

Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав

Некрасова М. А.

Статья посвящена важному этапу перехода прав на недвижимое имущество в Англии — регистрации прав на недвижимость. В статье выделяются следующие основные моменты: а) история развития регистрации; б) основные положения и тенденции современного законодательства, принципы регистрации; в) структура органов, осуществляющих регистрацию; г) процедура регистрации, включающая в себя такой прогрессивный механизм, как электронная регистрация.

Признание и распространение регистрации прав на недвижимое имущество в Англии прошло долгий и мучительный путь. На протяжении нескольких веков государство проводило попытки введения регистрационной системы, способной как упростить передачу земли, так и сделать ее более надежной. Однако все эти старания чаще всего оказывались неудачными. Права на недвижимость в большинстве случаев передавались в частном порядке. Большинство договоров купли-продажи земли заключалось с помощью профессиональных юристов, так как для заключения сделки требовалось наличие целого ряда документов, подготовка которых без их помощи была невыполнимой.

Исторически первой попыткой введения системы, напоминающей регистрационную, можно с натяжкой назвать Закон о внесении в реестр 1525 года. Данный акт предусматривал обязательную регистрацию документов о сделках с недвижимым имуществом в судах. Однако принято считать, что впервые система регистрации в ее современном понимании была введена в 1841 году в связи с принятием Закона о копигольдном владении, причем она была добровольной. Регистрация и в этом случае не получила популярности среди собственников земли, в связи с чем через двадцать лет, по рекомендации правительственной комиссии, парламент принял новые законы по данному вопросу: Закон о земельном реестре 1862 г.

(Land Registry Act, 1862) и Закон о передаче земель 1875 г. (Land Transfer Act, 1875). Закон 1862 года использовал спорадический принцип регистрации. Распространение повсеместной регистрации снова завершилось неудачей — за время действия закона было зарегистрировано менее тысячи прав¹. Причины фиаско, как можно заметить, лежали в самой сущности спорадического принципа, при котором ни государственные органы, ни профессиональные юристы, занимавшиеся вопросами недвижимости, не были заинтересованы в распространении и укреплении регистрации.

Следующая попытка государственной регламентации земельных прав была связана с Законом о передаче земли 1897 года. Этот акт впервые ввел обязательную регистрацию, хотя и по избирательному признаку. Согласно закону, регистрация становилась обязательной в определенных регионах по требованию Окружного Совета. В 1902 году этот процесс затронул Лондонское Графство, но в других административных территориях Англии регистрация продолжала оставаться добровольной. Ценность Закона 1897 года заключается в том, что он положил начало процессу распространения регистрации, хотя, безусловно, такой сложный и трудоемкий процесс требовал глобального реформирования всей нормативной базы по вопросам недвижимости и ее регистрации.

Некрасова Маргарита Андреевна — аспирант Кафедры международного частного и гражданского права МГИМО (У) МИД РФ.

Принципиальным прорывом в данной ситуации стало законодательство 1925 года. Так, Закон о земельной регистрации ввел обязательную регистрацию прав собственности в целом ряде регионов. Их число постепенно расширялось, а в настоящее время регистрация обязательна для всей Англии. Введение такого подхода к регистрации дали положительные результаты. Хотя все же следует отметить, что регистрация в обязательном порядке становится только тогда, когда недвижимость продается или подлежит длительной аренде.

Современная английская система регистрации представляет собой особый комплекс норм, весьма отличающихся от соответствующих механизмов и процедур других стран. На сегодняшний день можно сказать, что система регистрации прав в Англии представляет собой продуманный комплекс, отвечающий современным потребностям общества. По разным данным, на текущий момент в стране зарегистрировано от 50% до 90%² всех объектов недвижимости. Как видим, и современная система регистрации имеет некоторые особенности, препятствующие повсеместному ее распространению.

Основная проблема состоит в том, что регистрация является добровольной для собственников, не совершающих отчуждающей сделки с принадлежащим им имуществом. Следовательно, значительная часть земель, принадлежащая на протяжении многих веков членам одних и тех же семей, не внесена в государственных реестр прав на недвижимость. Землевладельцы не регистрируют свои права на имущество во многом из-за того, что после внесения информации в реестр она становится открытой. Это значит, что любое лицо может получить сведения относительно размера недвижимого имущества, а также всех его обременений. Не последнюю роль в отказе от добровольной регистрации играет и необходимость уплаты регистрационного сбора, что является существенным для собственников мелких участков. К тому же, с 06.07. 2009 года земельная служба повысила регистрационные сборы в среднем на 30%³.

С другой стороны, в последнее время отчетливо видна тенденция к увеличению числа зарегистрированных объектов недвижимости. По данным отчета земельной службы за 2008/2009 гг., количество первично зарегистрированных объектов возросло на 29.3%⁴. Королевский реестр, желая подтолкнуть собственников и обладателей иных прав на землю к добровольной регистрации их прав, проводит политику снижения размеров государственной пошлины в отношении лиц, добровольно регистрирующих свои права. К тому же собственники, видимо, теперь стали в большей степени учитывать тот факт, что зарегистрированная земля в большей степени защищена законом и государством. Немаловажную роль в этом сыграло то, что земельная служба выступила с инициативой проведения всеобщей переписи земель в Англии и Уэльсе. Эта инициатива была подде-

ржана английской королевой и принцем Уэльским, которые намерены обнародовать сведения о принадлежащих им земельных участках. Параллельно с переписью земель служба разрабатывает акт, позволяющий ужесточить основания для требования регистрации земли.

Регистрация своих прав на недвижимость имеет значительные юридические последствия. Первым и наиболее существенным из них является то, что наличие факта регистрации значительно облегчает и ускоряет оборот недвижимости, поскольку ни продавец, ни покупатель не тратят массу времени и денег на доказательство и, соответственно, исследование чистоты титула. Зарегистрированный титул становится не просто доказательством наличия права на недвижимость, а непосредственно предметом последующей передачи прав, поскольку при передаче прав на зарегистрированный объект в реестре имя одного собственника просто меняется на имя другого. Вторым важным моментом является то, что сам факт регистрации предоставляет владельцу основанные на общем праве права в отношении его имущества, а значит, определяет и момент перехода этих прав.

Интересно отметить, что с усилением роли обязательной регистрации в английской литературе стал активно обсуждаться вопрос о том, что она влияет не только на процесс перехода прав, но и на саму сущность этих прав. Мнения ученых по этому поводу могут быть сведены к трем позициям:

- одни из них полагают, что введение регистрации не повлияло на суть прав, а только лишь ввела эффективные меры их защиты;
- другие ученые придерживаются прямо противоположной точки зрения и считают, что регистрация порождает новый вид права — зарегистрированное право на недвижимость. Оно стирает различие между правами, основанными на праве справедливости и на общем праве⁵, и во многом сводит их на нет, поскольку зарегистрированный объект подлежит особой защите, гарантированной государством посредством реализации специальных принципов действия регистрационной системы;
- существует также промежуточная позиция, суть которой заключается в том, что введение системы регистрации представляет собой появление новых методов осуществления и защиты прав на недвижимое имущество⁶. Эти методы связаны, скорее, с использованием и распоряжением имуществом, а не с возникновением новых видов прав. Идея создания нового вида прав подвергается критике, основанной на том, что Законы о регистрации земель 1925 г. и 2002 г. не указывают на стремление государства упразднить *legal estate* и создать вместо него что-либо иное⁷.

С нашей точки зрения, именно промежуточный подход соответствует реальному положению вещей на данный момент, поскольку регистрации подлежат

именно legal estate. В этой связи стоит отдельно выделить земли Короны в качестве объекта регистрации. Как известно, особенность английского права состоит в том, что вся земля в стране формально принадлежит на праве собственности английскому монарху, а остальные лица являются лишь держателями земли. Вполне естественно, что в законодательстве, регулирующем вопросы передачи прав на недвижимость и регистрации этих прав, в качестве объекта регулирования рассматривается только различные виды права держания как наиболее распространенного и охватывающего максимальное число лиц.

Соответственно, вопросы «чистого» права собственности, которым обладает монарх, в нем не рассмотрены. Получается, что английская королева не может зарегистрировать принадлежащие ей земли. Но из этого есть выход: согласно новому Закону о регистрации земель Ее Величество может безвозмездно передать принадлежащие ей по праву абсолютной собственности земли в право держания (fee simple absolute in possession) самой себе. А такие земли уже могут быть зарегистрированы. Английское право, говоря о регистрации, разделяет недвижимое имущество на регистрируемое и «вносимое в реестр». К первой категории относятся те объекты, которые в качестве отдельной записи отражаются в «property register» и для которых создается отдельный индексный номер. Закон о регистрации земель 2002 г. выделяет следующие виды регистрируемого имущества:

- передача «установленного» имущества: незарегистрированного фригольда или права аренды, которое на момент передачи составляет более семи лет;
- передача незарегистрированного legal estate на недвижимость на условиях применения раздела 171А Закона о жилье 1985 г. (распоряжение собственника, ведущее к утрате держателем статуса благонадежного арендатора);
- безвозмездная передача имущества в качестве встречного удовлетворения, в качестве дара или по решению суда;
- безвозмездная передача имущества, находящегося во владении более трех месяцев с момента передачи;
- безвозмездная передача права аренды в соответствии с частью 5 Закона о жилье 1985 г. (право выкупа) на незарегистрированное недвижимое имущество;
- безвозмездная передача права аренды при наличии условий, указанных в п.2;
- возникновение ипотеки по общему праву на «установленное» недвижимое имущество.

Королевский реестр ставит перед собой цель провести всеобщую регистрацию к 2012 году⁸ и постепенно расширяет круг прав, подлежащих обязательной регистрации. Однако добиться поставленной цели даже таким способом весьма сложно, поскольку до сих пор остается весьма обширный по размеру

круг недвижимого имущества, который не подпадает ни под одно из оснований для обязательной регистрации. В этот круг входит имущество, принадлежащее компаниям и некоммерческим организациям, которых из-за специфики английского общества и права накопилось достаточное множество. Правда, стоит отметить, что в 2004–2005 гг. представители королевского реестра проводили встречи с такими значительными землевладельцами, как Корона, Власти порта Лондона, Имперский Колледж, Христианская Церковь в Оксфорде с целью разъяснить им преимущества добровольной регистрации⁹.

Что касается второй группы, т. е. «вносимых в реестр» прав, то под ними подразумеваются второстепенные интересы, которые сами по себе не подлежат регистрации, но подлежат защите благодаря внесению уведомления, запрета в реестр. Они вносятся в реестр собственников или в реестр ограничений. Например, надлежащее лицо, регистрируемое в качестве собственника, имеет legal estate: в случае strict settlement таковым является пожизненный держатель, в случае земельного траста — доверительный собственник. В подобных случаях покупатель извещен о существовании траста или strict settlement, поскольку сведения о них внесены в реестр титула, но он не знает конкретных интересов выгодоприобретателей.

Следует отметить тот факт, что в Англии существует институт защиты от неправомерной регистрации недвижимого имущества, не внесенного в реестр. Любое лицо, имеющее интерес в незарегистрированном имуществе, может подать заявление о необходимости информировать его в случае попытки первичной регистрации титула на указанное имущество. Цель этого института, в первую очередь, заключается в том, чтобы права такого лица были защищены при регистрации и внесены в реестр. Заявитель в таких случаях получает право быть поставленным в известность о том, что какое-либо другое лицо подает заявление на регистрацию имущества, и может доступными ему способами препятствовать этой регистрации. Однако данный институт является процессуальным и не дает никаких материальных прав в отношении недвижимого имущества.

Говоря о системе регистрации вообще, и в Англии в частности, мы не можем не уделить внимания такому вопросу, как **принципы регистрации**. Под принципами регистрации подразумеваются те нормативные положения, которые позволяют обеспечить нормальное функционирование системы и гарантируют определенные права лицам, регистрирующим свои права. Впервые основные принципы были сформулированы в 1963 году главой земельного реестра Т. Руоффом. Провозглашенные им начала деятельности реестра и функционирования системы регистрации были восприняты в качестве доктрины, и до сих пор обсуждаются специалистами на предмет соответствия им системы регистрации.

При этом, в отличие от российской доктрины, английская однозначно принимает только эти три принципа, не разрабатывая другие принципы и их классификации. Возможно, это связано с тем, что английское право и ученые в данном вопросе ставят во главу угла защиту прав участников оборота недвижимости и рассматривают принципы регистрации исключительно с таких позиций. Итак, выделяются три основных принципа регистрации прав на недвижимое имущество: принцип зеркала; принцип занавеса; принцип гарантии от ущерба. Рассмотрим подробнее наличие и соблюдение этих принципов на примере Англии.

Принцип зеркала (*mirror principle*) означает, что реестр прав на недвижимость должен точно отражать реальную ситуацию с недвижимым фондом в государстве. Английское законодательство прямо провозглашает принцип зеркала, и регистрирующий орган руководствуется им при своей деятельности. Для осуществления этой задачи регистратор требует четких доказательств наличия прав от собственников. В реестр также вносятся обременения регистрируемого объекта. Кроме этого, в случае возникновения двусмысленностей относительно границ конкретного земельного участка королевский реестр взаимодействует с картографической службой (*Ordnance Survey*).

Тем не менее, существуют некоторые положения, ослабляющие полноценное функционирование принципа зеркальности. К таковым следует отнести Приложение 3 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество. Нормы указанного приложения предписывают существование четырех категорий «преимущественных интересов» (*overriding interests*), которые обязывают лицо, независимо от того, зарегистрированы они или нет. К преимущественным интересам подобного рода относятся, в частности:

- право аренды по общему праву на срок не более семи лет (за исключением тех, которые подлежат обязательной первичной регистрации по разделу 4 Закона о регистрации);
- сервитуты по общему праву;
- фактическое владение недвижимостью (*actual occupation*) и некоторые другие.

При этом лицо, которое находится в фактическом владении, может выбирать между защитой своего права в качестве преобладающего интереса либо внести в реестр заявление о своем праве, обязывающее регистратора известить о попытке регистрации титула на указанное имущество. Однако, если лицо, имеющее преобладающий интерес, вносит в реестр заявление об извещении его в случае регистрации прав на тот объект, в отношении которого оно имеет интерес, то его право перестает иметь характер преобладающего интереса со всеми вытекающими последствиями. Из-за существования такого рода интересов можно говорить о неполном соблюдении принципа зеркальности реестра прав. Это отчетливо понимают

и признают как законодатели, так и регистраторы. Не случайно бывший Главный регистратор Англии назвал эту группу интересов «камнем преткновения в регистрации титулов»¹⁰. Но количество этих интересов постепенно уменьшается законодателем.

Принцип занавеса (*curtain principle*), заключается в том, что приобретатель недвижимости может целиком и полностью полагаться на реестр как на единственный полный и достоверный источник информации об интересующем его объекте. Существование этого принципа изначально вызвано желанием упростить положение покупателя и избежать необходимости связываться со всеми выгодоприобретателями траста, которых может быть достаточно много. Все отношения между доверительным собственником и выгодоприобретателем траста никак не связаны с покупателем и не влияют напрямую на его положение. Для получения чистого титула при регистрации от покупателя требуется только соблюдение требования Закона о собственности 1925 г., т.е. он находится за «занавесом», под защитой реестра, который отвечает за все сведения. Некоторые исследователи понимают принцип «занавеса» так: «Интересы по праву справедливости в недвижимом имуществе должны быть под покровом (занавесом) особого вида траста — земельного»¹¹.

Принцип гарантированного возмещения ущерба (*indemnity principle*), или принцип застрахованности, состоит в том, что государство гарантирует возмещение материального ущерба лицам, пострадавшим от ошибок регистратора. Например, в случае если какое-либо обременение не было внесено в реестр, то согласно принципу зеркала покупатель не является связанным данным обязательством, но при этом невиновное лицо, права которого были таким образом ущемлены, должно получить компенсацию от государства. Наиболее ярким примером функционирования данного принципа служит дело *Haigh*, когда известный убийца подделывал подписи своих жертв и продавал от их имени зарегистрированное на них недвижимое имущество добросовестным покупателям¹².

Даже когда его мошеннические действия стали известны, регистратор не мог вносить изменения в реестр, поскольку добросовестные покупатели находились во владении имуществом, однако по иску родственников и законных представителей настоящих собственников последним была присуждена компенсация в полной мере. Этому принципу уделяется более чем достаточно внимания: Закон о регистрации земель 2002 г. прямо указывает на неотвратимость компенсации. К тому же, Земельный реестр на своем официальном сайте подтверждает наличие страхового компенсационного фонда в размере более 1,3 миллиарда фунтов стерлингов¹³. Это является наиболее полной гарантией существования принципа застрахованности. Приложение 8 названного выше закона выделяет следующие обстоятельства в качес-

■ Право

тве основания для выплаты компенсации:

- внесение исправления в реестр;
- ошибка, изменение которой требует внесение исправления в реестр;
- ошибка, допущенная в ходе официального поиска информации сотрудниками реестра;
- ошибка, допущенная при выполнении официальной копии документа;
- утрата или повреждение документа, находящегося у регистратора на ответственном хранении или депозите;
- ошибка в предварительных записях реестра;
- неисполнение регистратором своих обязанностей по уведомлению о создании установленного сбора.

Необходимо отметить, что для выплаты возмещения требуется доказать, что, во-первых, лицо понесло материальные потери (убытки), и во-вторых, эти потери произошли по одной из указанных выше причин. Кроме того, следует учитывать положения Закона об исковой давности, поскольку ошибка в реестре может стать известна потерпевшему лицу через большой промежуток времени, зачастую только когда оно захочет передать свое право другому. Закон об исковой давности устанавливает общий срок шесть лет с момента, когда истец узнал или должен был узнать о соответствующих нарушениях.

В данной связи интересны случаи, когда покупатель приобретает в собственность уже зарегистрированный объект недвижимости, на часть которого незаконный поселенец уже зарегистрировал свои права на основании *adverse possession*, однако соответствующие исправления были внесены в реестр. При таких обстоятельствах покупатель не имеет права получить компенсацию по принципу гарантированности возмещения ущерба, поскольку его потери вытекают не из исправлений в реестре, а из-за покупки как таковой. То есть, из-за того, что он приобрел имущество у продавца, в отношении имущества которого незаконный поселенец уже приобрел титул, и исправления реестра сами по себе не влияют на положение покупателя.

Еще одним общим условием отказа в компенсации является то, что пострадавшее лицо понесло ущерб полностью или частично на основании мошенничества или полностью на основании недостатка должной степени осторожности и предусмотрительности. Во втором случае выплачиваемая компенсация подлежит уменьшению на ту часть, в отношении которой доказана его небрежность и непредусмотрительность. При этом, мошенничество или небрежность и непредусмотрительность лица, безвозмездно передавшего свое зарегистрированное недвижимое имущество (дарение, завещание), рассматриваются как мошенничество и непредусмотрительность получателя этого имущества, если последний требует компенсации.

В связи с вопросом об исправлении реестра, сле-

дует одно важное свойство реестра. Сведения реестра о владельце права распространяют свои юридические последствия на это лицо до тех пор, пока он фигурирует в качестве владельца. А это значит, что пока то или иное лицо отнесено реестром к владельцам права, оно является таковым перед лицом закона, в том числе и в отношении третьих лиц, которые подавали запросы в реестр. Это правило действует в отношении зарегистрированного и «внесенного в реестр» имущества по общему праву (*legal estate*), и не затрагивает прав на данный объект по праву справедливости. Как только ошибка в отношении имени владельца устранена, он перестает иметь права и нести обязанности в отношении указанного имущества.

Согласно Закону о регистрации земель 2002 г. лицо, приобретающее фригольд или определенные виды лизгольда¹⁴ на незарегистрированную землю, должно зарегистрировать свои права в земельном реестре ее Величества в течение двух месяцев с момента совершения сделки. Аналогичные требования предъявляются и к последующим сделкам с недвижимым имуществом. При первичной регистрации прежний собственник обязан представить в регистрирующий орган доказательства, подтверждающие его права на отчуждаемый объект, т.е. подтвердить законность своих прав.

Как видно из сказанного выше, центральное место в структуре регистрации занимает созданный еще в 1862 году Земельный реестр ее Величества (*Her Majesty Land Register*). Под юрисдикцию земельного реестра подпадает вся территория Англии и Уэльса. Реестр имеет двадцать четыре отделения по всей территории Англии и Уэльса, непосредственно ответственных за производство регистрации, а также головной офис в Лондоне и отделения информационных систем и земельных пошлин. В 2006 году Королевский реестр объявил о закрытии нескольких своих отделений в тех округах, где имеется более одного отделения.

Королевский земельный реестр подчиняется министру юстиции (*Lord Chancellor*). Региональные офисы реестра действуют самостоятельно на основе закона, но юридически они подчинены главному регистратору и не зависят от местных администраций. Система состоит из трех официальных реестров — Реестра недвижимости (*Property Register*), Реестра собственников (*Proprietorship Register*), Реестра ограничений (*Charges Register*). Реестр недвижимости включает в себя описание объекта согласно картографическому плану, а также его обременения. В реестре собственников указывается вид титула, имя и адрес собственника, а иногда еще и стоимость объекта согласно последнему по времени договору его передачи. Реестр ограничений перечисляет условия аренды, если таковая имеет место, и другие ограничения. Он не финансируется из государственного бюджета и существует самостоятельно за счет средств, получаемых в качестве сборов за регистрацию и

выписки из реестра. С конца 1990 года реестр является открытым. Сделав запрос в режиме on-line по идентификатору или по адресу, любое лицо может получить информацию из компьютеризированного реестра. После завершения процесса регистрации реестр становится единым законным свидетельством прав собственности.

Основная функция реестра заключается в обеспечении процедуры подтверждения прав собственности, при этом в нем, в отличие от многих стран континентальной системы права, слабо выражена налоговая составляющая. Некоторые специалисты относят последнее к существенным недостаткам системы и рекомендуют программы его реформирования.

Land Registry стал постепенно проводить систему электронной передачи и закрепления прав на недвижимость. Истоком этой системы послужил опубликованный в 2001 году совместный отчет Государственной комиссии по праву и Службы регистрации земель «Программа регистрации земель на XXI век». Согласно этой программе:

- участники процесса регистрации могут осуществлять контактирование безопасным способом;
- участники процесса могут передавать информацию электронным путем;
- появляется возможность устранять ошибки неточности в максимально краткие сроки;
- электронные документы, включая договоры за печатью, скрепляются электронными подписями;
- электронная регистрация совершается значительно быстрее по сравнению с бумажным методом.

С опубликованием данного отчета началась активная работа службы регистрации земель по созданию и доработке системы электронной регистрации. Уже к 2005 году была практически закончена работа по созданию и защите электронных подписей, а также программа создания электронной цепочки действий в процессе регистрации. На протяжении этой работы официальные источники правительства активно информировали и разъясняли пользователям сведения о сути и процессе электронной передачи прав. В соответствии с этими источниками английские правоведы и эксперты выделяют следующие этапы:

1. Введение образцовой таблицы цепи событий. Эта стадия начала вводиться осенью 2006 г. и позволила компьютеризировать информацию об участниках сделки с недвижимостью и увидеть в динамике то, как со временем меняется их статус и как они проходят те или иные этапы сделки. Юристы, ведущие дела о передаче недвижимости, получают право видеть другие звенья цепи, в которых

занят их клиент, и вносить соответствующие изменения в таблицу событий. Таблица также позволяет отражать и разветвленные цепи событий, имеющие место, например, при разделе и купле-продаже недвижимости в случае развода. Еще раз отметим, что данная стадия по началу представляла собой лишь собрание и изменение информации, но позже она включила в себя и механизм перевода денежных средств при заключении сделки.

2. Введение процедуры электронной передачи прав. Этот этап дает возможность проводить электронные процедуры депонирования, заключения договора, подписания других документов и взимание налогов и сборов. Основная задача Королевского реестра здесь состоит в том, чтобы проводить проверку действительности документов и полноты сведений на предмет их соответствия или отсутствия полного пересечения с данными, уже имеющимися в реестре прав на недвижимость. К тому же, Королевский реестр активно взаимодействует с организациями, занимающимися электронным переводом средств, на предмет введения процедуры электронной оплаты гербового сбора и изменения размера такого сбора в этой связи.

Говоря о процессе электронной передачи прав, мы не можем не уделить внимания такому острому вопросу, как электронные подписи участников сделки. Эта проблема уже несколько лет активно обсуждается в английской правовой литературе и на практике, поскольку она играет практически решающую роль в успехе всего процесса электронной передачи прав. Английские правоведы уделяют более чем пристальное внимание введению новой процедуры передачи прав. Зачастую можно услышать об уникальности и новаторской прогрессивности английской системы в связи с введением ею такой процедуры. Это, безусловно, во многом соответствует действительности, но, справедливости ради, стоит отметить, что подобная система появилась несколько ранее в Австралии и в некоторых других странах. У Англии есть возможность опираться на их опыт в данном вопросе.

Summary: The article is dedicated to the important stage of the real property conveyancing process in England — registration of real property rights. The general points of the article are the following: history of land registration, foundation and tendencies of the modern law of registration, principles of registration, structure of registering bodies, registering procedure, including such a progressive mechanism as electronic registration.

Ключевые слова

право на недвижимость, Королевский Реестр, электронная передача прав

Keywords

real property right, Her Majesty Land Registry, electronic conveyancing

Примечания

1. Цит. по Cooke E. The new law of land registration. L P. 17
2. Цит. по Smith R. J. Property Law. L., 2006. P. 214
3. См. Land Registration Fee Order 2009 No 845
4. <http://www.landreg.gov.uk/publications/?pubtype=44>
5. См. например Jackson D. Registration of land interests. The English Version // Law Quarterly Review, 1972. Vol.88 . II.1. P. 93
6. Stein, R. The "principles, aims and hopes" of title by registration.// Adelaide Law Review, 1983. Vol. 9(2). P.275
7. Thompson M.P. Barnsley's Conveyancing Law and Practice. L., 1996. P. 30
8. HM Land Registry Annual Report 2004–200. P. 50
9. Там же. P. 50
10. Stewart-Wallace J. Principles of Land Registration. L., 1937. P.32
11. Dixon M. Modern Land Law. L., 2005. P. 34
12. Ruoff T. B. F., Roper R.B. The law and practice of registered conveyancing. L., P. 71
13. См. <http://www.landreg.gov.uk/>
14. См. подробнее Land Registration Act 2002, s.3, s. 4.(1)