ПРИВЕДЕННЫХ ОТМЕТОК. НА НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ РАЗДЕЛА 23(1) ЗАКОНА «О ЗЕМЕЛЬНЫХ ТИТУЛАХ» С УЧЕТОМ ВСЕХ ВНЕСЕННЫХ В НЕГО ПОПРАВOK И ДОПОЛНЕНИЙ И РАЗДЕЛОВ 47 И 52-57 ЗАКОНА О ЗЕМЛЕ (СМ. R.S.V.C. 1979, ГЛАВА 214).

РЕГИСТРАТОР _____

ДАТА ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ О РЕГИСТРАЦИИ: 29 ИЮНЯ 1987 ГОДА.
ДАТА РЕГИСТРАЦИИ: 18 ИЮЛЯ 1987 ГОДА.

**ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ОБЛАДАТЕЛЬ БЕЗУСЛОВНОГО
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ:**

Кристофер Грехем, сотрудник полиции, и
Луиза Грехем, судебный секретарь.
V6H 1S2,
Британская Колумбия, Ванкувер,
Вест 15-я авеню, #114 — 1345.
Совладельцы.

**ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:
ГОРОД ВАНКУВЕР.**

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР УЧАСТКА: 004-123-247.
НОМЕР УЧАСТКА В РЯДУ — 8; НОМЕР УЧАСТКА В РАЙОНЕ — 526; НОМЕР СТРАТИФИКАЦИОННОГО ПЛАНА VR.483; ВМЕСТЕ С ПРАВОМ НА ДОЛЮ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В РАЗМЕРЕ, ПРОПОРЦИОНАЛЬНОМ РАЗМЕРУ УЧАСТКА, УКАЗАННОГО В ФОРМЕ 1.

ОТМЕТКИ ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА:
НЕТ.

ПРОДОЛЖЕНИЕ НА СТР.2

ЗАКОН «О ЗЕМЕЛЬНЫХ ТИТУЛАХ»
ЗАКОН О СТРАТИФИКАЦИИ ПРАВОВЫХ ТИТУЛОВ (РАЗДЕЛ 2)
ОТДЕЛ ПО РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ, БРИТАНСКАЯ КОЛУМБИЯ,
ВАНКУВЕР

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 74248 ПРАВОВОЙ ТИТУЛ № R53819

ОБРЕМЕНЕНИЯ, ЗАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

ВИД ОБРЕМЕНЕНИЯ
НОМЕР ОБРЕМЕНЕНИЯ ДЕНЬ И ВРЕМЯ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

E93233 ПОГАШЕНЫ 23.12.1977 13:15

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ДЕРЖАТЕЛЬ ОБРЕМЕНЕНИЯ:

БАНК МОНРЕАЛЯ

ПОГАШЕНО 30.07.1987

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

R53820 29.05.1987 12:17

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ДЕРЖАТЕЛЬ ОБРЕМЕНЕНИЯ:

БАНК МОНРЕАЛЯ

«ВНИМАНИЕ! ОБРЕМЕНЕНИЯ НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО ПЕРЕЧИСЛЯЮТСЯ В ПОРЯДКЕ ИХ ПЕРВООЧЕРЕДНОСТИ. СМ. РАЗДЕЛ 27 ЗАКОНА «О ЗЕМЕЛЬНЫХ ТИТУЛАХ»»

ДУБЛИКАТ НЕОСПОРИМОГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ: НЕТ

ОТМЕТКИ

ПОПРАВКИ: НЕТ

ИСПРАВЛЕНИЯ: НЕТ

ЗАЯВЛЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ПРОЦЕССЕ РАССМОТРЕНИЯ: НЕТ

8.5. Литература

1. Hofmeister H., Auer H. Das Moderne Grundbuch. Wien: Bundesministerium für Justiz, 1992 (Хофмейстер Х., Ауэр Х. Современная поземельная книга. Сравнительно-правовое исследование с особым учетом австрийского опыта. Вена, 1992).
2. Stone M. Сравнительный анализ систем регистрации. Пер. с фр. Париж: Парижская нотариальная палата, 1992.
3. Land Title Practice Manual. V. 1-3. Vancouver: The Continuing Legal Education Society of British Columbia, 1993 (Практическое пособие по применению Закона о земельных титулах. Ванкувер, 1993).
4. Основные институты гражданского права зарубежных стран: Сравнительно-правовое исследование / Руководитель авторского коллектива В.В.Залесский. — М.: Норма, 2000.
5. Ельшевич В.В. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. — СПб., 1913.
6. Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада. — М., 1992.
7. Германское право. Часть I. Гражданское уложение. Пер. с нем. / Серия: Современное зарубежное и международное частное право. — М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.
8. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. — М., 1999.
9. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. — М., 1998.
10. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. — М., 1997.
11. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. — М., 1995.
12. Будилов В.М. Залоговое право России и ФРГ. — СПб., 1993.
13. Система ипотечного кредитования в Германии. Пер. с нем. / Шольц Х.-Ю., Зауттер Х., Дауве-Арнольд Э., Данилова Л. / Под ред. Штеккэра О. — Дармштадт: Союз немецких ипотечных банков (г. Бонн), Институт жилища и окружающей среды г. Дармштадта и Земли Гессен, 1997.
14. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / Под ред. Ема В.С. — М., 1999.
15. Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. — М., 2000.
16. Скловский К.Н. Собственность в гражданском праве. — М.: Дело, 1999.
17. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2-я: Договоры о передаче имущества. — М., 2000.
18. Павлов П.Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. № 1.