

09.12.2016 – 15.12.2016, № 46

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Новый Закон vs рейдеры, или Изменения в законодательство = прекращение рейдерства?](#)

Компетентное мнение

[Рейдерство – бизнес, процветающий в Украине](#)

[Антирейдерские изменения в Уголовный кодекс: что-то изменится?](#)

["Было ваше, стало наше". Регистрация недвижимости: варианты рейдерских атак](#)

[Анализ законодательных изменений в Закон Украины "О государственной регистрации юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований" в свете нового "антирейдерского закона"](#)

[Шаг назад в deregуляции vs шаг вперед в противодействии рейдерству](#)

[Эпидемия рейдерства: изменения в законодательстве – панацея или обезболивающая пильоля?](#)

[Изменения в Закон "О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений": плюсы, минусы и риски](#)

["Профилактика" от рейдеров: как правильно обращаться с активами? Структурирование бизнеса и разделение активов как инструменты защиты от рейдеров](#)

[Рейдерство и отражение его уголовного аспекта в украинском законодательстве](#)

[Профессиональное рейдерство в Украине: способен ли "антирейдерский закон" закрыть наработанные схемы?](#)

Приоритет электронных сведений реестра: шаг вперед или дополнительный риск?

Добросовестность является противоположностью обману и умыслу.

Д.17.2.3.3.

Юлий Павел (древнеримский юрист)

Начало действующей системы регистрации прав на недвижимость было положено в 2004 году. Отправной точкой стало принятие Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) и Закона Украины "О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений" (далее – Закон о регистрации).

Сама же система регистрации начала работать намного позже. Ее полноценный запуск стал возможен после окончания формирования единой структуры регистрационных органов и утверждения нового порядка, которым регулируются юридические и технические процедуры.

До сегодняшнего дня институт регистрации прав на недвижимость продолжает быть предметом профессиональных дискуссий и находится в состоянии перманентного усовершенствования.

Для начала хотели бы отметить, что никакого приоритета в прямом смысле нет.

Ранее действовавшая редакция [Закона о регистрации](#) устанавливала, что в случае несоответствия записей в реестре приоритет имеют данные регистрационного дела в бумажной форме. [Действующая редакция](#) предписывает, что в случае несоответствия приоритет будут иметь документы, на основании которых была произведена запись и которые, в свою очередь, могут быть поданы в электронной форме.

То бишь электронный документ, наравне с письменным, конечно, может превалировать над записью в реестре, однако такой электронный документ должен быть частью все того же регистрационного дела и иметь силу оригинала, а именно – быть скрепленным электронной цифровой подписью с использованием усиленного сертификата ключа.

Принцип приоритетности записи в реестре был сформулирован из положений [Закона Украины "О нотариате"](#), который предписывает для нотариусов обязанность при осуществлении сделок с недвижимостью использовать сведения, хранящиеся в реестре.

В свою очередь, это полностью соответствует принципу публичной открытости реестра и легальитета.

Несмотря на, казалось бы, относительно неплохое законодательное регулирование регистрации прав на недвижимость, суды по-прежнему продолжают рассматривать значительный массив споров, в которых принимают участие органы регистрации.

В последнее время звучат слова критики о том, что ведение реестра в электронной форме позволяет недобросовестным участникам гражданского оборота проводить незаконные манипуляции с записями в реестре, что, в свою очередь, создает благоприятные условия для рейдерства в Украине.



Несмотря на, казалось бы, относительно неплохое законодательное регулирование регистрации прав на недвижимость, суды по-прежнему продолжают рассматривать значительный массив споров, в которых принимают участие органы регистрации.

Так в чем же дело? В несовершенстве реестра или же в практике работы с ним?

В первую очередь, давайте разберемся, какая же именно регистрационная система действует в Украине.

Как известно, регистрация вещных прав стала доступна много лет назад. Первыми правами на недвижимость, которые регистрировались, были ипотечные права.

За долгие годы сформировались две основных системы регистрации права на недвижимость: французская (действует во Франции, Румынии, Польше) и немецкая (действует в ФРГ, Австрии, Швейцарии, Греции, Эстонии, Латвии).

Итак, суть французской модели заключается в том, что регистрации подлежат сделки. И в отличие от немецкой, право собственности на недвижимость для сторон сделки переходит с момента ее совершения, а для третьих – с момента ее регистрации.

В немецкой же модели переход права собственности сопряжен исключительно с регистрацией прав в реестре.

Поскольку [ГК Украины](#) связывает переход права собственности (как для целей сторон, так и для третьих лиц) исключительно с внесением записи в реестр, можно прийти к выводу, что в Украине

действует классическая немецкая регистрационная модель.

Как известно, основой немецкой регистрационной модели является поземельная книга, которая состоит из трех разделов (описание объекта недвижимости, описание права собственности и описание других вещных прав и обременений). Используемый сейчас в Украине реестр вещных прав по своей тройственной структуре полностью соответствует поземельной книге в немецком реестре.

Таким образом, мы имеем абсолютную рецепцию немецкой модели регистрации прав на недвижимое имущество.

Отдельно хотелось бы упомянуть о третьем особенном виде регистрационной системы – это так называемая система Торренса. В этой системе запись в государственном реестре недвижимости гарантирует бенефициару безусловное право собственности на объект недвижимости и материальные гарантии государства по корректному ведению этого реестра, а также компенсацию в случае допущения ошибки. Система была разработана и применена в Австралии премьер-министром Робертом Торренсом. Детально на ней останавливаться мы не будем, так как эта система заслуживает особого анализа. Ограничимся лишь тем, что на данный момент в Украине нет реальных предпосылок, а также необходимой инфраструктуры для создания и внедрения системы Торренса.

Следует согласиться с тем, что в эпоху всеобщей диджитализации и широкого использования электронных сервисов в различных сферах жизни регистрация вещных прав (как и любой другой публичный реестр) не может быть исключением. К слову, до недавнего времени немецкий реестр велся полностью в бумажной форме, и вот только сейчас была начата общегосударственная программа "оцифровки" поземельных книг начиная с 1900 года.

Несмотря на то, что Украина и ФРГ имеют аналогичные системы регистрации прав на недвижимое имущество, для ФРГ, в отличие от Украины, споры, связанные с регистрацией прав, а тем более оспариванием их достоверности и легитимности, являются редким исключением. Среди прочего, это объясняется тем, что регистрационная система в ФРГ существует уже более столетия. За это время сформировалась высокая правовая культура профессионального сообщества регистраторов, которые из года в год приумножают свой опыт.



Именно от правомерности поведения регистраторов и их правовой культуры будет зависеть "чистота" записей в реестре, количество возникающих споров в связи с ведением реестра.

В свою очередь, ни в Российской империи, ни в СССР не было регистрации прав на недвижимое имущество. В Украине она появилась, фактически, чуть больше чем десять лет тому назад.

Так почему же электронный реестр недвижимости в Украине все чаще рассматривают в качестве инструмента для рейдерских атак?

Если вы считаете, что причина в том, что реестр ведется в электронной форме, то мы не согласимся. Совершенных систем быть не может, бумажные записи "за семью печатями" могут быть также легко подделаны, так как и переписан код программы, отвечающей за работу реестра.

На каком же этапе происходит сбой?

Следует отметить, что независимо от того, в какой форме ведется реестр: электронной или бумажной, всегда будет существовать такой этап его администрирования, как внесение данных. Согласно положениям [Закона о регистрации](#) именно регистратор в момент внесения записи устанавливает соответствие заявленных прав и представленных/полученных документов требованиям

законодательства, а также отсутствие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными вещными правами на недвижимое имущество и их обременениями.

По нашему мнению, это звено остается самым уязвимым во всей регистрационной системе. Именно от правомерности поведения регистраторов и их правовой культуры будет зависеть "чистота" записей в реестре, количество возникающих споров в связи с ведением реестра. Безусловно, электронный реестр, как и бумажный, должен быть защищен от несанкционированного доступа.

Но еще раз повторимся, что корректность его заполнения напрямую будет зависеть от профессионализма и уровня правосознания регистраторов.

Это может быть обеспечено благодаря введению высоких квалификационных требований к регистраторам, предоставлению им необходимых материальных гарантий, повышению правовой культуры и правосознания нотариата.

**Сергей Паперник,
руководитель практики коммерческих споров
Адвокатского объединения "PwC Лигал"**



**Олег Михалюк,
адвокат
Адвокатского объединения "PwC Лигал"**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2016.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2016.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2016
© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2016

