

А.Н. Ищанов

ПРАВОВЫЕ ПРИНЦИПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Характеристика существенных черт правового режима отрасли может быть дана путем раскрытия «особенностей принципов, общих положений, пронизывающих содержание данной отрасли с интеллектуальной стороны» [1, с.251-252]. Сказанное справедливо и по отношению к правовому институту, который также выстраивается на основе присущих этому институту правовых принципов, его индивидуализирующих [2, с.21]. Институционные принципы отражают природу институтов права, в том числе комплексных [3, с.81].

Мировой опыт развития систем регистрации прав на недвижимость убедительно доказывает, что любая система должна базироваться на определенных принципах, без которых немыслима надежная защита прав на недвижимость не только граждан, юридических лиц, но и государства. Можно выделить такие основные принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как: обязательность, достоверность, бесповоротность, разумная открытость сведений о регистрации, специальность, преемственность, учетность. Содержание указанных принципов будет изложено ниже.

Принцип обязательности. Этот принцип выступает необходимым условием цивилизованного укрепления рынка недвижимости. Значение принципа обязательности трудно переоценить: посредством его реализации все данные об объектах недвижимости, зарегистрированных правах и сделках с такими объектами отражаются в Государственном банке данных «Регистр недвижимости».

Анализ действующего гражданского законодательства РК свидетельствует о признании данного принципа. Так, принцип обязательности закреплен в Законе РК от 26.07.2007 № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о государственной регистрации.- авт.) в ст. 7 «Правовое значение государственной регистрации»: 1. Права (обременения прав) на недвижимое имущество в соответствии со статьями 4, 5 и 6 настоящего Закона, подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Законом и иными законодательными актами [4].

А ст. 155 Гражданского кодекса РК «Регистрация сделок» гласит: «Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами обязательной государственной или иной регистрации, считаются совершенными с момента регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами» [5]. Ст. 157 Гражданского кодекса РК подчеркивает, что в случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность, такая сделка считается ничтожной [5].

Государственная регистрация носит заявительный характер, т.е. регистрационный процесс начинается на основании ходатайства правообладателя. Это означает, что субъекту гражданских прав предоставлена возможность самостоятельно решать вопрос о его вступлении в регистрационные правоотношения по поводу оформления прав на недвижимость. В то же время субъект под страхом недействительности сделки или отказа в признании права на недвижимое имущество со стороны государства вынужден вступать в такие отношения. Поэтому под принципом обязательности следует понимать обязательность внесения записей о возникших правах на недвижимое имущество и сделках с ним в Государственный банк данных «Регистр недвижимости» для создания определенных правовых последствий (определения юридической судьбы сделки или права). Иными словами всякое изменение правового положения объекта недвижимости должно быть отражено в реестре. Вместе с тем последнее возможно только в том случае, если правообладатель желает придать отношениям, возникшим по поводу недвижимого имущества, юридическую силу.

Принцип достоверности. Данный принцип достаточно показательно характеризует систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Значение данного принципа заключается в том, что регистрации подлежат только те права и сделки, которые соответствуют закону. Статья 20 Закона о государственной регистрации «Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» гласит: «..проверка документов, представленных на государственную регистрацию, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основаниями возникновения, изменения, прекращения прав (обременения прав) на недвижимое

имущество или иных объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству». Отсюда следует, что обязательной стадией государственной регистрации является правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, о чем гласит ст. 23. Закона о государственной регистрации «Сроки проведения государственной регистрации»:

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (обременении таких прав) и сделок с ним должна быть произведена в течение пятнадцати рабочих дней с момента поступления заявления в регистрирующий орган, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи. Таким образом, обязательное проведение правовой экспертизы правомерности возникновения прав на недвижимое имущество является результатом реализации принципа достоверности [4].

Принцип бесповоротности. Данный принцип наиболее тесно связан с принципом достоверности. Значение данного принципа заключается в обеспечении стабильности в области укрепления прав на недвижимость. Это достигается путем безусловного доверия к записям Государственного банка данных «Регистр недвижимости»: лица, полагающиеся на записи регистра, могут вступать в конкретные отношения по поводу недвижимого имущества, не опасаясь, что эти записи не соответствуют действительному правовому положению объекта. Полагаясь на данный принцип, приобретатель уверен, что, приобретая недвижимость, он приобретет только те права, которые зарегистрированы в регистре. Существующие в отношении объекта недвижимости ограничения будут иметь юридическую силу только в том случае, если они известны приобретателю или если они отражены в регистре.

В Законе о Государственной регистрации указанный принцип нашел свое отражение в следующих положениях:

1. С момента введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним правовой кадастр и правоустанавливающий документ являются единственными источниками информации, подтверждающими зарегистрированные права (обременения прав) на недвижимое имущество и сделки с ним (п. 7, ст. 7).

2. Споры, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с ним, в том числе споры по поводу прохождения границы земельного участка, разрешаются судом (ст. 29) [4].

Действие данного принципа обеспечивается также правилом, установленным в ст. 20 Закона о Государственной регистрации. Исправление ошибок, допущенных при регистрации, в соответствии с которым в случаях, когда существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится только по решению суда. Таким образом, право самостоятельно исправлять указанные технические ошибки не предоставлено ни регистрирующему органу, ни самому правообладателю. Очевидно, это обусловлено тем, что круг лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, может быть неограниченным. По указанной причине исправление технической ошибки без судебной процедуры невозможно даже в случае, когда такое исправление согласовано не только с правообладателями, но и с третьими лицами, непосредственно получившими сведения из Государственного банка данных «Регистр недвижимости». На основании изложенного можно говорить о том, что принцип бесповоротности способствует укреплению прав на недвижимое имущество, без чего невозможно достижение основной цели государственной регистрации - обеспечение стабильного и надежного гражданского оборота недвижимости.

Принцип разумной открытости сведений о регистрации. Рассматривая содержание указанного принципа, следует иметь в виду, что система государственной регистрации прав на недвижимое имущество сформировалась благодаря развитию залоговых отношений. Лицо, предоставляющее кредит под залог недвижимости (т.к. недвижимость наиболее привлекательный предмет залога), должно иметь возможность получения достоверной информации об имуществе, представляемом в залог (не заложено ли оно другому лицу, не установлен ли сервитут и т.д.).

Уже в конце XVIII в. были введены ипотечные записки (книги). Содержавшиеся в них сведения давали возможность любому лицу получить информацию о наличии ипотеки на земельном участке. Ведение ипотечных книг было прерогативой официальных учреждений публичной власти. В результате в XIX веке в Европе ипотечные записки превратились в поземельные книги. Таким образом, формирование системы ипотечных и поземельных книг, впоследствии трансформировавшейся в систему государственной регистрации прав на недвижимость, было обусловлено, во-первых, стремлением дать возможность любому лицу получить информацию о юридическом положении любого объекта недвижимости; во-вторых, принятием государством на себя функций признания и подтверждения возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Принцип разумной открытости сведений о регистрации является основополагающим принципом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку он обеспечивает реализацию одной из ее целей: гласное подтверждение прав на недвижимое имущество. Указанный принцип нашел непосредственное законодательное закрепление в ст. 17 Закона о государственной регистрации «Предоставление сведений из правового кадастра»:

1. Сведения, раскрывающие информацию о гражданах (персональные данные) и других правообладателях, за исключением данных, идентифицирующих правообладателя (фамилия, имя, отчество и дата рождения физического лица, наименование и регистрационный номер юридического лица), не могут быть предоставлены... 3. Обобщенные данные о правах физического или юридического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, заверенные регистрирующим органом, выдаются по запросам правообладателя (уполномоченного представителя), правоохранительных, судебных органов, судебных исполнителей по находящимся в производстве уголовным, гражданским, административным делам, налоговых органов, нотариусов, наследников, конкурсных и реабилитационных управляющих в процедурах банкротства, органов опеки и попечительства. 4. Информация из правового кадастра, а также копии документов, находящиеся в регистрационном деле правового кадастра, должны быть предоставлены регистрирующим органом не позднее трех рабочих дней со дня подачи запроса на получение информации.

5. Порядок предоставления информации из правового кадастра определяется уполномоченным органом [4]. В соответствии с указанными нормами государственная регистрация носит открытый характер, то есть орган, осуществляющий ее, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Однако национальное законодательство четко устанавливает условия при котором в каком объеме и кому должна предоставляться информация. Это объясняется тем, что неограниченное распространение такой информации может причинить вред обладателям вещных прав. Необходимо отметить также, что в настоящее время в Казахстане возможно получить сведения о регистрации в электронном формате. Более того, Правительство идет дальше, а именно сделать регистрацию недвижимости полностью электронной. Принцип разумной открытости (публичности) сведений о регистрации является главенствующим принципом регистрационных систем практически всех государств. Это обусловлено необходимостью защиты интересов всех заинтересованных лиц, чьи права могут быть нарушены в результате отсутствия информации о сведениях, содержащихся в реестре.

Принцип специальности. В соответствии ст.11. «Ведение правового кадастра» Закона о Государственной регистрации: «1. Правовой кадастр ведется регистрирующими органами и содержит информацию о существующих и прекращенных правах на недвижимое имущество и иных объектах регистрации, идентификационных характеристиках недвижимого имущества, сведения о правообладателях, информацию об имеющихся запросах сведений из правового кадастра. 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется регистрирующими органами по местонахождению объекта недвижимого имущества с учетом идентификационных и других характеристик недвижимого имущества, необходимых для ведения правового кадастра. 3. Все записи в правовом кадастре ведутся на каждый объект недвижимости и приравненные к ним объекты. Объекты недвижимости идентифицируются кадастровым номером [4].

Таким образом, законодательство подробно регламентирует записи о каждом объекте недвижимого имущества. Данные об объектах недвижимого имущества, существующих и прекращенных правах на указанные объекты, а также сведения о правообладателях формируются в Государственном банке данных «Регистр недвижимости» пообъектно. Подобное построение реестра основано на принципе специальности. В соответствии с данным принципом, как указывал в XIX в. Д.И. Мейер, «в книгу вносят записи о правах, касающихся определенного имения». В силу принципа специальности необходимо, чтобы «каждому имению был отведен особый лист, т.е. записи производились не по именам собственников, а по имениям» [6, с.200-201]. В соответствии с действующим законодательством это означает, что критерием для организации реестра выступает само недвижимое имущество. Суть принципа специальности состоит в том, что формирование сведений осуществляется в отношении конкретного объекта недвижимого имущества. Так, объект недвижимости может быть предметом различных гражданско-правовых сделок, в результате которых правообладатель может меняться так же, как могут меняться документы - основания возникновения прав на недвижимость.

Принцип преемственности. Принцип преемственности нашел свое выражение в Законе о государственной регистрации как принцип признания ранее возникших прав (п. 2, ст. 1, п. 4 ст. 7, ст. 37, ст. 47) [4]. Суть данного принципа заключается в следующем: права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Закона о государственной регистрации и прошедшие регистрацию

по правилам, действовавшим до этого момента, признаются юридическими действительными, их повторная регистрация осуществляется по желанию правообладателей. Таким образом, признание юридической действительности состоявшихся ранее актов государственной регистрации свидетельствует о признании и подтверждении государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения соответствующих прав на недвижимое имущество и позволяет рассматривать данные о совершенной регистрации в качестве доказательства существования зарегистрированного права. Это означает, что правообладатели могут свободно владеть и пользоваться недвижимым имуществом без осуществления государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию правообладателей.

Принцип учетности. Данный принцип означает, что все документы, являющиеся носителем юридически значимой информации, а также имеющие непосредственное отношение к содержанию Государственного банка данных «Регистр недвижимости», подлежат учету и хранению. Ст. 12. Закона о государственной регистрации «Состав правового кадастра» определяет, что Правовой кадастр состоит из: 1) книги учета документов, поступающих на регистрацию; 2) регистрационной книги; 3) книги учета запросов на предоставление сведений из правового кадастра; 4) регистрационных дел; 5) книги учета сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море"; 6) информационной системы.

Ст. 13. Закона о государственной регистрации «Книга учета документов, поступающих на государственную регистрацию» подчеркивает, что:

1. Книга учета документов, поступающих на государственную регистрацию, ведется регистрирующими органами в целях учета и установления приоритета между заявлениями, поданными на государственную регистрацию возникновения, изменения или прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество и иных объектов регистрации.

2. Приоритет между заявлениями, внесенными в книгу учета документов, поступающих на государственную регистрацию, устанавливается по дате, часу и минуте подачи заявления на государственную регистрацию.

3. Форма, содержание и порядок ведения книги учета документов, поступающих на государственную регистрацию, определяется уполномоченным органом [4].

Итак, нами рассмотрены основные принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закрепление вышеизложенных принципов в законе, введение единого порядка государственной регистрации продиктовано необходимостью обеспечения прочного и надежного рыночного оборота недвижимости, который немыслим без государственных гарантий зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

1. Алексеев С.С. Право: азбука - теория - философия: Опыт комплексного исследования. - Москва: Издательская группа НОРМА – ИНФРА, 1998.

2. Свердлык Г.А., Страунинг Э.Л. Защита и самозащита гражданских прав: учебное пособие. - М.: Лекс-Книга, 2002.

3. Общая теория государства и права: Академический курс в 3-х томах. - Т. 2. - Москва, 2009.

4. Закон Республики Казахстан от 26.07.2007, № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Параграф. www.zakon.kz

5. Кодекс Республики Казахстан от 27.12.1994 года «Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть)» // Параграф. www.zakon.kz

6. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. / под ред. Вицына А.И. По испр. и доп. 8- му изд. - 1902. - Москва: Статус, 1997.

Автор осы бапта мемлекеттік тіркеудің негізгі қағидаларын баяндайды Қазақстан Республикасының заңы бойынша оған жылжымайтын мүлік.

In given article legal principles of the state registration of the rights to real estate are stated, the general characteristic is given.

М. Акимбекова

РАССМОТРЕНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ТРУДОВЫХ СПОРОВ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Судебная защита представляет собой универсальную форму защиты нарушенных прав. Гарантированное Конституцией РК право на судебную защиту служит гарантией в отношении всех других конституционных прав и свобод, в том числе прав и свобод в сфере труда. Такое право по