

Н. Д. Лебедев^{1}, В. Н. Ключниченко¹*

Формирование недвижимого имущества в Швеции

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Аннотация. Проведен анализ формирования системы недвижимости в Швеции в отношении земельного законодательства, прав собственности, ограниченных вещных прав, разрешения споров между соседними землевладельцами, аренды недвижимости, сделок с недвижимостью, кадастрового учета единиц недвижимости и других важных показателей, с целью изучения положительных сторон кадастровой системы. Установлено, что кадастровая система полностью компьютеризирована, а в качестве единицы недвижимости, в отличие от кадастра Российской Федерации, принят земельный участок вместе с его принадлежностями. Система регистрации прав на недвижимое имущество содержит информацию о вещных правах и характеристику объекта недвижимости, картографическая информация подготавливается Национальной земельной службой, при этом система регистрации прав на недвижимое имущество является частью судебной системы. Положительными сторонами кадастровой системы Швеции является открытость информации об объектах, а также гарантия прав владельцев на принадлежащие им единицы недвижимости.

Ключевые слова: единица недвижимости, имущественное законодательство, кадастровая система, Национальная земельная служба, регистрация недвижимости, формирования системы недвижимости Швеции

N. D. Lebedev^{1}, V. N. Klyushnichenko¹*

Formation of real estate in Sweden

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Abstract. The analysis of the formation of the real estate system in Sweden in relation to land legislation, property rights, limited property rights, dispute resolution between neighboring landowners, real estate leases, real estate transactions, cadastral registration of real estate units and other important indicators, in order to study the positive aspects of the cadastral system. It is established that the cadastral system is fully computerized, and as a real estate unit, unlike the cadastre of the Russian Federation, a land plot together with its accessories is accepted. The system of registration of rights to immovable property contains information about property rights and characteristics of the real estate object, cartographic information is prepared by the National Land Service, while the system of registration of rights to immovable property is part of the judicial system. The positive aspects of the cadastral system in Sweden are the openness of information about objects, as well as the guarantee of the rights of owners to the real estate units belonging to them.

Keywords: real estate units, property legislation, cadastral system, National land service, registration of real estate, formation of the Swedish real estate system

Введение

Земельное право, земельная регистрация и правоприменительные процедуры отражают национальную систему полностью только при совместном рас-

смотреии [1]. Шведская законодательная основа права собственности формировалась в результате слияния феодального и римского права. При этом феодальное право устанавливало, что вся земля принадлежит королю и даётся как ссуда для использования, а собственник обязывался предоставлять часть результатов земледелия или участвовать в военной службе. Что касается Римского права, то оно было систематизировано, имело законодательную основу и определяло, что глава семейства имеет абсолютное право на имущество семьи и несет полную ответственность за ее действия. Римское право подверглось изменениям после победы Великой французской революции и являлось основанием для разработки гражданского кодекса Наполеона. Буржуазный тип общества победил в результате революции во Франции, а трансформация в другие страны Европы связана с наполеоновскими завоеваниями [2].

Земельный кодекс Швеции является основным законом, регулирующим земельные отношения [3]. Примечательно, что он принят в 1970 году и действует по настоящее время с незначительными изменениями. Полная компьютеризация земельного кадастра, начатая в 1970 году и завершена в 1995 году. Право собственности гарантируется государством.

Целью работы является изучение положительных сторон формирования недвижимого имущества в Швеции.

Методы и материалы

Объектом недвижимости является земля, ограниченная по горизонтали и вертикали. Единица недвижимости состоит из земельного участка и расположенных на нем принадлежностей, принадлежащих одному владельцу (property fixtures). Принадлежности единицы недвижимости – это находящиеся на земельном участке и необходимые для постоянного функционирования единицы недвижимости, к которым относятся постройки, инженерные коммуникации, заборы, растительность [4]. Законодательство устанавливает право собственности и ограниченные вещные права. Функционируют суды, специализирующиеся на земельных спорах.

Земельным кодексом Швеции регулируются правоотношения между владельцами земельных участков. Собственник обязан эффективно использовать земельный участок. При этом он имеет право, возлагая бремя расходов и причиненного ущерба на себя, принимать меры по удалению растительности, усложняющей использование земельного участка или построек, расположенных в его границах. Подобные действия могут быть осуществлены в отношении соседнего земельного участка при согласовании с его владельцем [5].

Для сделок с недвижимостью обязательно соглашение сторон, оформленное в виде договора. При сделках с недвижимостью в обязательном порядке учитывается защита прав участников земельно-имущественных отношений, ограничение сделок с арендуемыми объектами, установление величины налогообложения и субсидирование строительства. Продавец обязан предоставить описание единицы недвижимости и обязательно указать имеющиеся дефекты. При скрывании дефектов или предоставлении ложной информации продавец обязан компенсировать

ровать причиненный ущерб и недополученную прибыль от имущества. Соглашение сторон включает: стоимость единицы недвижимости, срок совершения сделки, площадь объекта недвижимости, условия возмещения прибыли и расходов во время переходного периода, риск повреждения имущества, компенсацию при невозможности регистрации права на недвижимость покупателем, обременение объекта, несоответствие объекта описанию, действия при невозможности оплаты, возмещение ущерба от повреждений или порчи имущества. Существуют лицензированные агенты по недвижимости, которые выступают как помощники при покупке. Нотариусы и адвокаты не участвуют в имущественных отношениях. Распространены судебные споры, связанные с дефектами построек и страхованием объекта недвижимости.

Правообладатель вправе оформить объект недвижимости в качестве ипотечного залога для получения кредита. В случае неисполнения обязательств или гибели объекта недвижимости кредитор имеет право приоритетного возмещения убытка. Залогодатель должен оплатить государственный гербовый сбор в размере двух процентов от суммы выданного ипотечного кредита. Возможно увеличение или разделение объема ипотечного залога, перенос платежа, аннулирование права распоряжения имуществом. Недопустимо закладывать часть объекта недвижимости или часть его принадлежностей. Вместе с тем ипотечный залог может включать один или несколько объектов недвижимости или его приспособлений. Как правило, банки предоставляют ипотечное кредитование.

Право аренды рассматривается как право на недвижимое имущество. Постройка является собственностью арендатора земельного участка. Право аренды может быть передано, наследовано и зарегистрировано в земельном кадастре. Период действия аренды может варьироваться от 20 до 99 лет. Для покупки земельного участка с арендуемой постройкой необходимо государственное разрешение. Как правило, земельные участки для сдачи в аренду предоставляются государством для постройки социального жилья. Защита владельца строения на арендуемом земельном участке от потери имущества имеет следующие возможности: временное приостановление вещного права на земельный участок, а также компенсацию арендатору собственником земельного участка полной рыночной стоимости постройки. Для защиты собственника земли предусмотрено наложение ареста на строение арендатора при невыплате арендной платы. Величина ежегодных арендных платежей связана с индексом потребительских цен (consumer price index), который регламентирует фактические цены внутреннего потребления. Индекс потребительских цен является стандартной процедурой выплаты компенсации и расчетов инфляции в Швеции [6]. Вышеперечисленные условия делают аренду недвижимости устойчивым и значимым имущественным правоотношением.

Сервитут устанавливается для использования чужого объекта недвижимости, при этом действительна только документальная форма соглашения [7, 8]. Сервитут не может быть передан отдельно от обслуживаемой единицы и относится к лесным ресурсам, а также выпасу животных. Постройки на земельном

участке, обремененном сервитутом, должны содержаться в надлежащем состоянии. Ущерб, причиненный при использовании части единицы недвижимости, компенсируется нарушителем. Существуют сервитуты двух видов: договорной и официальный. Договорной сервитут заключается между собственниками объекта недвижимости. При этом регистрация и денежное вознаграждение за пользование землей необязательно. Официальный сервитут устанавливается и прекращается только по решению государственного землеустроителя.

Существует право на электроэнергию, которая обеспечивает эксплуатацию объекта недвижимости. В объект недвижимости включается объект-источник электроэнергии, необходимый для электроснабжения. Обязательна договорная форма заключения подобного соглашения. Право на электроэнергию включает все особенности вещного права.

Существует право давности (prescriptive right), согласно которому пользователь вправе получить право собственности на объект недвижимости при исправном и разумном использовании его в течение двадцати лет и отсутствии судебных претензий.

Результаты

Система регистрации прав на недвижимое имущество (the land data bank system) содержит картографическую и текстовую информацию об объектах недвижимости. Картографическая информация формируется кадастровым отделом Национальной земельной службы Швеции (national land survey) [6]. Регистрация вещных прав осуществляется реестром недвижимого имущества (real property register), которая находится в ведении Учреждения земельной регистрации. Сведения о вещных правах вносятся в реестр земельным регистратором [9]. Законодательство обязывает граждан проводить кадастровый учет единицы недвижимости и регистрацию прав на недвижимое имущество. В случае уклонения от регистрации накладывается штраф. Приоритет регистрации прав устанавливается в хронологическом порядке. Объем незарегистрированной земли составляет менее пяти процентов от площади всех земель государства. Земельный кодекс фиксирует причины приостановления, а в случае их не устранения наступает отказ в регистрации права.

Реестр недвижимого имущества состоит из пяти частей: земельный реестр, реестр объектов недвижимости (кадастровая карта), реестр адресов, реестр построек, реестр налоговых сумм [10]. В Земельном реестре регистрируются и поддерживаются в актуальном состоянии:

– документ о регистрации права собственности (title) на недвижимое имущество. Заявление должно быть подано в течение трех месяцев со дня приобретения права. Документ содержит регистрационный номер, наименование объекта, форму собственности, сумму приобретения;

– документ, подтверждающий право аренды (leasehold grant), который аналогичен регистрации права собственности. Данный документ включает сведения о договоре аренды, цели использования, сумме ежегодной арендной платы;

- сведения о праве аренды (leasehold right) имеют такую же законодательную силу, как и право собственности;
- данные об обременении (например, залог недвижимости или сервитут);
- характеристики о статусе, присваиваемые объекту недвижимости в соответствии с законодательством.

В Швеции существуют лицензированные агенты по недвижимости. Аренда недвижимости имеет устойчивое и значимое имущественное правоотношение. Возможно установление сервитута, признание права на электроэнергию, обеспечивающее электроснабжение единицы недвижимости. Кроме того, имеет место право давности исправного и разумного использования объекта недвижимости, что существенным образом стимулирует правообладателей и арендаторов повышать привлекательность недвижимого имущества.

Заключение

Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество в Швеции существует как составляющая судебной системы, включает в себя картографическую и текстовую части. Регистрация прав носит обязательный характер. В реестре недвижимого имущества регистрируются и поддерживаются в актуальном состоянии сведения о праве собственности, праве аренды, об обременениях, налагаемых на единицу недвижимости, а также ее статус.

Перечисленное обеспечивает не только надежную защиту прав владельцев и арендаторов на единицу недвижимости, но также стимулирует их на непрерывное улучшение принадлежащих им объектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Jensen U. Real Property Law and Procedure. Sweden [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.eui.eu/documents/departmentscentres/law/researchteaching/researchthemes/europeanprivatelaw/realpropertyproject/sweden.pdf>.
2. Малярова Н. В. Римский фундамент современного права // Основные тенденции государственного и общественного развития России: история и современность, 2022. № 1. С. 84-88.
3. Land Code № SFS 1970:994 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476821.1550157931!/Land_Code.pdf.
4. Real Property Formation Act № SFS 1970:988 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.491794.1550154833!/Real%20Property%20Formation%20Act.pdf.
5. Сивоконь Е. А. Сравнительный анализ формирования недвижимого имущества в Российской Федерации и Швеции / Е. А. Сивоконь, В. Н. Ключниченко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2021. № 3. С. 95-99. DOI 10.33764/2687-041X-2021-3-95-99.
6. Quality Declaration. Consumer price index. Statistical agency statistic Sweden 2022 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.scb.se/contentassets/a1e257bb3a574420b9d3f2ff59851c0a/pr0101_kd_2022-eng.pdf.
7. Expropriation Act № SFS 1972:719 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476962.1550155573!/Expropriation_Act.pdf.
8. Utility Easements Act № SFS 1973:1144 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476823.1550154393!/Utility_Easements_Act.pdf.

9. Романова Т. А. Обзор зарубежного и отечественного опыта ведения трехмерного кадастра / Т. А. Романова, Д. И. Туров, Д. А. Гура, Г. Г. Шевченко // Электронный сетевой поли-тематический журнал "Научные труды КубГТУ". 2017. № 4. С. 297-308.

10. Real Property Register Act № SFS 2000:224 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476829.1550154875!/Real_Property_Register_Act.pdf.

© Н. Д. Лебедев, В. Н. Ключниченко, 2024