

Дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна: зарубіжні реалії та вітчизняні перспективи

Стаття присвячена розгляду зарубіжного досвіду, а також вітчизняних реалій та перспектив використання дослідження титулу на об'єкти нерухомого майна як інструменту визначення юридичних ризиків, пов'язаних з вчиненням правочину стосовно відповідної речі. Дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна є ефективним інструментом визначення юридичних ризиків, пов'язаних з набуттям прав на відповідну річ, здатне спричинити позитивний вплив на цивільний оборот нерухомості, зокрема, покращити його стабільність. Ефективне функціонування досліджуваного інструменту в Україні безпосередньо залежить від наявності оперативного доступу до відповідної інформації.

Ключові слова: оборот нерухомості, трансфер прав, титул, ризики, державна реєстрація

Постановка наукової проблеми та її значення. Цивільний оборот об'єктів нерухомого майна у випадку, якщо в ньому допускаються факти недодержання вимог чинного цивільного законодавства України, пов'язується з підвищеними ризиками фінансового характеру для його учасників, що обумовлено високою вартістю відповідних майнових благ. У подальшому допущені порушення можуть стати причиною для згорання всіх наслідків відповідного правочину або цілого ланцюга правочинів і повернення до правової ситуації, що існувала до виникнення відповідного дефекту. Існування такої можливості негативно впливає на оперативність цивільного обороту нерухомості, що у свою чергу пов'язується зі зменшенням обсягу грошового обігу у відповідній сфері й зниженням інтенсивності інвестування в об'єкти нерухомого майна.

У зв'язку з цим у механізмі цивільно-правового регулювання відносин з нерухомими речами використовуються різні правові засоби, метою яких є переривання юридичного зв'язку між допущеним недотриманням законодавчих вимог та подальшими результатами цивільного обороту, що базуються на компромісі між інтересами різних учасників правовідносин з нерухомістю на користь його стабільності. Такими засобами, зокрема, виступають строки позовної давності, обмеження абсолютної віндикації чітким встановленням випадків, коли її здійснення є можливим, система реєстрації Торренса тощо.

Незважаючи на це важливою суб'єктивною складовою механізму переходу суб'єктивних цивільних прав на об'єкти нерухомого майна є оцінка юридичних ризиків, яка допомагає визначити ступінь ймовірності понесення набувачем майнових та організаційних втрат і заздалегідь визначити можливі шляхи його мінімізації. Одним із інструментів її проведення є дослідження титулу на відповідний об'єкт цивільних прав.

Аналіз досліджень проблеми. Питання, пов'язані з фіксацією, юридичною обробкою та осмисленням відомостей про об'єкти нерухомого майна, прав на них, а також юридичні факти стосовно нерухомості досліджувались у працях таких вчених-юристів, як Ж. Гертлер, Н.С. Кузнецова, Д. Лопез, Р.А. Майданик, О.А. Мартинюк, Ж. Меркерк, В.В. Надьон, Ю.Ю. Попов, М. Таус, К.І. Чижмарь, В.Л. Яроцький та ін. Серед останніх наукових праць необхідно відмітити кандидатську дисертацію В.М. Сигидина «Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України», підготовлену в рамках спеціальності 12.00.03 [1].

Поряд із цим активний розвиток інформаційних технологій, прозорість та доступність інформації про об'єкти нерухомого майна відкривають додаткові можливості для запровадження нових інструментів визначення ризиків вчинення правочину з конкретною нерухомою річчю, одним з яких виступає дослідження титулу на об'єкт цивільних прав.

Мета й завдання статті. Метою статті є встановлення сутності дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна як інструменту визначення ризиків, пов'язаних із набуттям прав на відповідну річ.

Поставлена мета обумовлює такі основні завдання: 1) визначити особливості застосування вказаного інструменту в зарубіжних країнах, 2) встановити його співвідношення із засобами забезпечення стабільності цивільного обороту нерухомості, 3) виявити нормативні та інформаційні умови його використання в межах вітчизняного правопорядку.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна за своєю правовою природою являє собою різновид *due diligence* на ринку нерухомості, що в більшості країн світу, як правило, здійснюється в рамках юридичних послуг, що надаються юридичними компаніями або адвокатами, і передбачає здійснення аналізу «юридичної чистоти» правових підстав виникнення права на відповідний об'єкт нерухомості у відчужувача, встановлення наявності або відсутності похідних речових прав або законних інтересів на відповідний об'єкт, включаючи іпотеку, у третіх осіб, існування незайнятих заборон відчуження нерухомості або заборон вчинення реєстраційних дій з нею. Відповідний юридичний інструмент переважно використовується на стадії переговорів про придбання нерухомості.

Незважаючи на те, що в даному випадку йдеться про підготовчі дії до вчинення правочину, що пов'язані безпосередньо з правовою оцінкою наявного у відчужувача титулу, самих лише правовстановлюючих документів, що перебувають у володінні відчужувача, може бути недостатньо, оскільки, як відомо, законодавством більшості країн світу передбачається необхідність фіксації прав на нерухоме майно, а також їх обтяжень у публічних реєстрах. У зв'язку з цим ефективність використання аналізованого юридичного інструменту визначається доступом експерта до відповідних джерел інформації.

Щонайменше у двох країнах Європи, чиї правові системи мають багато спільних рис, дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна є частиною юридичного механізму переходу прав на відповідну річ. Цими країнами є Франція та Бельгія.

Зокрема, обов'язковою частиною роботи французького нотаріуса з підготовки документів для вчинення правочину щодо переходу права власності на нерухомість є одержання витягу, який відображає всю гілку переходу прав на відповідний об'єкт нерухомості протягом останніх тридцяти років [2, с. 57]. Реєстр земель містить інформацію про всі переходи прав власності на об'єкти нерухомого майна, іпотечні кредити, збори та сервітути, що реєструвались з 1956 року [3]. Аналогічна процедура також передбачена юридичним механізмом переходу суб'єктивних цивільних прав на нерухомість в Бельгії. Відповідна інформація міститься в Реєстрі іпотек і відображає відомості про всі речові права, в тому числі права узупругу, суперфіцію тощо на відповідний об'єкт, дати їх виникнення та інші відомості [4].

Відповідна інформація допомагає встановити наявність або відсутність обставин, що можуть вплинути на законність вчинюваного правочину або сформулювати більш широке уявлення про правовий стан відповідного об'єкта цивільних правовідносин. Більше того, історія переходу титулу безпосереднім чином впливає на умови страхування титулу набувача, зокрема на розмір страхових платежів, що підлягатимуть оплаті, оскільки свідчить про рівень ризику настання страхового випадку.

Крім того, дослідження історії переходу титулу за останні тридцять років не виключає необхідності звернення до відповідної інформації при наступному трансфері прав. Таким чином, очевидним є те, що в даному випадку приймається до уваги суб'єктивний фактор, у зв'язку з чим кожен нотаріус при посвідченні правочину з нерухомістю в певній мірі «рецензує» діяльність своїх колег, які посвідчували попередні правочини, що призводили до переходу прав. Це також означає, що нотаріальне посвідчення правочину в результаті дослідження титулу не виключає ймовірності невірної оцінки ризиків, а тому не гарантує чистоту титулу, що набувається, і не здійснює конвалідацію дефектів, що могли мати місце при реалізації відповідних юридичних механізмів переходу прав на нерухомість. Використання такого юридичного інструменту має допоміжний характер і не наділене властивостями системи реєстрації Торренса, яка втілює в життя «принцип незалежності титулу», за яким титул у ланцюгу правовідносин не залежить від попереднього титулу [5, с. 64-65], а набувач придбаває нерухомість, ніби у держави.

З наведеного слідує і те, що дослідженні титулу на об'єкти нерухомого майна не перекладає на державу ризику дефектності в реалізації юридичного механізму переходу прав на нерухомість. Права попередніх власників забезпечуються класичними зобов'язально-правовими та речово-правовими способами захисту, а також страховим захистом – наслідком страхування професійної відповідальності нотаріуса.

Крім того, обмеження «глибини» дослідження тридцятирічним строком є результатом кореляції відповідного юридичного інструменту з положеннями законодавства про позовну давність.

Зокрема, статтею 2272 Цивільного кодексу Франції встановлюється тридцятирічний строк позовної давності, необхідний для набуття прав на нерухомість [6], а статтею 2262 Цивільного кодексу Бельгії визначено строк позовної давності в тридцять років для дій реального характеру, пов'язаних з недобросовісністю [7].

У світлі викладеного вище стає очевидною головна позитивна сторона використання дослідження титулу в цивільному обороті нерухомості, якою являється можливість, при високопрофесійному підході, оцінки юридичних ризиків, що пов'язуються з набуттям прав на відповідний об'єкт нерухомого майна і надання потенційному набувачеві змоги самостійно прийняти рішення в залежності від одержаного результату.

У той же час необхідні умови його максимально ефективного використання варто тезово розглянути в аспекті вітчизняних правових реалій.

1. Нормативні передумови. Положення чинного цивільного законодавства України не передбачають обов'язковості проведення дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна під час вчинення правочину з нерухомістю. При цьому рівень розвитку відповідної юридичної послуги в Україні є відносно низьким, що пов'язується, у тому числі, з інформаційним компонентом, який буде розглянутий далі, у зв'язку з чим наразі вона обмежується дослідженнями правовстановлюючих документів, що підтверджують права відчужувача, а також актуальних відомостей відповідних інформаційних систем.

Поряд із цим у світлі сучасних тенденцій розширення доступу до інформації про майновий стан особи більш доступними стали й відомості правового характеру про об'єкти нерухомого майна. З 2014 року в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» було закріплене положення, відповідно до якого інформація про зареєстровані права та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною (частина перша статті 28). При цьому частиною третьою наведеної статті Закону передбачається надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно окремим органам державної влади та місцевого самоврядування у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, а також адвокатам [8]. Це створює необхідні передумови для проведення адвокатами, які мають доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, дослідження титулу на об'єкти нерухомого майна. Їх розвиток може здійснюватись у сторону розширення кола суб'єктів, які мають доступ до відповідної інформації, наприклад, шляхом включення в нього юридичних фірм.

2. Інформаційна складова проведення дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна визначається доступністю інформації, необхідної для всебічної оцінки юридичних ризиків, пов'язаних з трансфером прав. Однак саме в цій частині вітчизняна правова система стикається з певними факторами, що не дозволяють ефективно використовувати досліджуваний нами юридичний інструмент.

Першим фактором виступає відсутність уніфікованої інформаційної системи, що містить відомості про об'єкти нерухомого майна, виникнення, перехід та припинення прав на нього та юридичні факти, що стосуються нерухомості. До 01 січня 2013 року земельні ділянки та речові права на них реєструвались в Державному реєстрі земель. Реєстрація прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводилась комунальними підприємствами бюро технічної інвентаризації в Реєстрі прав власності на нерухоме майно. У свою чергу, правочини з нерухомістю реєструвались в Державному реєстрі правочинів нотаріусами при їх посвідченні. Реєстрацію іпотек нотаріуси проводили в Державному реєстрі іпотек, а державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно – в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

Незважаючи на те, що наразі Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доступ до окремих відомостей, що містять інформацію про історію переходу титулу залишаються обмеженими. Зокрема, відомості Державного реєстру земель перебувають за межами відкритого доступу. У свою чергу доцільність доступу до інформації Державного реєстру правочинів залишається до кінця не визначеною. З одного боку, відсутність доступу до нього протягом п'яти років не породжує критичних проблем, з іншого – до сих пір можна зустріти поодинокі випадки, пов'язані з правочинами із земельними ділянками, вчиненими з 2009 по 2013 рік, коли набувачі не звертались до органів земельних ресурсів за одержання нового державного акту на право власності на земельну ділянку або проставлення відповідної відмітки на договорі, за яким її було придбано. У зв'язку з цим відомості про відповідний правочин наразі можна побачити лише безпосередньо з документів

набувача. На стороні відчужувача це створює підґрунтя для недобросовісних дій. Те саме стосується і об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, стосовно яких до 01 січня 2013 року укладено договори про перехід права власності, однак сам факт переходу прав не зафіксований в Реєстрі прав власності на нерухоме майно. У зв'язку з цим у даному випадку доцільність доступу до зазначеного Реєстру передбачає співвідношення між двома компонентами – платою за використання й підтримку його функціонування в архівному режимі та рівнем ризиків, що породжуються відсутністю доступу до нього.

Другим фактором виступає відсутність необхідного обсягу інформації, до якої існує доступ. Зокрема, наразі неоцифрованими залишаються відомості про об'єкти нерухомого майна, що містяться на паперових носіях в бюро технічної інвентаризації. Із запровадженням у 2003 році Реєстру прав власності на нерухоме майно він містив лише відомості про підставу виникнення права, власне право, що виникало, відомості про об'єкт нерухомого майна. У той же час електронні копії відповідних документів у зазначеному Реєстрі не містяться. Разом із тим можливість суду захищати порушене право в разі поважності причин пропуску строку позовної давності забезпечена частиною п'ятою статті 267 Цивільного кодексу України [9], а також лояльність вітчизняних судів до осіб, які порушили строки позовної давності, підкреслює важливість доступу до відповідної інформації.

Більше того, незважаючи на те, що із запровадженням у 2013 році нової системи державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна передбачалось виготовлення державними реєстраторами та нотаріусами, як спеціальним суб'єктами, на яких покладаються функції державних реєстраторів прав, електронних копій документів, що долучаються до реєстраційної справи, та їх розміщення у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ця вимога не завжди виконувалась відповідними суб'єктами, що визнає і Міністерство юстиції України [10]. Тим не менше, як правило, електронні копії правовстановлюючих документів містяться у відповідній інформаційній системі.

Висновки та перспективи подальшого дослідження. Узагальнюючи викладене вище, необхідно констатувати, що дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна є ефективним інструментом визначення юридичних ризиків, пов'язаних з набуттям прав на відповідну річ. При цьому його використання юридичними фірмами та адвокатами в якості додаткового сервісу, що не є обов'язковою процедурою механізму переходу прав на об'єкт нерухомого майна, в цілому здатне спричинити позитивний вплив на цивільний оборот нерухомості, зокрема, покращити його стабільність шляхом зменшення негативних проявів у ньому, стимулювати учасників правовідносин до конвалідації допущених дефектів, підвищити інвестиційну привабливість ринку нерухомості шляхом створення додаткових інструментів комплексної оцінки ймовірності понесення втрат та визначення їх розміру.

Крім того, розширення кола користувачів відповідних інформаційних систем у поєднанні з оптимізацією підходу до оплати одержаної інформації створює додаткове джерело доходу для держави.

Поряд із цим, ефективне функціонування досліджуваного інструменту в Україні безпосередньо залежить від наявності оперативного доступу до відповідної інформації. До тих пір, доки існуючі інформаційні системи не передбачатимуть можливості звернення до відомостей про історію трансферу прав у межах строків позовної давності, а важлива інформація існуватиме у формі, відмінній від електронних копій документів, ефективність використання дослідження титулу як інструменту визначення юридичних ризиків залишатиметься невисокою. У зв'язку з цим вдосконалення інформаційного компоненту правовідносин з об'єктами нерухомого майна може стати одним із векторів покращення доступності та прозорості відповідної інформації й значним кроком у розвитку аналізованого сервісу.

Джерела та література

1. Сигидин В.М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: дис. канд. юрид. наук / В.М. Сигидин. – Київ, 2018. – 244 с.
2. Jérôme Gertler France. Deloitte Legal Handbook for Real Estate Transactions. 2017. – P. 54-62.
3. Ease of doing business in France [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/france#DB_rp.
4. Ease of doing business in Belgium [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/belgium#DB_rp.

5. Попов Ю. Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжкового володіння // Укр. комерц. право. – 2015. – № 14. – С. 61-82.
6. Code civil des Français: loi France du 21 mars 1804 (version consolidée au 2 mars 2017). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>.
7. Code civil: loi Belge du 21 mars 1804 N 1804032155. – Livre III: Manières dont on acquiert la propriété - Titre III à V (art. 1101-1581) (mise à jour le 6 avril 2012). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553. (зі змінами).
9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV// Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356 (із змінами).
10. Типові помилки, які виникають під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань: матеріали спільної робочої групи Міністерства юстиції України та Нотаріальної палати України, 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://minjust.gov.ua/files/general/2018/03/03/20180303102151-47.docx>.

Спесивцев Д. Исследование титула на объект недвижимого имущества: зарубежные реалии и отечественные перспективы. Стаття посвящена рассмотрению зарубежного опыта, а также отечественных реалий и перспектив использования исследования титула на объекты недвижимого имущества как инструмента определения юридических рисков, связанных с совершением сделки относительно соответствующей вещи. Устанавливаются особенности исследования титула на объект недвижимого имущества как обязательной части трансфера прав по законодательству Франции и Бельгии, а также определяется его соотношение с нормативными средствами обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости. Анализируются условия эффективного использования исследования титула на объект недвижимого имущества, которыми выступают нормы права, обеспечивающие существование юридических возможностей использовать соответствующий инструмент оценки юридических рисков, а также наличие необходимых информационных ресурсов по объектам недвижимого имущества у соответствующих субъектов. Определяются перспективы использования исследования титула на объект недвижимого имущества на отечественном рынке недвижимости.

Ключевые слова: оборот недвижимости, трансфер прав, титул, риски, государственная регистрация.

Spiesivtsev D. Title Search of the Real Estate Object: Foreign Realities and National Perspectives. The article is devoted to the analysis of the foreign experience and the Ukrainian national realities and prospects of using the search of the real estate object title as a tool for determining the legal risks connected with the commission of the transaction in respect to the relevant thing. In the focus of attention are the peculiarities of the title search of the real estate object as a compulsory part of the rights transfer under the laws of France and Belgium, and its interaction with the normative provisions of ensuring the stability of civilian real estate turnover. The author provides in-depth analysis of the conditions of the effective use of the title search of the real estate object. These conditions are the rules of law since they provide legal opportunities for the relevant subjects to use the appropriate instrument for assessing legal risks, as well as the availability of necessary information resources in relation to the real estate objects. The author discusses the prospects for using the title search on a real estate object on the national market.

Key words: real estate turnover, transfer of rights, title, risks, state registration.