

Стеценко Ніна Сергіївна
ст. викладач кафедри історії держави і права
України і зарубіжних країн
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого

ЕВОЛЮЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ У США

У Сполучених Штатах Америки уже з перших поселень колоністів у Новій Англії була введена система земельної реєстрації, при цьому вона була введена задовго до появи першого із місцевих англійських законів. Перед революцією система державної реєстрації земель застосовувалась майже у всіх колоніях. З огляду на значну міграцію населення і значну кількість земельних відчужень ця система видалась найбільш необхідною в Сполучених Штатах Америки для того, щоб охороняти покупців від можливості купівлі уже проданої землі та інших ускладнень. Скрізь, у Сполучених Штатах до утворених державних реєстрів вносили титули на право володіння землею і документи про залежність, при цьому старий порядок уведення у володіння більше не застосовувався.

Так, як застосування на практиці системи реєстрації цілком регулювалося статутами, то вимоги, які висувалися до угод при внесенні їх до реєстру, були різноманітними у різних штатах. Наприклад, старий Масачусетський закон проголошував наступне: «Ніяка закладна, акт про продаж або купівлю, або ж дарчий запис на будинки, землі, оренди, або ж інше спадкове майно не може мати сили по відношенню до інших осіб, за виключенням дарувальника і його нащадків, якщо відповідний документ не внесено до реєстру».

У всіх штатах були запроваджені книги державного реєстру, до яких заносилися усі документи на право володіння нерухомістю, у тому числі і земельною; приблизно у половині штатів запровадження цього реєстру було обов'язком, спеціально обраної для цієї мети посадової особи графства – реєстратора або завідувача реєстром. У іншій половині штатів за виключенням Конектикута і Род-Айленда, де секретері таунів виконували обов'язки реєстраторів, земельні реєстри велись секретарями або аудиторами графства. У більшості штатів усі іпотечні документи повинні були бути негайно занесені до реєстру; а у дійсності усі документи на право володіння нерухомим майном для того щоб мати силу для не зацікавлених третіх осіб, повинні бути занесені до реєстру. Сюди входили документи про поручительство та відмову від своїх прав при продажу, заставні та задоволення по заставним, іпотечні відмітки, пільги та інші документи.

Деякі важливі документи, стосовно земельно-майнових відносин, вносилися до реєстру не тільки реєстраторами графств, а й іншими установами. Реєстрація документів на землі, за які не сплачувалися податки або перейшли до власника за судовим рішенням, або як спадок, відбувалася скарбниками та судом.

Документи, внесені до реєстру, отримували юридичне значення з моменту їх підшивання до справ реєстратора; число і час підшивання ретельно фіксувалися на випадок конфлікту між різними документами. Ретельно складені копії з документів вносилися у реєстрові книги – великі тома у переплетінні, які складали велику колекцію, особливо у тих графствах, у яких були міста, так як у них міститься велика кількість документів на не великі ділянки землі. Записи робилися чорнилами, від руки. Зазвичай реєстратори були зобов'язані складати перелік реєстрових записів, але приписи статутів

відносно деталей складання переліку були різноманітні. У Мичігані до переліку відносять просто частини договору. В Іллінойсі існували самостійні зведені книги, які містили звіти про земельні договори.

Як показувала практика, робота по відшукуванню реєстрових записів для перевірки права володіння якою-небудь невеликою часткою землі була процедурою затратною. Крім того, так як, занесення до реєстру документу має значення лише попереднього установлення права володіння, а не було кінцевим закріпленням. Тож, ті хто сподівався на реєстрові записи могли ризикувати тим, що в останній момент в документах могли відкриватися будь-які дефекти. Для того, щоб уникнути витрат і позбавитись від необхідності здійснювати повторні дослідження реєстрових книг при кожній покупці або заставі і попередити можливість невизначених результатів виникла ціла низка компаній, які займалися складанням зводів і встановленням гарантій дійсності володіння. Так, в деяких штатах після всебічного обговорення питання була введена система державної реєстрації прав володіння землею, відома під назвою «системи Торенса». Завдяки Роберту Торенсу, сумлінням якого ця система реєстрації земельної власності була прийнята в Австралії, звідти його ідеї дійшли до Англії, Канади і Сполучених Штатів. За цією системою відбувалося офіційне дослідження документів внесених до реєстру, реєстратори встановлювали, кому належить право володіння землею, а суди видавали особливі свідоцтва на право володіння землею; крім того, усі наступні угоди з купівлі і продажу землі, після отримання такого свідоцтва повинні були обов'язково бути внесені до нового реєстру. Це важливе покращення системи реєстрації було введено у Масачусетсі, Іллінойсі, Мінесоті, Колорадо, Орегоні і Каліфорнії.

Підсумовуючи вищевикладене, можемо констатувати, що посада державного реєстратора, з моменту запровадження системи державної реєстрації нерухомості у Сполучених Штатах Америки вважалася однією з найзначущих, так як охорона права власності знаходилася у великій залежності від акуратності та чесності ведення реєстрових записів.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

**АСОЦІАЦІЯ ВИПУСКНИКІВ НАЦІОНАЛЬНОГО ЮРИДИЧНОГО
УНІВЕРСИТЕТУ ІМЕНІ ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

**МАТЕРІАЛИ XXV
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ
«ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА СУЧАСНОЇ ЮРИСПРУДЕНЦІЇ»**

25 листопада 2020 року

Харків – 2020

Відповідальні за випуск:
Нанарова Ольга Олександрівна – член Секретаріату ГО «Асоціація випускників
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого».

УДК 340.12.001

ББК 67.0

78

*Асоціація випускників Національного юридичного університету імені Ярослава
Мудрого.*

78 Матеріали XXV науково-практичної конференції «Теорія та практика сучасної
юриспруденції», м. Харків, 25 листопада. 2020 р. Харків, 2020. 623 с.

Статті друкуються мовою авторів у авторській редакції.

*Адреса редакційної колегії: вул. Пушкінська, 77, к. 228-п, м. Харків, 61024,
Україна.*