

СРАВНИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 340.5; 346.56

А. Вударский

**ОТКРЫТЫЙ ХАРАКТЕР ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕГИСТРОВ:
СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ В ЕВРОПЕЙСКОМ КОНТЕКСТЕ***

Статья посвящена проблеме доступности содержания земельных регистров во взаимосвязи с аксиологическими дилеммами, в частности с теми, которые выражаются в конфликте с правом на неприкосновенность частной жизни. Проблема исследуется в сравнительно-правовом ключе с учетом европейского контекста. Дается описание последних изменений и направления дальнейшего совершенствования в области правового регулирования земельных регистров. Рассматриваются польская и немецкая системы такого регулирования, в том числе с целью критики неограниченной открытости польских земельных регистров. Указываются риски открытости при использовании электронных земельных регистров. В качестве основы для сравнения выступает немецкая система земельных регистров, в которой, как представляется, достигнут баланс между конфликтующими ценностями. В статье обосновывается, что открытым для общественности в содержании земельных регистров должно быть только то, что имеет значение для обеспечения безопасности экономических операций. Поэтому прежде, чем открыть доступ к регистрам, следует проверить их содержание, а затем ввести два уровня доступа к ним. Кроме того, утверждается, что безопасность юридических сделок основывается не на количестве, а на качестве и достоверности данных, и что стремление к доступности информации не может полностью игнорировать информационную автономию отдельных лиц или лишить их права на неприкосновенность частной жизни. Наконец, высказывается предположение, что создание единого европейского регистра в ближайшем будущем маловероятно, несмотря на динамичное развитие земельных систем и большое значение такого инструмента

Вударский Аркадиуш — профессор сравнительного права, польского и европейского частного права, Европейский университет Виадрина, Германия, 15230, Франкфурт-на-Одере, Гросс Шарнштрассе, 59; wudarski@europa-uni.de; заведующий кафедрой гражданского права, гражданского процесса и сравнительного частного права, Университет Зеленогурский, 65-264, Польша, Зелена Гура, ул. Подгурна 50; www.wudarski.eu

Wudarski Arkadiusz — Professor, Dr., European University Viadrina, Professor of Comparative Law, Polish and European Private Law, Große Scharrnstrasse, 59, Frankfurt (Oder), 15230, Germany; wudarski@europa-uni.de; Head of Department of Civil Law, Civil Procedure Law and Comparative Private Law, University of Zielona Góra, 50, ul. Podgorna, Zielona Góra, 65-264, Poland; www.wudarski.eu

* Публикация подготовлена в рамках проекта, финансируемого Национальным центром науки Республики Польша (*Narodowe Centrum Nauki*) на основании решения № DEC-2011/01/B/HS5/02600. Представленный текст является переводом публикации Автора на польском языке, представленной в книге: *Слушания по гражданскому и нотариальному праву*, Памятное издание посвященное профессору Максимилиану Паздан, с. 444–468.

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2016

для улучшения функционирования земельных регистров в государствах — членах Европейского Союза и повышения его конкурентоспособности. Библиогр. 36 назв.

Ключевые слова: земельные регистры, юридические сделки, общедоступность, польский контекст, немецкий контекст, европейский контекст.

Arkadiusz Wudarski

THE PUBLIC CHARACTER OF LAND REGISTERS: A COMPARATIVE ANALYSIS IN THE EUROPEAN CONTEXT

This paper focuses on the problem of the availability of land register content and on associated axiological dilemmas, in particular those resulting from conflicts with the right to privacy. The paper offers a comparative study set in the European context. It outlines the existing regulations concerning this topic as well as the most recent changes and directions of development, and observes that the principle of open public access to land registers is well-known in Europe, although it is regulated and applied in a variety of ways. In this context, the unlimited nature of public access to land registers in Poland receives a critical note. Risks related to electronic land registers and their online accessibility are also presented. The main basis of comparative reference is the German system of land registers, which seems to balance all relevant conflicting values. In the search for the best concept of public access to land registers, it is argued that only what is essential for the safety of economic transactions should be open to the public. To achieve this, the content of land registers should be verified and then two levels of access to such data should be introduced. It is also asserted that the security of legal transactions is based not on the quantity, but rather on the quality and reliability of information, and that the pursuit of information availability cannot completely ignore the information autonomy of individuals or deprive them of their right to privacy. Finally, it is suggested that although improved functioning of land registers in member states could serve as an important instrument to improve the competitiveness of the European Union, a common European land register seems unlikely in the near future, despite dynamic growth and continued development of land register systems. Refs 36.

Keywords: land registers, economic and legal transactions, open public access, Polish context, German context, European context.

I. Введение

Земельные регистры, или единые государственные реестры прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), выполняют ряд важных функций в правовом обороте: защитную, формирующую, упорядочивающую и информационную. Последняя имеет основное значение. Она характерна для всех правовых систем, в которых существует институт ЕГРП. Но это не означает, что данная функция понимается и осуществляется везде одинаково. Считается, что ее фундаментом является общедоступность ЕГРП. Этот вопрос сложнее, чем может показаться на первый взгляд. В науке выделяются две формы общедоступности: материальная (достоверность) и формальная (доступность) [1; 2, р. 54–60]. Несмотря на то что они тесно между собой связаны, каждая из них принимает различные формы и осуществляется по-разному¹. Доступность ЕГРП имеет также процессуальное, административное, организационное, финансовое и европейское измерение² и может быть рассмотрена с разных сторон. Мы ограничимся более узким диапазоном и будем касаться только доступности содержания ЕГРП с точки зрения ее ценностного конфликта с правом на неприкосновенность частной жизни. Основная

¹ О формах реализации формальной и материальной общедоступности публичных реестров см.: [3, р. 219–221].

² Подробнее о формальной общедоступности в сравнительном и европейском контексте см.: [4, S. 629–698].

(но не единственная) сфера исследования — немецкая система поземельных книг, пытающаяся сбалансировать вышеназванный ценностный конфликт. Основной метод — сравнительный анализ в европейском контексте (с предшествующим обзором польских норм регулирования указанной проблематики).

II. Повсеместная доступность ЕГРП: польская модель

1. Субъектная и объектная сферы

Согласно п. 1 ст. 2 Закона от 6 июля 1982 г. о ЕГРП и ипотеке³ Польский государственный реестр прав на недвижимое имущество общедоступен. В правовой системе не установлено субъектных ограничений в его использовании. Граждане Польши, иностранцы, лица без гражданства, а также юридические лица — каждый имеет право пользоваться этим реестром. Субъектное дифференцирование было бы неоправданно, неэффективно и юридически неправомерно. Дифференцирование вело бы к дискриминации и, следовательно, к нарушению Конституции и актов международного права. Кроме того, такие ограничения можно обойти при помощи третьих лиц. Просмотр реестра не связан с юридическим действием, и, следовательно, нельзя его ставить в зависимость от правоспособности заявителя.

Доступ к содержанию польского ЕГРП не зависит от существования юридического интереса или каких-либо других причин. Физическое лицо, которое хотело бы просмотреть реестр, не обязано оправдывать свою заинтересованность [5, р. 67]; кроме того, оно может делать это просто из любопытства. Формальная доступность распространяется на весь ЕГРП и охватывает всю информацию, зафиксированную в его разделах, включая архивные записи. Таким образом, можно просматривать не только актуальную информацию, но и полное содержание реестра. Также возможна выдача выписок, что доказывает общедоступность ЕГРП [4, S. 675–690]. В основе такого регулирования лежит широко распространенное убеждение в том, что принцип формальной доступности — краеугольный камень ЕГРП [6, р. 35] и реестр сможет выполнять свою функцию должным образом только тогда, когда его содержание явно и общедоступно [7, р. 16]. В этом проявляется и социально-экономическая функция ЕГРП [8]. Примечательно, что данная точка зрения не была подвергнута критике.

2. Способы просмотра

В Польше принцип реализации общедоступности ЕГРП осуществляется по-разному. В большей степени это зависит от формы, в которой представлен реестр. Форма определяет организационные условия и технические возможности, которые влияют на правовое регулирование⁴. При научном анализе стоит рассмотреть две формы реестра, несмотря на то что его электронная форма почти полностью заменила бумажную.

а) Традиционный единый государственный реестр прав на недвижимое имущество

³ Dziennik Ustaw. 2013. Позиция 707.

⁴ См. критическую точку зрения на различия в доступе к электронному и традиционному форматам ЕГРП: [4, S. 695–697].

Ознакомиться с ЕГРП в бумажном варианте можно в районном суде⁵ в присутствии уполномоченного работника (п. 3 ст. 36¹ Закона о ЕГРП и ипотеке; далее — ЗЕГРП). При традиционном просмотре ЕГРП придется столкнуться с организационными ограничениями⁶. Документы находятся в суде и, как правило, не выдаются⁷ за пределы здания суда (п. 1–2 ст. 36¹ ЗЕГРП). В случае если реестр передается компетентным органам для реализации необходимых мер, он исключается из документов дела и остается в отделе (предл. 1 п. 1 § 95 ПЦИСР). Запрет выдачи документов из ЕГРП касается не только внесудебных учреждений (правительственных органов и органов самоуправления), но и других судов, которым предоставляется только ксерокопия документа⁸. При этом просмотр печатного реестра возможен только в часы работы суда⁹. Кроме того, председатель окружного суда по согласованию с соответствующими профессиональными организациями нотариусов, имущественных оценщиков и геодезистов может установить определенные дни и часы доступа к Единому государственному реестру на недвижимое имущество для членов вышеуказанных организаций (п. 3 § 203 ПЦИСР). После перемещения традиционный вариант становится частью актов ЕГРП (п. 1 ст. 15 ЗЕГРП). Для ознакомления с содержанием документа в таком случае необходимо иметь юридический интерес, если только лицо не является нотариусом (п. 4 ст. 36¹ ЗЕГРП). Во время просмотра реестра можно делать заметки [6, р. 231]. Возможность использования современных форм записи, в том числе сканирование и фотографирование, не регулируется ни в гражданском процессуальном законодательстве, ни в регламентах судов, ни в других исполнительных актах. В судебной практике использование новых технических возможностей записи считается допустимой формой доступа к актам и рассматривается как замена собственноручно переписанного текста.

b) Электронный формат ЕГРП

1) Цели и сферы последних изменений в правовом регулировании

Прежнее регулирование в полной степени не обеспечивало реализацию принципа общедоступности ЕГРП для нужд общества¹⁰, поэтому в действующее

⁵ Доступ к ЕГРП, актам, закрытым реестрам или документам, переведенным на хранение у нотариуса, происходит в специально предназначенном для этого месте просмотра или в специальном отделе секретариата (п. 2 § 203 Положения о центральной информационной системе земельных регистров; далее — ПЦИСР). См. Постановление министра юстиции от 23 февраля 2007 г. о правилах судов общей юрисдикции (Dziennik Ustaw. 2014. Позиция 259).

⁶ Подробнее об организационных ограничениях см.: [4, S. 668–674].

⁷ ЕГРП может быть выдан в отдел перемещения на срок до 10 дней: п. 2 ст. 7 ЗЕГРП — Закона от 14 февраля 2003 г. о переносе содержания ЕГРП в структуру ЕГРП в информационной системе (Dziennik Ustaw. 2003. N 42. Позиция 363).

⁸ Согласно § 200 ПЦИСР в случае представления акта реестра окружному суду с целью признания апелляции, при условии что реестр введен в информационную систему, к акту прилагается полная выписка из реестра, к которой прилагается оспариваемое решение, или ксерокопия реестра.

⁹ Секретариаты Центральной информационной системы ЕГРП принимают клиентов в течение 6 часов работы суда, а каждый понедельник до 18:00. Желающие принимаются в порядке очереди. См. ст. 236 Постановления министра юстиции от 12 декабря 2003 г. по вопросу организации работы судебных отделений и других отделений администрации суда (Dziennik Urzędowy ministra sprawiedliwości. 2003. N 4. Позиция 22).

¹⁰ Обоснование к законопроекту «Об изменении Закона о ЕГРП и ипотеке» от 31 декабря 2012 г. // Документ Сейма. 2013. № 1027. С. 3.

законодательство, касающееся реестра, было решено внести ряд изменений, чтобы тем самым упорядочить данные в этой сфере. Одной из основных задач стало обеспечение всеобщего доступа к реестру с помощью Интернета¹¹. Нововведение изменило способ просмотра и нахождения документа в ЕГРП. Более того, это позволило ввести новый вид документа — выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 36⁴ ЗЕГРП), которая касается исключительно требуемого раздела. Вышеуказанное нововведение позволило подавать запрос о получении выписки из ЕГРП, получать свидетельства о закрытии данного документа в реестре при помощи телеинформационной системы, а также предоставило возможность самостоятельной распечатки выписки из ЕГРП, которая имеет судебную силу (п. 4 ст. 36⁴ ЗЕГРП); нововведение определило также принцип многократного, неограниченного поиска в реестре, указывая круг субъектов, которые могут пользоваться этой функцией (п. 8–15 ст. 36⁴ ЗЕГРП). Это позволило урегулировать некоторые вопросы, касающиеся оплаты за запросы. По новым правилам оплата зависит от способа составления запроса и от способа получения документа (ст. 36⁵ Закона о ЕГРП и ипотеке)¹². Введенные изменения должны соответствовать современному уровню техники, облегчить доступ к реестру, одновременно гарантируя его достоверность в правовом обороте, а прежде всего подчеркнуть значение, которое польский законодатель придает общедоступности ЕГРП¹³. Обсуждение и оценка всех этих регулирований не являются основной темой этой работы, а тем более ее целью. Принимая во внимание вышесказанное, стоит кратко представить два вида доступа: просмотр и поиск документов в реестре.

2) Просмотр

Доступ к электронному формату ЕГРП реализуется с помощью телеинформационной системы либо в Интернете, либо в представительстве Единой информационной системы ЕГРП (п. 1, 5 ст. 36⁴ ЗЕГРП)¹⁴. Просмотр осуществляется с помощью отображения на экране монитора полного или только актуального содержания документа в ЕГРП (п. 3 § 1, 5 ПЦИСР). Просмотр бесплатен и не требует идентификации пользователя (п. 2 § 15 ПЦИСР), а также не ограничен территориальными или временными рамками. Однако условием пользования реестром является введение номера документа в реестре в информационной системе (п. 6 ст. 36⁴ ЗЕГРП).

У лица, заинтересованного в ознакомлении с документом в ЕГРП, может появиться логичный вопрос о том, как получить его номер. Этот вопрос является ключевым при реализации общедоступности реестра. Хотя трудно представить ситуацию, в которой законодатель целенаправленно ограничивал бы доступ таким требованием, как номер документа в реестре, на практике данный вопрос остается открытым. После изменения норм отделы Единого государственного реестра не всегда предоставляют такую информацию, часто ограничиваясь выдачей кадастро-

¹¹ Ibid. P. 2.

¹² См. также: Распоряжение министра юстиции от 29 ноября 2013 г. «О сумме оплаты за выдачу Центральной информационной системы ЕГРП копий из реестра и свидетельств о закрытии ЕГРП, а также за поиск ЕГРП в центральной базе данных» // Dziennik Ustaw. 2013. Позиция 1412.

¹³ Обоснование к законопроекту... С. 3.

¹⁴ См. также: п. 4 § 15 ПЦИСР (Распоряжение министра юстиции от 27 ноября 2013 г. «О Единой центральной информационной системе ЕГРП») // Dziennik Ustaw. 2013. Позиция 1407.

вого номера исключительно владельцу, либо отсылают к Центральной информационной системе ведения ЕГРП. А в Центральной информационной системе утверждают, что предоставление кадастровых номеров не относится к сфере ее деятельности и направляют заявителей обратно в отдел ЕГРП, предлагая при этом поиск в Государственном кадастре недвижимости, находящемся в управлении окружных властей. Предоставление кадастрового номера часто сопровождается осторожностью уполномоченных органов. Между тем предоставление кадастрового номера в зависимости от юридического интереса или какой-либо другой причины не имеет правовой основы. Польский законодатель принял принцип общедоступности Единого государственного реестра, согласно которому реестр должен быть доступен каждому. Целью последних законодательных изменений не было его ограничение; более того, в обосновании к законопроекту подчеркнуто: «Принцип [общедоступности] демонстрирует фундаментальную функцию Единого государственного реестра права на недвижимость, который имеет элементарное значение с точки зрения определенности правового оборота недвижимости в Польше. Единый реестр может выполнять свою функцию должным образом только тогда, когда он доступен, а его содержание явно. Принцип общедоступности означает, что все данные, в том числе персональные, находятся в Едином реестре в открытой форме, и нельзя ссылаться на незнание этого факта»¹⁵.

На сегодняшний день нет оснований требовать от интересующегося лица представления причин, по которым оно хотело бы ознакомиться с данными в реестре. Ведь Единый государственный реестр надо отличать от актов реестра, ознакомление с которыми ограничено законом (п. 4 ст. 36¹ ЗЕГРП). Поэтому суды не могут запрещать доступ к содержанию ЕГРП и должны предоставлять информацию о кадастровом номере не только владельцу, но и каждому интересующемуся лицу. При этом между заявителями нет никаких различий. Стоит отметить, что не определены способ, порядок и критерии, согласно которым происходит такой одноразовый поиск кадастрового номера. Если бы законодатель ставил цель ограничить доступ к ЕГРП, то в таком случае он должен был определить условия доступа: кто, в какой сфере и на каких условиях может ознакомиться с содержанием ЕГРП. Такое изменение в конечном счете требовало бы комплексных решений. Кроме того, кадастровый номер можно получить в Государственном кадастровом учете недвижимого имущества, а в так называемом первичном кадастре находится информация об отдельных помещениях, в том числе с их кадастровыми номерами. При этом не до конца ясно, является ли информация о кадастровом номере публичной¹⁶.

¹⁵ Обоснование к законопроекту... С. 11.

¹⁶ Информация о кадастровом номере недвижимости, которая является собственностью лиц, обязанных платить страховку в Фонд социального страхования, не является публичной. Отсутствие этой характеристики означает отсутствие оснований для выдачи решения в порядке положений Закона о доступе к публичной информации (Decyzja wojewódzkiego sądu administracyjnego we Wrocławiu od 09.02.2012. Przypadek II AC/Wp 918/11, Lex N 1380055). В этом случае не стоит путать публичную информацию с общедоступностью данных, предоставляемых в виде кадастра недвижимости. Если предположить, что информация о кадастровых номерах частной недвижимости является публичной, то в данной ситуации Фонд социального страхования в несколько другом порядке имеет гарантированный доступ к нужной публичной информации, отсутствует только использование режима указанного Закона.

3) Многократный поиск

Последние изменения в действующее законодательство, касающиеся ЕГРП, ввели также новую форму доступа к системе, которая основывается на возможности многоразового, не ограниченного временем поиска в реестре. Данная форма доступа имеет особый характер, и не все ищущие кадастровый номер могут ею пользоваться. Функцию многоразового поиска могут использовать только конкретные лица¹⁷. Разрешение на использование вышеуказанной функции выдает министр юстиции в порядке административного решения по просьбе лиц (п. 1–2 § 21 ПЦИСР), которые докажут, что эта функция необходима для реализации задач, поставленных им законом, а также выполняют определенные технические условия (п. 13 ст. 36⁴ ЗЕГРП). Такое решение практично и упрощает работу отделов реестра, в последнее время заваленных заявками судебных приставов, которые таким способом ищут имущество должников. Для дальнейшего упрощения процедуры получения разрешения вместо указанных в законе лиц с просьбой могут обращаться представляющие их органы (например, генеральный прокурор, председатель Национального совета судебных приставов, председатель Государственной нотариальной палаты; п. 9 ст. 36⁴ ЗЕГРП).

Поиск в центральной системе данных ЕГРП происходит с помощью телеинформационной системы, на экране появляется кадастровый номер, отвечающий критериям поиска (п. 1 § 19 ПЦИСР). Поиск может осуществляться с помощью указания недвижимости (квартира или дом) или лица, внесенного в подразд. II ЕГРП, а также по кадастровому номеру¹⁸ (п. 2 § 19 ПЦИСР). Число единожды искомых кадастров может быть ограничено. В этом случае система представит только часть кадастровых номеров и проинформирует об этом заявителя (п. 4 § 20 ПЦИСР). В результатах поиска будут указаны принятые критерии поиска (п. 1 § 20 ПЦИСР).

Кроме того, для органов, занимающихся государственным кадастром недвижимости, предусмотрен особый способ доступа к содержанию реестра. С целью обеспечения сопоставимости данных, содержащихся в реестре о земельных участках и объектах капитального строительства, законодатель гарантирует этим органам бесплатный поиск данных в первом и втором разделе ЕГРП в информационной системе без права на открытие доступа третьим лицам (п. 16 ст. 36⁴ ЗЕГРП). Таким образом, доступ к содержанию реестра подстроен под функции органов, осуществляющих кадастровый учет. Поэтому доступ должен быть ограничен месторасположением органа. Право на поиск данных в Единой информационной системе не требует разрешения министра.

¹⁷ Субъекты перечислены в п. 8 ст. 36⁴ ЗЕГРП. К ним относятся суды, прокуратура, органы финансового контроля, таможенные органы, административные органы исполнительной власти, налоговые органы, судебные исполнители, полиция, Счетная палата, пограничная служба, Агентство внутренней безопасности, Разведывательное управление, Центральное антикоррупционное бюро, Служба военной контрразведки, Фонд социального страхования, Генеральная прокуратура казначейства, нотариусы. Среди этих субъектов отсутствуют адвокаты и юрисконсульты. Иначе полагает Д. Шостек [9, р. 79].

¹⁸ Он должен содержать по крайней мере четырехзначный код отдела ЕГРП районного суда, в котором реестр был основан, а также номер в списке ЕГРП.

с) Оценка дальнейших возможностей и угроз

Электронизация влияет на форму ведения ЕГРП и дает новые способы ее использования, которые требуют внесения изменений (корректив) в законы. Многие коррективы необходимы для урегулирования организационных вопросов и являются логичным следствием процесса полной электронизации системы ЕГРП. Последние изменения можно считать очередным этапом регулировки Центральной базы данных ЕГРП для нужд правового оборота. Дальнейшие технические и организационные упрощения — вопрос времени. Каталог электронных услуг в сфере ЕГРП подвергнется расширению в рамках программы «Введение электронных услуг в Министерстве юстиции». Скорее всего, они будут касаться заявлений о записи, а также всех актов ЕГРП. Нужно, однако, помнить, что организационные изменения нередко влияют на реализацию материально-юридических принципов. Это, например, касается такого фундаментального вопроса, как общедоступность ЕГРП.

Традиционное ведение книги как реестра недвижимости потеряло всякое значение [10, р. 913]. ЕГРП стал базой данных, которая содержит любую информацию, связанную с недвижимостью и вещным правом. С технической точки зрения реестр можно просматривать согласно произвольно выбранному критерию и развивать его без ограничений. Поэтому задачами законодателя являются, с одной стороны, соответствующее использование этих функций, а с другой — учет потенциальных опасностей. Польский законодатель учел все эти факторы, что отражено в правовых нормах¹⁹. Примечательно, что не обратил он внимания на критику Генерального инспектора защиты персональных данных и Национального судебного совета, которые выразили сомнения в целесообразности открытия доступа к персональным данным владельцев недвижимости²⁰. Кроме того, неясно, на каких основаниях Единым реестром могут пользоваться те, кто не владеет кадастровым номером.

III. Общедоступность и охрана конфиденциальности

Польский ЕГРП является публичным, а его общедоступность в польской правовой доктрине приравнивается к правовой догме и считается фундаментальной основой системы ЕГРП, без которой реализация ее функций кажется невозможной. Безусловный принцип первенства общедоступности ЕГРП по отношению к другим его принципам никогда не подвергался сомнению и не был предметом научных споров [1]. По существу, не обращалось внимания на возможные расхождения интересов. ЕГРП содержит информацию, касающуюся семейных и имущественных взаимоотношений. В нем можно найти информацию о владельце (имя и фамилия, идентификационный номер [10, р. 955], имена родителей, вид совместной собственности), о недвижимости (вид недвижимости, способ использования, месторасположение, описание имущества), о залогах (тип ипотеки и претензии, величина залога, вид и величина процентов, обозначение задолженности, срок выплаты, номер и дата заключения договора кредита), а также о кредиторах (название, местонахождение, код в Реестре народного хозяйства). На основании этих

¹⁹ См., напр.: п. 2 ст. 363, п. 8–17 ст. 364 ЗЕГРП; п. 5 § 15, § 17 ПЦИСР.

²⁰ Обоснование к законопроекту... С. 11.

данных без труда можно определить дальнейшую информацию, такую как: имущественные отношения между супругами, адрес проживания, дата рождения; более того, полный просмотр ЕГРП в значительной мере раскрывает доступ к данным, так как можно просматривать даже записи в архиве. Такое детальное ознакомление с содержанием ЕГРП делает возможным получение широкого спектра информации о чужих персональных данных и тем самым означает вмешательство в частную жизнь лиц, чьи данные находятся в реестре.

Следовательно, с одной стороны, мы имеем дело с общественным интересом (безопасность юридического оборота), к которому относится гарантия общественного доверия в ЕГРП²¹; с другой — с личным интересом, который основывается на охране неприкосновенности частной жизни и информационной автономии лиц (ст. 47, 51 Конституции Польши)²². Поэтому каждому должно быть гарантировано право решать, кому и к каким персональным данным он хочет обеспечить доступ. Однако безусловное первенство принципа доступности ЕГРП лишает владельца, а также других лиц, внесенных в ЕГРП, такой возможности. Это означает, что данные лица вынуждены отказаться от информационной автономии. В такой ситуации право на конфиденциальность частной жизни становится мнимым. Не убеждает также аргумент о том, что для охраны частной жизни достаточно будет юридических инструментов, которые указаны в Законе об охране персональных данных, а также в Гражданском кодексе²³. Охрана имеет вторичный характер, а ее предварительное влияние ограничено. Вышеуказанными инструментами можно воспользоваться только в случае реальной угрозы или нарушения личных прав. Данные из ЕГРП могут быть использованы косвенно. Кроме того, нередко просто нельзя в полной мере устранить последствия таких нарушений.

В поиске баланса между противоречащими интересами стоит прежде всего задуматься: должен ли правовой оборот осуществляться ценой права на личную жизнь? Все ли записанные данные в ЕГРП должны быть доступны и какое они имеют отношение к безопасности юридического оборота? Вышеуказанное противоречие — не только польская проблема; оно появляется и в других правовых порядках, и подход к нему везде разный. Чтобы глубже рассмотреть этот вопрос²⁴, далее мы ограничимся представлением решения проблемы в немецкой правовой системе, где ЕГРП не общедоступен, а его публичный характер является спорным вопросом.

IV. В поисках компромисса: немецкая модель

1. Устройство и реформы Единого реестра прав на недвижимое имущество

Компетенция в сфере ведения ЕГРП в Германии принадлежит федеральным землям. Организационные различия влекут за собой многочисленные сложности и ограничения. Эта сфера находится под контролем Ведомства поземельной книги (*Grundbuchamt*), находящегося по месту нахождения недвижимости. Ключ-

²¹ Статья 5 ЗЕГРП во взаимосвязи со вторым предложением ст. 2 ЗЕГРП.

²² *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej* // Информационная справочно-правовая система Poland.Su. URL: www.poland.su (дата обращения: 09.01.2016).

²³ Обоснование к законопроекту... С. 12.

²⁴ См. сравнительный анализ принятых решений в Германии, Англии, Франции, Чехии, Португалии и Венгрии: [4, S. 642–663].

чевую роль в производстве поземельной книги играет судебный референдарий (*Rechtspfleger*). Однако не существует единой центральной системы поземельной книги. Кроме того, она не доступна онлайн. В 1990-х гг. была введена ее электронная форма, которая имела форму списка отсканированных документов. С того времени технические возможности и потребности экономических операций изменились. Хотя в 2009 г. и были созданы правовые основания для электронного ведения поземельной книги, но по техническим и организационным причинам возможность пользования была очень ограничена. В 2013 г. принят Закон «О модификации существующей электронной версии книги в современный банк данных поземельной книги» (*Datenbankgrundbuch*)²⁵. Целью изменений является более эффективное использование современных технологий в контексте обработки данных для удовлетворения потребностей правового оборота. Реализация этой реформы зависит от федеральных земель.

2. Правовое положение формальной общедоступности

Доступ к поземельным книгам в Германии урегулирован в Законе «О Положении поземельных книг» (ППК) (*Grundbuchordnung — GBO*)²⁶, а также в Распоряжении о поземельной книге (РПК) (*Grundbuchverfügung — GBV*)²⁷. Главным условием для получения доступа к поземельной книге является наличие обоснованного интереса (§ 12 ППК). Доступ предоставляется к нерассмотренным заявлениям о записях, а также к документам, дополняющим записи (предл. 1 п. 2 § 12 ППК). По такому же принципу выдаются копии из поземельной книги (§ 12 ППК). Немецкий законодатель дополнительно регулирует также просмотр и выдачу копий с электронной системы в § 131–133 ППК.

С 1 октября 2014 г. появилось новое положение, суть которого — ведение протокола о просмотрах и выданных копиях поземельной книги и ее актов (предл. 4 § 12 ППК). Это нововведение не касается владельцев или так называемых владельцев права на землю, приравненных к праву собственности на землю (*grundstücksgleiches Recht*)²⁸, к которым немецкое законодательство относит право застройки (*Erbbaurecht*) и право собственности на здание (*Gebäudeeigentum*)²⁹. Этим лицам открывается доступ к информации в протоколе в той степени, в которой это не угрожало бы ведению уголовного дела. Протокол может быть уничтожен по истечении двух лет.

3. Конституционный аспект доступности

Главную роль в формировании немецких поземельных книг сыграло решение Федерального Конституционного суда (*Bundesverfassungsgericht — BVerfG*)³⁰ от 1 де-

²⁵ Datenbankgrundbuch // VT-Drucksache. 2013. No. 17/12635.

²⁶ Указ от 24 марта 1897 г. в версии от 26 мая 1994 г. (BGBl. I. 1994. S. 1114), изменен ст. 12 Закона от 10 октября 2013 г. (BGBl. I. 2013. S. 3786).

²⁷ Указ от 8 августа 1935 г. в версии от 24 января 1995 г. (BGBl. I. 1995. S. 114), изменен Законом от 1 октября 2013 г. (BGBl. I. 2013. S. 3719).

²⁸ Главным эффектом сравнения права с недвижимостью является возможность обременения и установления вещественных обеспечений.

²⁹ Право федеральной земли может расширить этот каталог. См. примеры: [11].

³⁰ Текст решения размещен на сайте Федерального конституционного суда Германии: http://www.bundesverfassungsgericht.de/EN/Homepage/home_node.html (дата обращения: 02.04.2014).

кабря 1983 г. (*Volkszählungsurteil*) [12, S.394; и др.]. В этом решающем для защиты персональных данных постановлении Конституционный суд урегулировал информационную автономию лиц: *Recht auf informationelle Selbstbestimmung* — ст. 2 во взаимосвязи со ст. 1 Основного закона Германии — *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)*³¹. Постановление определяет, что лицо имеет право самостоятельно решать, давать ли разрешение на публикацию, обработку и использование персональных данных³². Нарушение частной жизни происходит не в момент создания свода персональных данных, а в момент потери свободы распоряжения ними, особенно при нехватке информации о том, кому и зачем открывается доступ к данным [13]. Конечно же, информационная автономия не абсолютна, ее рамки устанавливают общественный интерес. Кроме конституционного основания ограничения автономии должны также иметь предпосылки, определенные в законе. Так как в поземельной книге находится информация о личностных взаимоотношениях (семейных, социальных и хозяйственных), то решение Конституционного суда непосредственно влияет на доступ к ней.

4. Обоснованный интерес

Главным условием получения доступа к поземельной книге является наличие у заинтересованного лица так называемого правомерного интереса. «Правомерный интерес» по функциональным характеристикам можно сравнить с системой *Firewall* [14], которая защищает компьютер от несанкционированного доступа и тем самым предотвращает нежелательное выявление данных. Понятие *berechtigtes Interesse* (правомерный интерес) не сформулировано в законе, поэтому его интерпретация затруднена [13; 14; 15; 16; 17]. Это давно порождает разногласия как в правовой доктрине, так и в судебной практике. Правомерный интерес не является чем-то конкретным. В немецкой доктрине спорно уже то, имеет ли правомерный интерес только лицо, которое после ознакомления с содержанием поземельной книги фактически намеревается начать конкретные юридические действия³³. Однако полагаем, что принятие такой интерпретации права означало бы сопоставление в значении таких понятий, как «правомерный интерес» и «юридический интерес», что противоречило бы воле законодателя, который использовал более широкое понятие³⁴. Стоит воспользоваться исторической³⁵, системной и телеологической интерпретацией для определения этого понятия.

Правомерный интерес может иметь правовую, хозяйственную, фактическую, публичную и научную природу [14]. Таким образом, с одной стороны, этот тер-

³¹ Текст Основного закона размещен на сайте Бундестага: <http://www.bundestag.de/grundgesetz> (дата обращения: 15.08.2015); см. также: BGBl. I. 1949. N 100-1. S. 1. — Дополнен Законом от 11 июля 2012 г. (BGBl. I. 2012. I. S. 1478).

³² Исключения должны быть обоснованы государственным интересом, а также законом; кроме того, они должны быть конкретны и соразмерны.

³³ Так, Р. Бётчер [13], который после осмысления генезиса регуляции и точного разделения разного рода интересов одновременно со ссылкой на связь формальной общедоступности с материальной утверждает, что правомерный интерес имеет тот субъект, который после ознакомления с содержанием реестра будет предпринимать конкретные правовые действия. Следовательно, автор отличает правомерный интерес от намерения юридических действий.

³⁴ См. ссылки на исторические источники: [14].

³⁵ Историческую основу возникновения понятия см. в: [13; 15, S. 309–310; 16, S. 183].

мин имеет более широкое значение, чем только юридический интерес, а с другой — получается более узконаправленным [15, S.310; 18, S.336]. Такое решение следует воспринимать как попытку нахождения компромисса между беспрепятственным и ограниченным доступом к поземельной книге [13; 19]. С содержанием поземельной книги нельзя ознакомиться лишь из любопытства [14; 20], поскольку это считалось бы нарушением интересов и информационной автономии лиц [14]. Личные или семейные мотивы также не дают права доступа [13]. Следовательно, доступ к поземельной книге не может обосновываться желанием узнать имущественную ситуацию жениха или будущей тещи. В ознакомлении с содержанием отказывают даже детям и остальным родственникам владельца недвижимого имущества, которые против его воли хотели бы узнать, продал ли он свое имущество и на каких условиях это было сделано³⁶. В такой же ситуации находится кредитор лица, претендующего на часть наследства, который не имеет права просматривать поземельную книгу завещателя перед его смертью³⁷. Также намерение просмотреть книгу с целью доноса в налоговую инспекцию о возможности совершения преступления и предание огласке залога на недвижимость для выявления некредитоспособности хозяина — все это в равной мере не дает права на информацию, записанную в поземельной книге [13]. Неправильно использованный правомерный интерес при определенных обстоятельствах может считаться злоупотреблением правом [16].

Юридический интерес в доступе к поземельной книге имеют лица, в нее вписанные, а также лица, имеющие претензию на запись [14; 20]. Такое право также предоставляется, например, акционеру, который желает ознакомиться с правовым статусом недвижимого имущества, принадлежащего компании, а также его супругу, владеющему этим имуществом на праве совместной собственности³⁸ (§ 1363 Гражданского кодекса (ГК) Германии, *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*³⁹), особенно тогда, когда он хочет достичь признания недействительности распоряжения имуществом другого супруга (§ 1368 ГК Германии) [14]. Право предоставляется также, если супруги по факту живут раздельно⁴⁰. Хозяйственный или фактический интерес может возникнуть при приобретении недвижимости или при ипотечном кредите либо из-за намерения предъявления претензий, связанных с наследством⁴¹.

При ознакомлении с поземельной книгой мотивацией может выступать также публичный интерес. Это происходит, когда обстоятельства выходят за рамки частной сферы и затрагивают сферу публичную. В данном случае заявитель должен доказать, что он имеет право представлять интересы общественности [13; и др.]. К таким заявителям относится пресса, которой в случае отсутствия столкновения

³⁶ См., напр.: Решение Высшего суда земли Карлсруэ от 14 октября 2008 г. (OLG Karlsruhe, ZEV 2009); Решение Высшего суда земли Мюнхен от 22 июня 2011 г. (OLG München, DNotZ 2011).

³⁷ См., напр.: Решение Высшего суда земли Мюнхен от 17 июля 2013 г. (OLG München, FamRZ 2013).

³⁸ Раздел имущества с уравниванием нажитого (Zugewinngemeinschaft).

³⁹ Гражданский кодекс Германии от 18 августа 1896 г., в версии от 2 января 2002 г. (BGBl. 2002. I. P. 42, 2909; BGBl. 2003. I. S. 738), изменен п. 5 ст. 4 Закона от 1 октября 2013 г. (BGBl. 2013. I. S. 3719).

⁴⁰ Решение Высшего суда земли Росток от 23 декабря 2011 г. (OLG Rostock, NJW-RR 2012. S. 400).

⁴¹ Решение Высшего суда земли Дюссельдорф от 4 февраля 2014 г. (OLG Düsseldorf, I-3 Wx 15/14, juris no. 15). — См. также: Решение Высшего суда земли Карлсруэ от 5 сентября 2013 г. (OLG Karlsruhe, ZEV 2013); Решение Высшего суда земли Мюнхен от 7 ноября 2012 г. (OLG München, Rpfleger 2014, S. 1070–1071).

интересов предоставлено право просмотра поземельной книги [13; 14; 21; и др.]⁴². Верховный суд Германии (*Bundesgerichtshof, BGH*) не так давно подтвердил установленную модель вынесения решений, признав в своем Постановлении от 17 августа 2011 г.⁴³ право Президента ФРГ на ознакомление с поземельной книгой. Верховный Суд подтвердил, что издатель газеты имеет право на ознакомление с содержащейся в поземельной книге и ее актах информацией в отношении известного политика и его жены в том случае, если это послужит верификации подозрений о том, что супруги при приобретении недвижимости пользовались финансовыми благами, полученными от знакомого им предпринимателя. В этом случае сбор достоверной информации, связанной с приобретением недвижимости, относится к действиям, предполагающим публикацию, что, в свою очередь, подлежит конституционной защите свободы прессы (п. 1 ст. 5 Основного Закона). Более того, если Управление поземельной книги проинформирует владельца недвижимого имущества о предоставлении согласия прессе на просмотр поземельной книги и ее актов, это будет считаться нарушением. Нет юридических оснований для оглашения такой информации⁴⁴.

5. Объем доказательств

В литературе [13; 14; 15; 16; 19; 20] и в судебной практике⁴⁵ для заявителя достаточным будет изложение правомерного интереса. Немецкое Управление поземельными книгами принимает решение на основе собственной оценки обстоятельств, указанных заявителем. Управление дает согласие на ознакомление с документом, если заявителю удастся предъявить убедительные аргументы; отдел Управления обязан при этом проверить, не нарушит ли это интересы лиц, вписанных в книгу [14]. Предоставление доказательств не обязательно, нужно только объяснение интереса (*das berechtigte Interesse darlegen*). Таким образом, это больше чем просто утверждение, но меньше чем обоснование факта. Лишь при возникновении каких-либо сомнений отдел Управления может требовать обоснования обстоятельств, подтверждающих право на ознакомление. Подобная ситуация была бы возможна, если бы заявление об ознакомлении с поземельной книгой обосновывалось устной констатацией долгов владельца недвижимости [13]. По требованию Управления заявитель должен представить документы, письменные показания от свидетелей или сделать заявление под присягой [13; 14]. Доказательством интереса кредитора является договор обязательства⁴⁶. Однако само по себе право собственности на соседствующую недвижимость не дает права на ознакомление с информацией о ней. Для того чтобы сосед получил доступ к поземельной книге, нужно привести

⁴² Против права ознакомления на основе государственного интереса высказываются Й. Мельхерс [15] и Е. Маас [19].

⁴³ Это и другие решения Верховного Суда Германии см. на сайте этого суда: http://www.bundesgerichtshof.de/EN/Home/home_node.html (дата обращения: 01.09.2015).

⁴⁴ Решение Высшего суда земли Цвейбрюккен от 24 января 2013 г. (OLG Zweibrücken, Rpfleger 2013, S. 383–384).

⁴⁵ Решение Высшего суда земли Бавария от 9 декабря 1992 г. (BayObLG, NJW 1993, S. 1142–1143).

⁴⁶ Решение Высшего суда земли Ольденбург от 30 сентября 2013 г. (OLG Oldenburg, Rpfleger 2014, S. 131).

конкретные причины⁴⁷. Согласно правовой доктрине Управление поземельными книгами обязано охранять право на частную жизнь и проводить тщательное расследование всех обстоятельств, включая охрану юридической и имущественной информации лиц, вписанных в книгу, от несанкционированного доступа [13].

Работники государственных учреждений (п. 1 § 43 ППК), нотариусы, а также работающие по их доверенности адвокаты, геодезисты государственного назначения, а также назначенные лица не обязаны объяснять свой интерес, так как ознакомление касается данной недвижимости (п. 2 § 43 ППК). Государственные органы могут пользоваться так называемым служебным содействием (*Amtshilfe*)⁴⁸. Ознакомление с поземельной книгой и получение копий возможны тогда, когда заявитель докажет согласие владельца, которое должно быть выражено заново для каждого нового просмотра (п. 2 § 43 ППК).

6. Сфера доступа

Если руководствоваться принципом охраны личной жизни, то сфера доступа к поземельной книге остается спорным вопросом. Из грамматической интерпретации следует, что о сфере доступа речь идет во всей поземельной книге. Это подтверждает содержание § 12 ППК, в котором речь идет о доступе к книге, а не к ее части. Такая точка зрения предполагает, что законодатель считает поземельную книгу одним целым, а следовательно, при рассмотрении обоснованных интересов отделы Управления поземельными книгами должны принимать во внимание всю книгу [13]. Что касается принципа пропорциональности, то большинство немецких представителей доктрины [14; 19; и др.] все-таки отличают понятие доступа и ставят его сферу в зависимость от законного интереса. Следовательно, ознакомление с поземельной книгой может быть ограничено до определенных разделов, даже до определенной записи [14; 15; 19; 20; 21]. Сказанное подтверждает регулирование, которое предусматривает выдачу выписок из поземельной книги (п. 1 § 45 ППК), а также указывает информационную автономию единицы [14; 19]. В конце концов, даже приверженцы совершенно другого взгляда на данный вопрос [13] допускают подобного рода ограничение. В качестве примера можно привести ситуацию, когда маклер просто хочет проверить, произошла ли продажа недвижимости в результате его посредничества. В этом случае проверка записи права собственности обосновывается наличием у него интереса⁴⁹.

В рамках ознакомления может быть открыт доступ к документам, которые указаны в записи поземельной книги, а также к нерассмотренным заявлениям об ознакомлении с данной записью (п. 1 § 12 ППК). В противном случае ознакомление потеряло бы всякий смысл. Из книги выдаются выписки, которые по желанию удостоверяются (п. 2 § 12 ППК). На практике запросы письменного подтверждения того, что вписанное лицо действительно является владельцем, оказались проблематичны. Отсутствие оснований выдачи таких подтверждений (п. 3 § 45 ППК)

⁴⁷ Решение Высшего суда земли Кёльн от 19 ноября 2009 г. (OLG Köln, RNotZ 2010, S. 203).

⁴⁸ См. конституционный принцип взаимопомощи между властями федеральных земель и федеральными властями (п. 1 ст. 35 Основного Закона Германии).

⁴⁹ Об ознакомлении маклера с актами ЕГРП с целью получения информации о цене продажи см.: Решение Высшего суда земли Штутгарт от 28 сентября 2010 г. (OLG Stuttgart, DNotZ 2011, S. 286–288); Решение Высшего суда земли Дрезден от 3 декабря 2009 г. OLG Dresden, NJW-RR 2010, S. 1175).

привело к отклонению заявлений при одновременном указании общих принципов ознакомления с содержанием поземельной книги [14].

На таких же условиях происходит ознакомление с актами поземельных книг (§ 46 ППК), в которых находятся неупомянутые в книге документы. Собранные документы также могут быть частью закрытых актов или актов другой книги. Тщательное ведение актов является основой для эффективного и соответствующего Конституции доступа к ним [14]. В порядке распоряжения просмотр можно расширить на другие документы, относящиеся к недвижимости, которые хранятся в управлении поземельных книг⁵⁰. При просмотре документов стоит помнить об автономии информационного подразделения [14].

7. Доступ к вспомогательным спискам

Согласно § 12а ППК отдел управления поземельными книгами может создавать электронные формы списков владельцев и недвижимости, а также — при согласии Министерства юстиции и федеральных земель — реестры, необходимые для ведения книги. Закон не предусматривает обязанности текущего обновления этих списков, вследствие чего не накладывает ответственности за неправильные данные, которые в них содержатся. При условии наличия предпосылки, от которой зависит доступ к поземельной книге, информация из государственных реестров предоставляется тогда, когда она может послужить нахождению поземельной книги или является необходимой для просмотра поземельной книги и получения из нее копий. Эту информацию можно предоставить даже тогда, когда впоследствии просмотр потеряет приоритетное значение для заинтересованного лица. Возможность просмотра определенной части списка может предоставляться немецким судам, другим органам государства и нотариусам. Однако это не означает наличия у них права на получение копий. При согласии Министерства юстиции федеральной земли таким же образом можно пользоваться кадастром недвижимости (§ 12а ППК). Электронные реестры регулируются соответственно § 126 и 133 ППК.

8. Новые полномочия нотариуса

С 1 сентября 2013 г. на основании § 133а ППК нотариусы также получили право знакомить с содержанием поземельной книги лиц, которые могут объяснить свой правомерный интерес (в смысле § 12 ППК). Информация может быть предоставлена в виде копии из поземельной книги (п. 1 § 133а ППК)⁵¹. Данное полномочие имеет самостоятельный характер, и поэтому оно не связано с другим нотариальным действием. До изменений этот вопрос был неоднозначным и порождал разногласия. Их пытались решать на основании предл. 1 § 24 Федеральных правил нотариусов (ФПН)⁵² и квалифицировали предоставление информации из поземельной книги как действие перед судом по доверенности уполномоченного [22, S. 745]

⁵⁰ См., напр., так называемый подручный лист (*Handblatt*), который уже не ведется для электронного ЕГРП [14; и др.].

⁵¹ Подробнее о нотариальной подготовке копий ЕГРП см. § 85 ППК, который допускает пересылку копии заявителю электронным путем.

⁵² Закон от 13 февраля 1937 г. — Федеральные правила нотариусов (BGBl. III. 1937. No. 303-1), измененные Законом от 23 июля 2013 г. (BGBl. I. 2013. S. 2586).

или как выполнение других консультативных действий в сфере правовой опеки [23, S. 167].

Полномочия нотариуса не равносильны его обязанностям [24]. Предоставление информации о содержании поземельной книги не относится к функциям нотариуса, поэтому это до сих пор остается консультативной функцией [24, S. 141; 25, S. 752]. От нотариуса требуется только тщательное выполнение своих профессиональных обязанностей. Нотариус должен отказать в предоставлении информации о содержании поземельной книги, если сочтет, что интересующееся лицо не раскрыло в полной мере свой правомерный интерес. В таком случае нотариус должен проинформировать клиента о возможности подачи заявления о просмотре поземельной книги в отделе Управления поземельными книгами, а также о возможности обжалования решения (§ 71–81 ППК) [25, S. 752]. Отказ нотариуса носит совершенно иной характер, чем отказ чиновника.

Из полномочий нотариуса исключено предоставление содержания поземельной книги в государственных интересах или в научных целях (п. 2 § 133а ППК). Рассмотрение нотариусом таких заявлений не только было бы дополнительной нагрузкой, но и привело бы к серьезным расхождениям в разъяснении этих и так неясных критериев. В остальных сферах полномочия нотариуса распространяются на всю Германию. Однако правительства федеральных земель могут ввести определенные ограничения, указывая, когда информация о содержании поземельных книг предоставляться не будет. Ограничение не может касаться информации, необходимой для подготовки и выполнения нотариальной служебной деятельности (п. 5 § 133а ППК).

Нотариус составляет протокол о предоставленной информации поземельных книг⁵³. Протокол ведется исключительно с целью контроля согласованности с правом опубликования информации из поземельных книг (п. 2 § 85а, п. 2, 3 § 83 ППК). Доступ к протоколу открывается владельцу недвижимости и обладателю так называемого права, сравнимого с собственностью на землю (п. 3 § 133а ППК). В случае если информация предоставляется только вышеуказанным лицам или же она используется для подготовки и исполнения служебных⁵⁴ обязанностей нотариуса, протокол не составляется (п. 4 § 133а ППК). Протокол также не составляется тогда, когда заявитель предоставляет доверенность от владельца [24, S. 141]. Составление протокола необходимо при предоставлении информации лицу, чье заявление об ознакомлении с поземельной книгой имеет самостоятельный характер и не связано с нотариальной деятельностью [25, S. 753]. В правовой доктрине постулируется передача нотариусам компетенции засвидетельствования выписок [24, S. 141].

9. Выводы

Немецкая судебная практика старается создать единые критерии доступа к поземельным книгам [15, S. 315]. Тем не менее эта задача остается трудной, потому что вступающие в конфликт между собой ценности в одинаковой степени имеют право на защиту, а защита частной жизни определяется в размытых понятиях. Подход судебной практики к этой проблематике носит казуистический характер [14], что нередко приводит к противоречивым результатам. Некоторые суды⁵⁵ отказывают

⁵³ Подробная информация, находящаяся в протоколе, описана в п. 1 § 85а ППК.

⁵⁴ Речь идет о нотариально определенной деятельности в § 20 и п. 1 § 24 ФПН.

⁵⁵ Критическую позицию см.: [19].

заявителю в ознакомлении с поземельной книгой только из-за того, что его действие — чистое любопытство или же оно противоречит принципам социального взаимодействия⁵⁶. Появляются также мнения, согласно которым необходимо расширить уровень очевидности наличия информации в поземельных книгах. Планировалась даже дальнейшая либерализация правил⁵⁷. Такое «расширение» общедоступности поземельных книг ведет к размытости информационной автономии человека и справедливо критикуется большинством представителей доктрины. Это не меняет того факта, что правомерный интерес не является понятием, гарантирующим ясность и правовую определенность. Данное обстоятельство влечет за собой дальнейшие вопросы общего характера.

Государственный характер поземельной книги в Германии спорен. В судебной практике⁵⁸, а также в правовой доктрине [27; 28, S. 588; 29; 30] поземельная книга в некоторой степени приравнивается к торговому реестру и считается государственным реестром. Вместе с тем немецкая поземельная книга не может быть общественным реестром, ведь в отличие от торгового реестра она недоступна каждому⁵⁹. Если общественный характер реестра (поземельной книги) должен определять его общедоступность, то обязательным было бы указание сферы, в которой реестр был бы публичным. При этом не стоит забывать, что различия в доступности могут выступать не только на субъектном уровне, но и на объектном, т. е. в сфере очевидности наличия информации в реестре. Такого рода очевидность проявляется в разной степени и потому должна рассматриваться как градуированное понятие. Кроме того, стоит помнить, что публичный характер реестра не следует отождествлять с его общедоступностью.

V. Общедоступность ЕГРП в других странах: обзор результатов исследования

Сравнительно-правовые исследования иных правовых порядков в странах Европейского Союза [4, S. 663–665] показывают, что Европе знаком принцип формальной общедоступности ЕГРП, хотя регулируется и используется он по-разному. Вследствие поверхностной оценки может сложиться впечатление, что европейские ЕГРП доступны каждому. В наибольшей степени это касается французской регистрационной системы, доступ к которой имеет каждый при использовании поисковых критериев по отношению как к недвижимости, так и к данным лиц, вписанных в реестр. Поэтому принцип общедоступности данных во французском ЕГРП имеет более широкое применение. В других европейских государствах предпринимались попытки сбалансировать необходимость информации в обороте недви-

⁵⁶ Решение Высшего суда земли Штутгарт от 17 января 1983 г. (OLG Stuttgart, Rpfleger 1983, S. 272); Решение Высшего суда земли Хамм от 18 декабря 1985 г. (OLG Hamm, DNotZ 1986, S. 497); критика: [13; 15, S. 312; 26, S. 499–500].

⁵⁷ В рамках программы «Дебюрократизация и дерегулирование», предложенной в 2004 г. немецким Министерством экономики, планировался отказ от объяснения обоснованного интереса при необходимости просмотра содержания и первого раздела поземельной книги [14].

⁵⁸ Решение Высшего суда земли Штутгарт от 13 января 1992 г. (OLG Stuttgart, Rpfleger 1992, S. 247).

⁵⁹ Решение Высшего суда земли Карлсруэ от 14 октября 2008 г. (OLG Karlsruhe, ZEV 2009, S. 42–43). См. также: [16, S. 183; 31, S. 245–246].

жимости и защитить персональные данные владельца и других уполномоченных лиц. Европейские правовые порядки по разному подходят к такому столкновению интересов, опираясь на решения, которые не приводят к одинаковым и оптимальным результатам.

Как показывает немецкая интерпретация «законного интереса», защита персональных данных основывается на общем положении, которое не способствует решению вопроса, а только переносит его в сферу судебных решений. В чешском и венгерском праве от заявителя не требуется обосновывать свой правомерный интерес. Открытие доступа к ЕГРП происходит после выполнения определенных условий процессуального характера, которые не являются значительным препятствием для общедоступности ЕГРП. Однако, как и в Польше, особые ограничения предусмотрены по отношению к актам и списку владельцев. В отличие от Франции поиск в реестре по фамилии владельца или уполномоченных лиц допускается в исключительном порядке. При этом законодатели указывают исчерпывающие обстоятельства, при которых могут быть использованы данные, содержащиеся в реестре. В венгерской судебной практике принцип общедоступности ЕГРП объясняется иначе, чем в Германии, со ссылкой на закон об охране личных данных. На подобную концепцию опирается защита данных, содержащихся в португальском реестре недвижимости. Однако такие решения не учитывают особенного характера и функции ЕГРП. Если доступ к данным ЕГРП открывается только после предупреждения о возможном наложении штрафа за ознакомление с персональными данными, то конфиденциальность личности защищается постфактум, т. е. только после ее нарушения. Баланс интересов в Португалии достигается предварительно с помощью четкого разделения на персональные данные и данные, которые относятся к недвижимости, при этом только последние являются общедоступными.

Информационная автономия личности не чужда и английской правовой системе, хотя там она реализуется по-другому. Ознакомление с реестром объектов недвижимости доступно для каждого, и все, что в нем записано, является открытым. Баланс интересов достигается требованиями, предъявляемыми к содержанию записи, которая (в отличие от подобной записи в других странах) ограничивается лишь важной вещественно-правовой информацией. Принцип общедоступности распространяется также на документы, которые являются основой записи. В этом случае решение о защите персональных данных принадлежит уполномоченному лицу. Уполномоченное лицо может закрыть доступ к персональным данным, которые имеют личный характер, а соответственно, касаются только заинтересованных лиц и не имеют вещественно-правового значения. Таким образом, человек самостоятельно принимает решение и предпринимает определенные меры для защиты своих персональных данных.

VI. Общедоступность и абсолютный характер права (вещного)

Сделанные замечания заставляют задуматься над отношением между абсолютным характером и общедоступностью прав (вещных). Они не связаны неразрывно между собой. Общедоступность не является обязательным атрибутом всех абсолютных прав, а государственные реестры служат раскрытию разных правовых отношений. Также не существует общего требования регистрации всех абсолютных

прав. Не столько общедоступность, сколько законно описанное содержание говорит об абсолютном характере права. Его характерной чертой является эффективность относительно всех (*erga omnes*), кто обязан не нарушать определенную сферу этим субъективным правом. Польское право, как и французское и итальянское, принадлежит к тем правовым порядкам, в которых общедоступность ЕГРП не всегда тождественна учредительной записи. Приобретение, перенос или ликвидация права собственности на недвижимость урегулированы по-разному и часто вне ЕГРП. Особенно это касается права собственности. Если владелец не зарегистрируется в ЕГРП, то его право не теряет абсолютного характера. Данное обстоятельство отчетливо наблюдается при приобретении имущества в порядке наследования или в силу приобретательной давности. В таком случае владелец должен учитывать невыгодные последствия, которые влечет за собой его упущение. Защита абсолютных прав, прежде всего эффект *erga omnes*, не обязательно должна зависеть от открытости этих прав. Абсолютное право и общедоступность — понятия друг от друга независимые, которые в состоянии существовать вместе или по отдельности. Это не меняет того факта, что запись в ЕГРП дает гарантию в уверенности правового оборота.

VII. Европейское измерение общедоступности ЕГРП

Значение (общедоступности) ЕГРП для интеграции и развития европейского внутреннего рынка наблюдается и на европейском уровне. Европейская комиссия и Европейский парламент признали, что улучшение функционирования реестров недвижимости в государствах ЕС является важным инструментом укрепления конкурентоспособности Европейского Союза [4, S. 690–694].

1. Рекомендации форум-групп по ипотечному кредиту

В марте 2003 г. Еврокомиссия создала так называемую Форум-группу по ипотечному кредиту (*Forum Group on Mortgage Credit*), которой поручили идентификацию существующих преград для интеграции рынков ипотечных кредитов в ЕС, а также проработку эффективных методов для преодоления проблем. В своем отчете⁶⁰ Форум-группа обратила внимание на проблематику ЕГРП. Согласно собранным данным различия в способах регистрации недвижимости и в стандартах безопасности сами по себе не являются препятствием для развития европейского внутреннего рынка. Однако отсутствие централизованной информации может усложнять доступ к рынку государственных ипотечных кредитов для иностранных субъектов⁶¹. В результате анализа Форум-группа назначила проведение контроля над государственными реестрами с целью проверки надлежащего выполнения следующих стандартов:

- все гражданские права залога недвижимости, независимо от их характера, для эффективности *erga omnes* должны быть записаны в государственный реестр;

⁶⁰ Отчет форум-групп по ипотечному кредиту «Интеграция европейских форум-групп по ипотечному кредиту» см.: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf (дата обращения: 02.04.2014).

⁶¹ Отчет форум-групп по ипотечному кредиту, кн. 108.

- установление, изменение и недействительность права залога для третьих лиц вступает в силу от момента записи в государственный реестр;
- первенство права залога на одну и ту же недвижимость разрешает порядок очереди записи в ЕГРП;
- государства Евросоюза могут принять, что приоритетным будет считаться время внесения заявления, а не момент записи в реестре; в таком случае должно быть гарантировано рассмотрение заявлений в порядке их поступления;
- государственный реестр должен предоставить сторонам и их уполномоченным всю необходимую информацию, касающуюся недвижимости;
- государства Евросоюза должны нести ответственность за деятельность органа, выдающего заверенные копии из государственного реестра; в случае если эта обязанность передана третьему лицу, оно обязательно должно быть застраховано в рамках осуществляемой деятельности на определенную сумму.

2. Зеленая книга ипотечного кредитования в Европейском Союзе

Согласно рекомендациям Форум-группы по ипотечному кредиту Европейская комиссия занялась проблематикой ЕГРП в Зеленой книге «Ипотечные кредиты в ЕС» (далее — Зеленая книга), опубликованной 19 июля 2005 г.⁶² Единый реестр и так называемая евроипотека⁶³ были рассмотрены в разделе об ипотечном обеспечении⁶⁴. В книге подчеркнуто, что простой доступ к ЕГРП, знание его функции и содержания являются основой для трансграничного оборота, связанного с ипотечными кредитами. Тем не менее Комиссия выразила опасения ввиду того, что ЕГРП в Европе не всегда содержит полную информацию о правах залога, которые включают в себя право собственности, и поэтому его функция ограничена.

3. Отчет Европейского парламента

Вопросом ЕГРП занимался также Европейский парламент. В докладе от 19 октября 2006 г.⁶⁵, который был сделан на основании заключения Комиссии внутреннего рынка и охраны потребителей⁶⁶ и Правовой комиссии⁶⁷, подчеркнуто значение общего развития рынка ипотечных кредитов для хозяйства и потребителей. Парламент подтвердил позицию Комиссии и снова рассмотрел вопрос о необходимости обеспечения кредиторам доступа к полной и корректной информации об ипотечных обеспечениях и о праве собственности⁶⁸. В существующей правовой сфере должны поддерживаться действия, обеспечивающие улучшенный доступ к ЕГРП, а также действия, способствующие его унификации и укреплению их достоверности.

⁶² URL: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/pl/com/2005/com2005_0327pl01.pdf (дата обращения: 02.04.2014).

⁶³ О европейской ипотеке см., напр.: [32; 33].

⁶⁴ Зеленая книга, кн. 44–46.

⁶⁵ Отчет об ипотечных кредитах в ЕС (2006/2102(INI), A6-0370/2006).

⁶⁶ Committee of Legal Affairs of the European Parliament. Opinion of 4 October 2006, N 15.

⁶⁷ Ibid. N 8.

⁶⁸ European Parliament. Report on Mortgages in the European Union of 16 October 2006, N 42 (2006/2102(INI), A6-0370/2006).

Кроме этого, Европейский парламент поддержал развитие Европейской информационной системы недвижимости (ЕИСН; *European Union Land Information Service, EULIS*)⁶⁹.

4. Европейская информационная система недвижимости

а) Цели и задания

Руководствуясь принятыми директивами и прежде всего выдвигая на первый план открытость ЕГРП для создания общего рынка недвижимости, Европейская комиссия профинансировала создание Европейской информационной системы недвижимости⁷⁰. Проект был начат регистрационными органами, занимающимися ведением ЕГРП в Скандинавских странах. Цель этого проекта — укрепление сотрудничества владельцев недвижимости с регистрационными органами, а также облегчение трансграничного доступа к этим реестрам. ЕИСН поможет преодолеть информационный дефицит и предоставлять различные услуги, касающиеся информации о недвижимости в Европе. Сначала эта цель должна была быть достигнута с помощью создания общего интернет-портала о европейских реестрах недвижимости (ЕГРП), который в дальнейшем присоединился бы к европейскому portalу «е-юстиция»⁷¹ и использовался бы в качестве инструмента, обеспечивающего трансграничный доступ к правовой информации о недвижимости в государствах — членах ЕС. База данных ЕГРП, которую создали шесть европейских государств⁷², была запущена 22 ноября 2006 г. Кроме данных Единого реестра эта база открывает доступ к основной информации о правовых порядках государств, участвующих в проекте, а также имеет глоссарий, содержащий основные юридические понятия⁷³. Проект получил хорошую оценку во время консультаций, проведенных в рамках работ над Зеленой книгой ипотечного кредита⁷⁴. Единогласно подчеркнута необходимость присоединения остальных государств к этому проекту.

б) Выводы и перспективы развития

Несмотря на позитивную оценку, данный проект не оправдал возложенных на него надежд и в настоящее время находится в состоянии стагнации. С момента его появления количество стран участников не изменилось⁷⁵. Такая ситуация связана не с техническими трудностями, а прежде всего с основными проблемами, с которыми

⁶⁹ Ibid. N 43.

⁷⁰ Зеленая книга, кн. 45.

⁷¹ URL: <https://e-justice.europa.eu> (дата обращения: 02.04.2014).

⁷² Швеция, Голландия, Англия и Уэльс, Норвегия, Литва, а также Ирландия.

⁷³ Подробнее о ЕИСН: <http://www.eulis.org> (дата обращения: 02.04.2014). — См. также: [34; и др].

⁷⁴ Проект поддержал 91 % государств ЕС, 100 % финучреждений, 100 % потребителей и 82 % остальных участников рынка. См. информацию об этом в Отзыве о консультации по Зеленой книге и ипотечному кредитованию от 23 мая 2006 г. (MARKT/H3/JRD. 2006. No. 8.1, p. 42). URL: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/feedback_gp-en.pdf (дата обращения: 02.04.2014).

⁷⁵ На сегодняшний день с полным доступом к системе в проекте участвуют: Австрия, Ирландия, Литва, Голландия, Испания, Швеция. Без доступа или с ограниченным доступом к системе: Чехия, Англия и Уэльс, Финляндия, Македония, Шотландия. Словакия частично подключена к системе.

упомянутая выше ЕИСН не в состоянии справиться. Среди многочисленных факторов, ограничивающих ее развитие, стоит отметить разницу в доступе к государственным реестрам [35, р.386] и связанную с реестрами информационную автономию человека. Таким фактором, например, для Германии, которая в этом проекте не участвует, является материально-правовое ограничение доступа к поземельным книгам (§ 12 ППК). Не нужно забывать и о других трудностях. Ведение поземельных книг в Германии находится в компетенции федеральных земель. В Германии до сих пор не существует центрального реестра поземельных книг, эта страна не занимает лидирующих европейских позиций и в сфере электронизации содержания книг. Хотя Польша принимала официальное участие в программе ЕИНС, но ей помешали трудности, связанные с процессом миграции. Если бы каким-то образом удалось преодолеть появившиеся трудности на европейском уровне и все страны сделали бы свой ЕГРП доступным онлайн (что весьма сомнительно), то ЕИСН мог бы облегчить доступ к информации в ЕГРП для лиц, работающих на европейском рынке недвижимости. Однако из-за различий в европейских системах ЕГРП это улучшение было бы очень ограничено. Форма ЕИНС на сегодняшний день не является альтернативой для профессиональной правовой помощи [36, S. 310]. В результате использование этой системы не влечет за собой значительной экономии. Информация из государственных баз данных ЕГРП, полученная с помощью системы, никоим образом не унифицирована. Следовательно, ценность такой информации может значительно различаться [35, р.3865]. ЕИСН не решает материально-правовых проблем, связанных с разнообразием государственных реестров [35, р. 3], не вводит новых стандартов безопасности ни на европейском, ни на государственном уровне; не способствует объединению функций и принципов ЕГРП, не совершенствует открытости реестров и не увеличивает конкуренцию внутреннего рынка. На наш взгляд, ЕИНС, а также появившийся на его основе проект «ЕЗИ» (Европейская земельная информация) не являются переломными проектами для европейской интеграции, особенно для трансграничных сделок, связанных с ипотечными кредитами. Лучшее, что может предложить ЕИНС, — это организационно-техническая помощь, но с полной уверенностью можно сказать, что данная система не является началом европейского ЕГРП.

5. Европейский Единый государственный реестр

Несмотря на динамичное развитие современной системы ЕГРП в государствах — членах ЕС, маловероятной остается возможность создания в скором времени европейского реестра. В конце концов, сама концепция создания общего реестра недвижимости в Европе кажется сомнительной, а в контексте современного уровня гармонизации права — и подавно недостижимой.

Термин «Европейский ЕГРП» стоит понимать как разработку общих директив — стандартов качества ЕГРП в Европе. Это был бы важный шаг, который способствовал бы улучшению качества, открытости и тем самым функциональности ЕГРП в странах ЕС. Осуществление директивы качества ЕГРП увеличило бы уровень безопасности правового оборота и способствовало бы развитию конкурентоспособности европейского внутреннего рынка.

Исходной точкой в поиске сбалансированной концепции общедоступности ЕГРП должна быть предпосылка, согласно которой общедоступным может быть

только то, что на самом деле является необходимым для безопасности оборота. Для этого прежде всего нужно проверить содержание Единого реестра, а затем рассмотреть введение двухступенчатого принципа доступности находящихся в нем данных. Безопасность оборота основывается не на количестве, а на качестве информации. Обеспечение доступа к реестру не может полностью исключить автономии источника информации и лишить защиты персональные данные.

References

1. Kuropatwiński J. *Land Registers*. Vol. 1. Commentary on Art. 1–10 of the Land Register and Mortgage Act. Bydgoszcz, Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Bydgoszcz, 2013.
2. Cierpień R. *Polish Real Property Law, Civil Law Aspects*. Vienna, Graz, BWV Berliner Wissenschafts-Verlag, 2006.
3. Stawecki T. Publicity as a Legal Value. *Studia Iuridica*, 2004, vol. XLIII.
4. Wudarski A. Das formelle Publizitätsprinzip [Formal principle of publicity]. *Ius est ars boni et aequi — Festschrift für Stanisława Kalus [Ius est ars boni et aequi — Jubilee collection for Stanisława Kalus]*. Eds M. Habdas, A. Wudarski. Frankfurt/M., Berlin, Bern, Brüssel, New York, Oxford, Wien, Peter Lang Verlag, 2010.
5. Kisilowska H., ed. *Real Property. Legal Issues*. Warszawa, LexisNexis Polska, 2007.
6. Rudnicki S. *The Land Register and Mortgage Act. Regulations on Land Register Proceedings. Commentary*. Warszawa, LexisNexis Polska, 2010. 284 p.
7. Borkowski P., Trzeźniewski-Kwiecień J. *Entries in Land Registers*. Warszawa, Wolters Kluwer S. A., 2008.
8. Gniewek E. *Private Law System*, vol. 4. Property Law. Ed. by E. Gniewek. Warszawa, C. H. Beck, 2007.
9. Szostek D. Access to the Land Register for a Notary — Amendment of the Land Register and Mortgage Act. *Rejent. [The notary]*, 2013, no. 10.
10. Siciński P. Disclosing the Content of the Land Register — Tradition and Perspectives. Part II. *Nieruchomości [Real estate]*, 2001, no. 5.
11. Westermann H. P., Gursky K. H., Eickmann D. *Sachenrecht [Law of ownership]*. Berlin, Osnabrück, Tübingen, C. F. Müller Publ., 2011.
12. Simitis S. Die informationelle Selbstbestimmung- Grundbedingung einer verfassungskonformen Informationsordnung [The informational self-determination fundamental condition of a constitutional order of information]. *Neue Juristische Wochenschrift [New Legal Weekly Journal]*, 1984, no. 18.
13. Böttcher R. M. *Grundbuchordnung, Kommentar [Land Register, Comment]*. Köln, München, Carl Heymanns Verlag, 2009, § 12, no. 2.
14. Wilsch H. *Beck'scher Online-Kommentar zur Grundbuchordnung [Beck-Online Comment to Land Register]*. Ed. S. Hügel. München, 2014. 1532 s.
15. Melchers J. Das Recht auf Grundbucheinsicht [The right of access to the land register]. *Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger) [The German registrars (Registrars)]*, 1993, no. 5.
16. Böhringer W. Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 Grundbuchordnung [Informational self-determination versus publicity principle in § 12 Land Register]. *Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger) [The German registrars (Registrars)]*. 1987, no. 3.
17. Böhringer W. Grundbucheinsicht — quo vadis? [Acquaintance with the land register — quo vadis?] *Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger) [The German registrars (Registrars)]*. 2001, no. 3, S. 210–253.
18. Nieder H. Entwicklungstendenzen und Probleme des Grundbuchverfahrens [Trends and problems of the land register procedure]. *Neue Juristische Wochenschrift [New Legal Weekly Journal]*, 1984, no. 2.
19. Maaß E., Bauer H. J., Oefele H. F. *Grundbuchordnung — Kommentar [Land Register — Comments]*. München, 2013.
20. Demharter J. *Grundbuchordnung, Kommentar [Land Register, Comments]*. München, 2012, § 12, no. 7.
21. Schöner H., Stöber K. *Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis [Land registry law, Handbook of legal practice]*. Vol. 4. München, 2008, no. 526a.
22. Göttlinger F. Notariat und Grundbuchamt im elektronischen Zeitalter [Notary and land registry office in the electronic age]. *Zeitschrift für das Notariat in Deutschland [Journal of the Notary's Office in Germany]*, 2002, no. 1.
23. Völzmann A. Die Zulässigkeit sog., isolierter Grundbucheinsichten durch Notare — Zugleich Anmerkungen zum Beschluss des Oberlandesgericht in Celle. Urteil vom 24.08.2010 [The so-called

permissibility “separate viewing land records” for notaries — note to the regulation of the Higher Court in Celle. Judgment of 24.08.2010]. *Zeitschrift für das Notariat in Deutschland [Journal of the Notary's Office in Germany]*, 2011, no. 9/10, S. 156–177.

24. Heinemann J. Aufgabenübertragung auf Notare [Notary change tasks]. *Praxis der Freiwilligen [Practice of voluntary jurisdiction]*, 2013, no. 1.

25. Preuß N. Das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare [The Act of transferring tasks relating to the voluntary jurisdiction on notaries]. *Zeitschrift für das Notariat in Deutschland [Journal of the Notary's Office in Germany]*, 2013, no. 5.

26. Eickmann D. Zur Konkretisierung des berechtigten als Voraussetzung eines Einsichtsrechtes in das Grundbuch [Specification of legitimate interest to access the land register]. *Zeitschrift für das Notariat in Deutschland [Journal of the Notary's Office in Germany]*, 1986, no. 2, S. 487–512.

27. Brehm W., Berger C. *Sachenrecht [Proprietary Law]*. Tübingen, 2006, § 10, no. 1.

28. Kollhossler H. Das Grundbuch — Funktion, Aufbau, Inhalt [Land register — functions, structure, content]. *Juristischen Analyse [Legal Analysis]*, 1984, no. 10.

29. Weidemann M. *Beck'scher Online Kommentar zum Strafgesetzbuch [Beck-Online Comment to Criminal Code]*. Ed. B. Heintschel-Heinegg. München, 2013, § 271 Strafgesetzbuch [Criminal Code], no. 8.

30. Haritz D., Menner S. *Umwandlungssteuergesetz, Kommentar [The law on the transformation of the taxation system. Commentants]*. München, 2009. § 27 Umwandlungssteuergesetz [The law on the transformation of the taxation system], no. 16.

31. Füller J. T. *Eigenständiges Sachenrecht? [Independence Proprietary Law?]*. Tübingen, 2006.

32. Stoecker O. The Eurohypothec. *Jahresheft der Internationalen Juristenvereinigung Osnabrück [Yearbook of the International Association of lawyers in Osnabruck]*. Osnabrück, 2007.

33. Wudarski A. In Search of the Structure of Eurohypothec. *Kwartalnik Prawa Prywatnego [Quarterly Journal of Private Law]*, 2009, no. 1.

34. Ploeger H., van Loenen B., Nasarre Aznar S. EuroTitle: Land Registry Standard. *International Journal of geoinformatics*. 29.12.2005.

35. Ploeger H., van Loenen B. European Land Information Service — At the beginning of the road to harmonization of land registry in Europe. *European review of private law*, 2004, no. 3.

36. Remien O. Immobiliarsachenrecht in Europa — Skizze eines unvermessenen Gebiets [Properties in Europe — sketch not measured territory]. *Festschrift Tuğrul Ansay [Jubilee collection for Tuğrul Ansay]*. Alphen aan den Rijn, 2006.

Для цитирования: Вударский А. Открытый характер земельных регистров: сравнительно-правовой анализ в европейском контексте // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2016. Вып. 4. С. 58–81. DOI: 10.21638/11701/spbu14.2016.406

For citation: Wudarski A. The Public Character of Land Registers: A Comparative Analysis in the European Context *Vestnik SPbSU. Series 14. Law*, 2016, issue 4, pp. 58–81. DOI: 10.21638/11701/spbu14.2016.406

Статья поступила в редакцию 10 января 2016 г.;
принята в печать 1 сентября 2016 г.