ЧАСТЬ 2
ПЕРВИЧНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА

ГЛАВА 1
ПОРЯДОК ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Добровольная регистрация

3 Обстоятельства, когда допускается регистрация права

(1) Правила настоящего раздела распространяются на незарегистрированные юридические права, относящиеся к интересам следующих видов:

(a) право на недвижимое имущество;

(b) ежегодная рента, выплачиваемая собственником недвижимого имущества;

(c) франшиза; и

(d) ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом.

(2) Любое лицо имеет право подать регистратору заявление о его регистрации обладателем незарегистрированного юридического права, на которое распространяются правила настоящего раздела, если:

(a) указанное право ему предоставлено; или

(b) оно вправе требовать предоставления ему указанного права.

При этом учитываются нижеприведенные положения.

(3) Подача предусмотренного подразделом (2) заявления в отношении права аренды допускается только в случае, когда срок (оставшийся срок) аренды составляет не менее чем семь лет. При этом учитывается подраздел (4).

(4) Подраздел (3) не применяется к праву на недвижимое имущество, если предусмотренное арендой право владения может быть осуществлено только в отдельные периоды времени.

(4A) Не допускается подача заявления в соответствии с подразделом (2) в целях регистрации прав аренды недвижимого имущества, предоставленного на основании соответствующего договора социальной аренды жилья.

(5) Не допускается подача заявления в соответствии с подразделом (2)(a) лицом, являющимся обладателем права аренды на основании залога, в случае, когда правообладатель может осуществить обратный выкуп права, на которое обращено взыскание.

© 2012, Переводческое общество «Осип Непея»

(6) Не допускается подача заявления в соответствии с подразделом (2)(b) лицом, являющимся обладателем права на основании договора купли-продажи.

(7) В случае, если лицо обладает одним и тем же объемом прав в отношении:

(a) осуществляемого права аренды; и

(b) права аренды, осуществление которого начнется по истечении (или не позднее, чем через один месяц после истечения) указанного в пункте (a) права аренды;

в целях настоящего раздела действие таких прав признается непрерывным в части, относящейся к одному объекту недвижимого имущества.

Обязательная регистрация

4 Обстоятельства, когда регистрация права обязательства

(1) Требование о регистрации права применяется при возникновении следующих событий:

(a) осуществление передачи допускающего регистрацию права:

(i) в обмен на ценное или иное предоставление, путем дарения или во исполнение судебного приказа; или

(ii) на основании совершения душеприказчиком признанного умершим лица в особой письменной форме сделки о передаче права на имущество выгодоприобретателю по завещанию (в том числе совершение в особой письменной форме сделки о передаче обремененного объекта недвижимого имущества определенному лицу в пожизненную аренду); или

(iii) в результате которого вступает в силу решение о разделении объекта недвижимого имущества в соответствии с трастом недвижимости.

(aa) осуществление передачи допускающего регистрацию права:

(i) оформленной документом в особой письменной форме, в соответствии с которым назначается (или, в силу раздела 334 закона «О благотворительных организациях» 2011 года, признается назначенным) новый трасти, либо таким документом, оформленным в результате назначения нового трасти; или

(ii) оформленной приказом о передаче права в соответствии с разделом 44 закона «О трасти» 1925 года, изданным в результате назначения нового трасти.

(b) осуществление передачи незарегистрированного юридического права на недвижимое имущество в случае, когда применяется раздел 171A (осуществление арендодателем отчуждения права, влекущего прекра-

щение договора социальной аренды жилья) закона «О жилищной политике» 1985 года (собрание законодательства Великобритании; 1985; глава 68);

(c) предоставление допускающего регистрацию права на недвижимое имущество:

(i) на срок более чем семь лет; и

(ii) в обмен на ценное или иное предоставление, путем дарения или во исполнение судебного приказа;

(d) предоставление допускающего регистрацию права на недвижимое имущество на выраженный в годах срок, при этом осуществление такого права начинается по истечении трехмесячного срока со дня предоставления;

(e) предоставление права аренды в соответствии с правилами части 5 (право на покупку) закона «О жилищной политике» 1985 года незарегистрированным обладателем юридического права на недвижимое имущество;

(f) предоставление права аренды незарегистрированным обладателем юридического права на недвижимое имущество в обстоятельствах, предусмотренных в пункте (b);

(g) включение допускающего регистрацию права в защищенный залог первой очереди.

(2) Для целей подраздела (1) под допускающим регистрацию правом понимается незарегистрированное юридическое право, представляющее собой:

(a) право собственности на недвижимое имущество; или

(b) право аренды недвижимого имущества на срок более семи лет по состоянию на момент передачи, предоставления или создания.

(3) В подразделе (1)(a) указание на передачу права не включает в себя осуществление передачи в силу закона.

(4) Подраздел (1)(a) не распространяется на следующие сделки:

(a) уступка залога, действующая до исполнения обязательств залогодателя; или

(b) уступка или возвращение права аренды арендодателю с погашением остаточного срока аренды.

(5) Подраздел (1)(c) не применяется в случае предоставления права залогодержателю.

(5A) Подраздел (1) не распространяется на сделки передачи или предоставления права аренды недвижимого имущества в соответствии с договором социальной аренды жилья.

(6) Для целей подразделов (1)(a) и (c), если переданное или предоставленное право имеет отрицательную стоимость, оно признается переданным или предоставленным в обмен на ценное или иное предоставление.

(7) В подразделах (1)(a) и (c) указание на передачу и предоставление права путем дарения включает в себя передачу и предоставление права в целях:

(a) формирования траста, условия которого не сохраняют за учредителем все права выгодоприобретателя; или

(b) объединения формального юридического права собственности и права выгодоприобретателя на имущество, включенного в траст, в котором определенные при его создании условия не сохраняют за учредителем все права выгодоприобретателя.

(8) В целях подраздела (1)(g):

(a) право залога признается защищенным в случае, когда при его создании производится депонирование документов, имеющих отношение к обремененному праву; и

(b) под залогом первой очереди понимается залог, при создании которого предусмотренные им права имеют приоритет перед правами, предусмотренными любым другим залогом, который на момент его создания затрагивает обремененное право.

(9) В настоящем разделе:

понятие недвижимого имущества не включает в себя разрабатываемое месторождение и находящиеся в недрах полезные ископаемые;

понятие оформленной душеприказчиком признанного умершим лица сделки в письменной особой форме о передаче обремененного недвижимого имущества выгодоприобретателю по завещанию в пожизненную аренду имеет значение, предусмотренное в законе «О переходе прав на недвижимое имущество» 1925 года (собрание законодательства Великобритании; 1925; глава 18).

5 Полномочие вносить изменения в правила раздела 4

(1) Министр имеет право издать приказ в целях:

(a) внесения в раздел 4 изменения, расширяющего перечень событий, влекущих применение требования об обязательной регистрации права; и

(b) внесения по своему усмотрению связанных с таким изменением других изменений в законы Великобритании или в положения, действующие на основании законов Великобритании.

(2) Для целей подраздела (1)(a) под событием понимается любое событие, имеющее отношение к незарегистрированным юридическим правам, относящимся к интересам следующих видов:

(a) право на недвижимое имущество;

(b) ежегодная рента, выплачиваемая собственником недвижимого имущества;

(c) франшиза; и

(d) ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом.

(3) Не допускается осуществление права, предусмотренного в подразделе (1), для введения требования об обязательной регистрации права, предоставленного залогодержателю.

(4) Перед изданием приказа в соответствии с настоящим разделом Министр должен провести консультации по своему усмотрению.

6 Обязательная подача заявления о регистрации права

(1) В случае, когда применяется требование об обязательной регистрации права, правообладатель (или его правопреемник), на которого возлагается данная обязанность, должен подать регистратору заявление о его регистрации обладателем допускающего регистрацию права до истечения срока регистрации.

(2) В случае, когда требование об обязательной регистрации права применяется на основании подраздела 4(1)(g):

(a) допускающее регистрацию право признается обремененным залогом; и

(b) правообладатель, на которого возлагается данная обязанность, признается обладателем указанного права.

(3) В случае, когда требование об обязательной регистрации права применяется на другом основании помимо подраздела 4(1)(g):

(a) допускающее регистрацию право признается переданным или предоставленным; и

(b) правообладатель, на которого возлагается данная обязанность, признается правоприобретателем по сделке о передаче или предоставлении права.

(4) Срок регистрации составляет два месяца со дня соответствующего события или более продолжительный срок, который может быть установлен регистратором в соответствии с подразделом (5).

(5) В случае, если регистратор по итогам рассмотрения поданного заинтересованным лицом заявления удостоверится в существовании надлежащей причины, он имеет право издать приказ об установлении более продолжительного срока регистрации, который может быть указан в этом приказе.

(6) Допускается внесение в правила регистрации прав положений, позволяющих залогодержателю по залогу, предусмотренному в подразделе 4(1)(g), требовать регистрации обремененного права независимо от согласия залогодателя.

7 Правовые последствия, возникающие при невыполнении раздела 6

(1) В случае, если требование об обязательной регистрации не выполняется, осуществленная передача, предоставление или создание права утрачивают силу в части, имеющей отношение к передаче, предоставлению или возникновению юридического права.

(2) Применение подраздела (1):

(a) в случаях, установленных подразделами 4(1)(a) и (b), предусматривает возвращение юридического права правоотчуждателю и создание в пользу правоприобретателя пассивного траста под управлением правоотчуждателя;

(aa) в случаях, установленных подразделом 4(1)(aa), предусматривает возвращение юридического права его обладателю по состоянию на момент перед осуществлением передачи; и

(b) в случаях, установленных подразделами с 4(1)(c) по (g), предусматривает возникновение для осуществленного предоставления или создания юридического права последствий, предусмотренных для заключенного в обмен на ценное предоставление договора о предоставлении или создании этого юридического права.

(3) Подраздел (1) признается не применявшимся в случаях, когда после его применения издается приказ, предусмотренный подразделом 6(5).

(4) Возможность возвращения права правоотчуждателю в соответствии с подразделом (1) не учитывается для целей установления, относится ли право к неограниченным правам собственности.

8 Обязательное возмещение убытков, возникающих из недействительной передачи или других действий

В случае повторного осуществления передачи, предоставления или создания права в результате нарушения требования об обязательной регистрации, правоприобретатель по сделке о передаче или предоставлению права, а также, в соответствующих случаях, залогодатель:

(a) несут ответственность за возмещение контрагенту всех убытков, имеющих отношение к повторному осуществлению передачи, предоставления или создания юридического права; и

(b) несут ответственность за возмещение контрагенту других разумных убытков, произведенных им в связи с возникновением ответственности из нарушения требования об обязательной регистрации.

Классификация прав на недвижимое имущество

9 Права собственности

(1) В случае, если предусмотренное настоящей главой заявление о регистрации права относится к праву собственности, допускается регистрация заявителя обладателем следующих права одного из следующих видов:

(a) неограниченное право собственности;

(b) право собственности, ограниченное сроком или условиями; и

(c) право собственности, основанное на давностном владении.

Нижеприведенные положения распространяются на все указанные права собственности.

(2) Регистрация лица обладателем неограниченного права собственности допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что оно обладает правом, приобретение которого может быть рекомендовано добросовестным профессиональным консультантом желающему его приобрести покупателю.

(3) В целях применения подраздела (2) регистратор может не учитывать допускаемую им возможность оспаривания принадлежащего лицу права, если он предполагает, что создающий возможность оспаривания дефект права не может повлечь негативные последствия для правообладателя.

(4) Регистрация лица обладателем права собственности, ограниченного сроком или условиями, допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что лицо обладает правом на протяжении определенного срока или с учетом определенных ограничений, на которых подраздел (3) не распространяется.

(5) Регистрация лица обладателем права собственности, основанного на давностном владении, допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что:

(a) лицо является фактическим владельцем недвижимого имущества или получает от него ренту и доход в силу имеющегося у него права; и

(b) лицо не может быть зарегистрировано обладателем другого права.

10 Права аренды

(1) В случае, если предусмотренное настоящей главой заявление о регистрации права относится к праву аренды, допускается регистрация заявителя обладателем права одного из следующих видов:

(a) неограниченное право аренды;

(b) аренда, предоставленная незарегистрированным правообладателем;

(c) аренда, ограниченная сроком или условиями; и

(d) аренда, предоставленная обладателем права, основанного на давностном владении;

Нижеприведенные положения распространяются все эти права аренды.

(2) Регистрация лица обладателем неограниченного права аренды допускается в случае, если регистратор:

(a) придет к выводу о том, что оно обладает правом, приобретение которого может быть рекомендовано добросовестным профессиональным консультантом желающему его приобрести покупателю; и

(b) подтверждает право арендодателя заключить договор аренды.

(3) Регистрация лица обладателем права аренды, предоставленного незарегистрированным правообладателем, допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что такое лицо обладает правом, приобретение которого может быть рекомендовано добросовестным профессиональным консультантом желающему его приобрести покупателю.

(4) В целях применения подразделов (2) и (3) регистратор может не учитывать допускаемую им возможность оспаривания принадлежащего лицу права, если он предполагает, что создающий возможность оспаривания дефект права не может повлечь негативные последствия для правообладателя.

(5) Регистрация лица обладателем права, ограниченного сроком или условиями, допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что право принадлежит этому лицу или допускает его возврат арендодателю только в течение определенного срока или с учетом определенных ограничений, на которых подраздел (4) не распространяется.

(6) Регистрация лица обладателем права аренды, предоставленного обладателем права, основанного на давностном владении, допускается в случае, если регистратор придет к выводу о том, что:

(a) лицо является фактическим владельцем недвижимого имущества или получает от него ренту и доход в силу имеющегося у него права; и

(b) лицо не может быть зарегистрировано обладателем другого права.

Правовые последствия
первичной регистрации права

11 Права собственности

(1) Настоящий раздел содержит правила, связанные с регистрацией лица обладателем права собственности в соответствии с настоящей главой.

(2) Регистрация неограниченного права собственности влечет последствия, предусмотренные подразделами с (3) по (5).

(3) Лицо приобретает право и все интересы, существующие в целях его осуществления.

(4) Лицо приобретает право с учетом существования следующих интересов, распространяющихся на это право на момент регистрации:

(a) внесенные в реестр интересы, имеющие отношение к этому праву;

(b) незарегистрированные интересы, относящиеся к числу прав, предусмотренных приложением 1; и

(c) интересы, приобретенные в соответствии с законом «О сроках исковой давности» 1980 года (собрание законодательства Великобритании; 1980; глава 58), в отношении которых правообладателем получено извещение.

(5) В случае, когда правообладатель не обладает правами выгодоприобретателя или не является единоличным выгодоприобретателем, он приобретает право с учетом интересов других выгодоприобретателей, в отношении которых им получено извещение.

(6) Регистрация права, ограниченного сроком или условиями, приравнивается к регистрации неограниченного права за исключением того, что она не затрагивает возможность осуществления юридических и других прав и интересов, сочтенных регистратором исключенными из правовых последствий регистрации.

(7) Регистрация права, основанного на давностном владении, приравнивается к регистрации неограниченного права за исключением того, что она не затрагивает возможность осуществления юридических и других прав и интересов, ограничивающих или ухудшающих зарегистрированное право и существующих или способных возникнуть на момент осуществления регистрации.

12 Право аренды

(1) Настоящий раздел имеет отношение к регистрации лица обладателем права аренды в соответствии с правилами настоящей главы.

(2) Регистрация неограниченного права влечет последствия, предусмотренные подразделами с (3) по (5).

(3) Лицо приобретает право и все интересы, существующие в целях его осуществления.

(4) Лицо приобретает право с учетом существования следующих интересов, распространяющихся на это право на момент регистрации:

(a) имеющие к нему отношение односторонние и другие обязательства либо обязанности, будь то подразумеваемые или прямо оговоренные;

(b) внесенные в реестр интересы, имеющие отношение к этому праву;

(c) незарегистрированные интересы, относящиеся к числу прав, предусмотренных приложением 1; и

(d) интересы, приобретенные в соответствии с законом «О сроках исковой давности» 1980 года (собрание законодательства Великобритании; 1980; глава 58), в отношении которых правообладателем получено извещение.

(5) В случае, когда правообладатель не обладает правами выгодоприобретателя или не является единоличным выгодоприобретателем, он приобретает право с учетом интересов других выгодоприобретателям, в отношении которых им получено извещение.

(6) Регистрация права аренды, предоставленного незарегистрированным арендодателем, приравнивается к регистрации неограниченного права за исключением того, что она не затрагивает возможность осуществления юридических и других прав и интересов, затрагивающих или ограничивающих право арендодателя на предоставление права аренды.

(7) Регистрация права, ограниченного сроком или условиями, приравнивается к регистрации неограниченного права за исключением того, что она не затрагивает возможность осуществления юридических и других прав и интересов, сочтенных регистратором исключенными из правовых последствий регистрации.

(8) Регистрация права, основанного на давностном владении, приравнивается к регистрации неограниченного права за исключением того, что она не затрагивает возможность осуществления юридических и других прав и интересов, ограничивающих или ухудшающих зарегистрированное право и существующих (способных возникнуть) на момент осуществления регистрации.

Зависимые права

13 Права и обременения, существующие в пользу третьих лиц

Допускается внесение в правила регистрации прав положений:

(a) о регистрации обладателя зарегистрированного права обладателем незарегистрированного юридического права, существующего для целей осуществления зарегистрированного права;

(b) о регистрации лица обладателем незарегистрированного юридического права, обременяющего зарегистрированное право.

Дополнительные положения

14 Правила, определяющие порядок первичной регистрации права

Допускается внесение в правила регистрации прав положений:

(a) о порядке подачи заявлений о регистрации права в соответствии с настоящей главой;

(b) о функциях регистратора, осуществляемых после подачи такого заявления, в том числе:

(i) о проверке предлагаемого к регистрации права; и

(ii) о внесении в реестр записей в случае, если такое заявление удовлетворяется;

(c) о правовых последствиях внесения в реестр записи по итогам рассмотрения заявления.

ГЛАВА 2
ВОЗРАЖЕНИЕ ПРОТИВ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

15 Право представить предупреждение о возражении против первичной регистрации права

(1) За исключением случаев, предусмотренных подразделом (3), допускается представление предупреждения о возражении против регистрации незарегистрированного юридического права лицом, заявляющим:

(a) о принадлежащем ему праве, допускающем предъявление возражения, или

(b) о принадлежащем ему интересе, затрагивающем право, допускающее предъявление возражения.

(2) Для целей подраздела (1) под правом, допускающим предъявление возражения, понимается юридическое право:

(a) относящееся к объекту недвижимого имущества, в отношении которого представлено предупреждение; и

(b) представляющее собой интерес любого из следующих видов:

(i) право на недвижимое имущество;

(ii) право на получение ежегодной ренты от собственника объекта недвижимого имущества;

(iii) франшиза; и

(iv) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

(3) Предупреждение, предусмотренное подразделом (1), не допускается:

(a) в случае, предусмотренном пунктом (a), в силу обладания:

(i) правом собственности на недвижимое имущество; или

(ii) правом аренды недвижимого имущества, при этом до истечения срока аренды должно оставаться более семи лет;

(b) в случае, предусмотренном пунктом (b), в силу обладания правом аренды, указанным в пункте (a)(ii) настоящего подраздела.

(4) Предусмотренное подразделом (1) право осуществляется путем подачи заявления регистратору.

16 Правовые последствия предупреждения

(1) В случае, если предусмотренное настоящей частью заявление о регистрации права относится к юридическому праву, в отношении которого представлено предупреждение о возражении против первичной регистрации, регистратор должен направить представившему предупреждение лицу извещение о получении заявления и его праве представить возражение против его регистрации.

(2) Регистратор не выносит решение по заявлению, к которому применяется подраздел (1), до истечения срока, который может быть установлен правилами регистрации прав, исключая случаи, когда представившее предупреждение лицо осуществляет право представить возражение или направляет регистратору извещение об отсутствии намерения осуществить его.

(3) За исключением случаев, предусмотренных настоящим разделом, представленное предупреждение о возражении против первичной регистрации права не имеет силы и, в частности, не затрагивает юридическую силу и уровень приоритета принадлежащего представившему предупреждение лицу интереса в отношении юридического права, в связи с которым представлено предупреждение.

(4) Для целей подраздела (1) направление извещения лицом, выступающим от имени лица, подающего заявление о регистрации права в соответствии с правилами настоящей части, признается извещением, направленным регистратором, в следующих случаях:

(a) указанное лицо отвечает описанию, установленному в правилах регистрации прав; и

(b) извещение направляется в обстоятельствах, предусмотренных правилами регистрации прав.

17 Отзыв предупреждения

Представившее предупреждение лицо имеет право направить регистратору заявление об отзыве предупреждения о возражении против первичной регистрации права.

18 Аннулирование предупреждения

(1) Допускается подача регистратору заявления об аннулировании предупреждения о возражении против первичной регистрации права:

(a) обладателем юридического права, в отношении которого представлено предупреждение; или

(b) другим лицом, отвечающим установленному правилами описанию.

(2) Не допускается подача заявления, предусмотренного подразделом (1)(a), лицом:

(a) давшим согласие на представление предупреждения в порядке, который может быть установлен правилами регистрации прав; или

(b) которое в силу закона получает юридическое право от представившего предупреждение лица.

При этом учитываются положения правил регистрации прав.

(3) В случае подачи заявления, предусмотренного подразделом (1), регистратор должен направить представившему предупреждение лицу извещение об указанном заявлении и применении подраздела (4).

(4) В случае, если представившее предупреждение лицо не осуществляет свое право возражения до истечения предусмотренного правилами срока, регистратор должен аннулировать предупреждение.

19 Реестр предупреждений о возражениях против первичной регистрации права

(1) Регистратор должен вести реестр предупреждений о возражениях против первичной регистрации права.

(2) Допускается внесение в правила регистрации прав положений, устанавливающих порядок ведения реестра, в том числе определяющих:

(a) перечень сведений, подлежащих внесению в реестр;

(b) форму хранения внесенных в реестр сведений; и

(c) порядок следования записей о внесенных сведениях.

20 Внесение в реестр изменения на основании судебного приказа

(1) Суд может издать приказ о внесении изменения в реестр предупреждений с целью:

(a) устранения ошибки; или

(b) актуализации внесенных сведений.

(2) Предусмотренный подразделом (1) приказ вступает в силу после его вручения регистратору с целью возложения на него обязанности по исполнению приказа.

(3) Допускается внесение в правила регистрации прав положений, определяющих:

(a) обстоятельства, когда возникает обязанность по осуществлению предусмотренного подразделом (1) права;

(b) форму приказа, предусмотренного указанным подразделом; и

(c) порядок вручения приказа.

21 Внесение регистратором изменения в реестр

(1) Регистратор может внести в реестр предупреждений изменение с целью:

(a) устранения ошибки; или

(b) актуализации внесенных в него сведений.

(2) Допускается внесение в правила регистрации прав положений:

(a) об обстоятельствах, когда возникает обязанность по осуществлению предусмотренного подразделом (1) права;

(b) о порядке внесения изменения в реестр предупреждений при осуществлении права;

(c) о заявлении об осуществлении права; и

(d) о процедуре, связанный с осуществлением права, будь то на основании заявления или на ином основании.

(3) В случае, когда в реестр вносится изменение в соответствии с настоящим разделом, регистратор может по своему усмотрению возместить связанные с этим разумные убытки любого лица в любой части.

22 Дополнительные положения

В настоящей главе под лицом, представляющим предупреждение о возражении против первичной регистрации права, понимается лицо, представившее такое предупреждение, или другое лицо в соответствии с правилами регистрации прав.