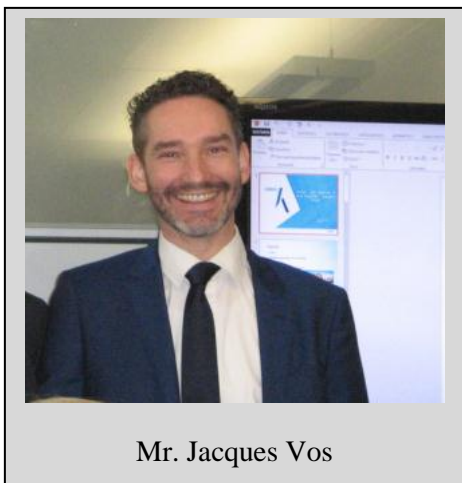


# СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В НИДЕРЛАНДАХ

С.А. Шавров

(обзор составлен по результатам учебного визита Белорусских специалистов по земельному администрированию в Агентство по кадастру, земельному регистру и картографии Нидерландов)



Обзор подготовлен по двум презентациям:

► Mr. Jacques Vos, регистратор Агентства по кадастру, земельному регистру и картографии Нидерландов (далее - Агентство) на тему «Голландский земельный регистр и ключевой регистр кадастра BRK» (Dutch Land Register & Key Register Cadastre (BRK)) и его статья на тему: «Цифровая трансформация земельной регистрации в Нидерландах: прокладка дороги к практике трансграничной регистрации» (The digitalization of land registration in the Netherlands: paving the road for cross border practices). Статья опубликована Ассоциацией земельных регистраторов CINDER. Г-н Jacques Vos один из 10 регистраторов Нидерландов (см. фото).



► Mrs. Aline Hol и Mrs. Monica Sangers, сотрудницы Агентства, презентация на тему: «Процесс регистрации документов (Process of registering a deed)» (см. фото).

## Правовая система Нидерландов в отношении недвижимости

**Права на недвижимое имущество.** В Нидерландах практически все вопросы регулирования правоотношений в отношении недвижимости сведены в Гражданский кодекс (Dutch Civil Code). Нормы этого Кодекса основаны на старинном Романском праве, где имеются различия между правами на собственность и личными правами на исполнение обязательств. В отличие от личных прав право собственности на недвижимость абсолютно и подлежит защите от третьих лиц. Права аренды относятся к личным правам. Гражданский кодекс Нидерландов признает следующие права на недвижимое имущество:

♦**Права собственности.** Это право на недвижимость наиболее распространено в стране. Все остальные права, такие как аренда или суперфиций, производны из данного права.

♦**Права аренды.** Также как и в Беларуси, это право владения и пользования недвижимой собственностью, принадлежащей другому лицу.

♦**Права суперфиция (Right of superficies).** Один из основных принципов законодательства Нидерландов состоит в том, что по умолчанию кто является

собственником земельного участка, является и собственником всего того, что скреплено с ним. Суперфиция – это право собственности на здание, плантацию на земельном участке, которые принадлежат иному лицу.

♦*Права собственности на квартиру.* Права собственности и аренды распространяются и на квартиры. Правообладатели квартир считаются сособственниками всего жилого комплекса. Каждый из них имеет инклюзивное право пользования квартирой и по закону становится членом ассоциации собственников. Эта ассоциация не считается собственником мест общего пользования кондоминиума, но отвечает за непрерывное управление всем комплексом. Права на квартиру могут передаваться отдельно и могут обременяться некоторыми правами, например, ипотеки.

♦*Сервитут (Easements).* Это право имеет такое же значение, что и Беларуси. Земельный участок, который получает выгоду от сервитута, называется доминантным.

♦*Общая собственность.* Общая собственность возникает из закона или отдельного правового акта. Первая, например, возникает на стены, заборы, живые изгороди на границах собственности. Вторая, например, возникает тогда, когда два или более объекта собственности пользуются одним и тем же соседним земельным участком, обозначенным общим имуществом.

♦*Узуфрукт (Usufruct and the right of use and occupation).* Узуфрукт дает уполномоченному лицу право пользования вещами, которые принадлежат другому субъекту и получать выгоду от этого. Узуфруктарий имеет право потреблять, отчуждать и обременять предметы узуфрукта. Он также обязан обеспечивать их сохранность. Право узуфрукта связано с жизнью узуфруктария. После смерти или прекращения юридического лица-узуфруктария право прекращается. В любом случае оно прекращается спустя 30 лет с момента возникновения. Права пользования или занятия рассматриваются как специальные формы узуфрукта.

♦*Права ипотеки.* Недвижимое имущество может быть обременено правом залога. Это право, обеспечивающее требование выплаты денежной суммы кредиторам. Ипотека в стране является обычным делом и в отношении жилой, и в отношении коммерческой недвижимости. Право ипотеки создается нотариальным актом, зарегистрированным Агентством. Если должник не выполняет платеж, по которому закладная выступает в качестве гарантии, залогодержателю предоставляется право немедленного оформления права на имущество. Выкуп происходит в форме публичного аукциона в присутствии голландского нотариуса гражданского права. С одобрения суда может быть проведена продажа и без аукциона. Продажа под исполнение ипотеки голландской недвижимости возможна через интернет.

**Передача собственности.** Голландское законодательство характеризуется четким различием между покупкой и передачей недвижимости. Договор купли-продажи создает правовую основу для передачи собственности и может быть создан любым образом, даже в устной форме, за исключением продажи частного дома. Гражданский кодекс Нидерландов практически не содержит обязательных положений в отношении этого договора. Передача права собственности на недвижимость, однако, происходит только после того, как в земельном регистре зарегистрирован нотариальный акт о передаче (соглашение о купле-продаже, например), в котором недвижимое имущество доставляется

лицом, уполномоченным распоряжаться этим имуществом, то есть обладателем права собственности. В голландском законодательстве нет особых требований в отношении иностранцев. Правовые требования для передачи права собственности одинаковы как к голландским, так и к иностранным гражданам или юридическим лицам.

**Регистрация земли.** Агентство кадастра, земельного регистра и картографии Нидерландов является оператором ряда государственных базовых регистров, которые содержат записи о недвижимости страны. Например, земельный регистр BRK, или регистр адресов и зданий BAG, или регистры BRT, BGT цифровых карт. Агентство имеет установленную законом обязанность регистрировать географическое местоположение недвижимости и любые права на нее. Эта обязанность распространяется также на подземные сети, корабли и самолеты. Запись в регистре BRK подтверждает, что нотариальный акт о передаче зарегистрирован, но не доказывает, что предполагаемые последствия сделки действительно состоялись. Данные регистраций доступны для общественности.

**Транзакционный налог.** Транзакционный налог (налог на передачу права на недвижимость) взимается при приобретении недвижимого имущества, расположенного в самих Нидерландах. Налог имеет место не только при передаче права собственности, но и при передаче других прав. Таких, как право аренды или суперфиция. Текущая ставка налога составляет 2% для жилья и 6% для всех других объектов. Транзакционный налог рассчитывается на основе кадастровой (термин Беларуси, который в Нидерландах отсутствует) стоимости имущества (*waarde in het economisch verkeer*). Голландский закон о налоге на передачу недвижимости содержит несколько исключений. Например, освобождение от налога на передачу недвижимости применяется к приобретению вновь построенной недвижимости или строительной площадки, в отношении которых взимается НДС (21%).

**Публично-правовые аспекты.** План зонирования (*bestemmingsplan*) является основным юридическим документом, содержащим обязательные для всех положения по использованию земли. План зонирования принимается муниципальным советом каждого муниципалитета. Другим ключевым инструментом в нидерландском законодательстве о недвижимости является экологическое разрешение (*omgevingsvergunning*). Такое разрешение требуется, если физическое или юридическое лицо хочет, например, построить или модифицировать здание, или использовать землю или здание иначе, чем это обозначено в плане зонирования. Кроме того, план зонирования может содержать обязательства. Например, снести здание. Как правило, муниципальная исполнительная власть является тем органом, который выдает большинство экологических разрешений (или отзывает их, или изменяет условия, связанные с разрешениями).

**Дополнительные платы при транзакциях.** Цена транзакции обычно задается продавцом. В дополнение к упомянутому выше налогу на транзакцию, продавец должен также оплатить услуги нотариуса и Агентства по кадастру и регистру. Размер платы за услуги нотариусов государством не регулируется. Плата на регистрацию определяется заранее установленными тарифами. Каждый календарный год принимается правило разделения налога на недвижимость между продавцом и покупателем в зависимости от даты транзакции.

## **Тип системы регистрации недвижимости в Нидерландах**

Теоретически существующие системы регистрации недвижимости подразделяются на три группы: 1) “Deed system” – система регистрации дел (сделок, актов, юридических документов, фактов); 2) “Title system” система регистрации титулов (прав); 3) “Public Faith system” (общественная вера) – промежуточная система, которая позиционирует себя между двумя упомянутыми.

Система регистрации титулов часто называется «системой Торренса», который изобрел ее еще в 1885 г. для Австралии. Факт, что право описано в регистре, значит, что оно принадлежит обозначенным в регистре лицам и ни при каких обстоятельствах не может быть оспорено. Беларусь близка к этому типу систем регистрации.

Для системы регистрации дел (“Deed system”) определяющим является то, что в регистр вносится информация не о праве, а о документах (делах, сделках, актах и т.п.). Для недвижимого имущества намерение передачи собственности из одних рук в другие выражается в документах. Именно в них отражаются обязательства всех заинтересованных сторон. Система типична, например, для Бельгии, частично для Италии, Испании.

Голландцы относят свою систему регистрации к промежуточной “Public Faith”-системе. Она исторически создана как система регистрации дел (“Deed system”), но имеет определенные свойства системы Торренса. Существенной ее особенностью является то, что она основана на взаимодействии с нотариусами: участие нотариусов в процессе регистрации обязательно. В такой системе субъектами регистрации являются нотариусы (судебные и налоговые исполнители) и регистраторы. В Нидерландской системе обязательны записи в регистр всех документов, произведенных нотариусом. Субъекты регистрации – нотариусы и регистраторы – обмениваются сообщениями, квитанциями, извещениями. Регистратор обязан отказать в регистрации, если данные противоречат регистру. Если права продавца оказываются дефектны, право подлежит определению и поиску законного собственника.

Нидерландская правовая система не дает никаких гарантий титула, но обеспечивает высокую степень защиты прав, благодаря кооперации нотариусов и регистраторов. Регистратор проверяет и отвечает только за те сведения, которые вносятся в регистры. Агентство информирует нотариусов, когда эти сведения дефектны в документах. Финансовые гарантии обеспечены совместной ответственностью нотариусов и кадастрового Агентства. Профессиональные риски нотариусов страхуются их профессиональным объединением KNB.

К нидерландской системе регистрации наиболее близка французская система.

## **Цифровая трансформация регистрации земли в Нидерландах**

Первый этап цифровой трансформации деловых процессов регистрации имел место около 30 лет тому назад (начало 1990-х), когда была создана IT-система ведения кадастра.

Второй этап цифровой трансформации завершился в 1999 году. Начиная с этого года все документы регистра были превращены в электронные документы, которые были размещены в цифровом архиве. Так завершилась история дигитализации путем сканирования бумажных архивов. Это означало, что нотариусы, которые запрашивали документы для исполнения своих функций, получали их в он-лайн в течение секунд.

Третий этап начался в 2005 году. Нотариусы, судебные приставы, налоговые приставы стали представлять для регистрации электронные документы. Согласно достигнутому соглашению всех этих сторон документы должны иметь формат А4, представлены .pdf файлами, содержать квалифицированную электронную подпись. Кадастровое Агентство создало специальную систему обмена электронными документами под именем «Web-ELAN» ([www.zakelijk.kadaster.nl](http://www.zakelijk.kadaster.nl)). Услуги этой системы субъектам государственной регистрации предоставляются бесплатно. Тарифы платы за регистрацию, если документы представляются в электронной, а не бумажной форме, были уменьшены приблизительно на 20%. Переход от бумажного к электронному документообороту проходил постепенно. Существенное значение имел тот факт, что электронный административный регламент обмена электронными документами, предусматривал электронную подпись нотариусов, а не участников сделки. Это упростило процесс и в значительной степени содействовало его успеху. В 2016 году 98% всех документов уже представлялось в Агентство по каналам связи. Исчезли региональные регистры, которые переместились на единственный национальный центр обработки данных Агентства.

Четвертый этап начался около 8-ми лет назад, в 2010 году. Он имеет целью такой реинжиниринг делового процесса регистрации, который предусматривает компьютерную обработку представляемых документов и автоматическую регистрацию для удешевления, и ускорения деловых процессов регистрации.

#### **Четвертый этап: технология автоматической регистрации прав на недвижимую собственность**

Как уже отмечалось, цели четвертого этапа относительно просты: повысить производительность и правовую определенность. Производительность повышается за счет стандартизированных документов по конкретным юридическим фактам, что обеспечивает автоматический ввод данных. Правовая определенность улучшается из-за применения предварительной оценки стандартизированных документов, когда субъекты государственной регистрации достигают уверенности в будущей регистрации документов. Эта процедура полезна как персоналу Агентства, так и нотариусам. Нотариусы получают данные из регистров Агентства он-лайн, не должны повторно вводить эти данные в свои документы, что обеспечивает снижение канцелярских ошибок. Кроме того, нотариусы пользуются системой автоматических уведомлений Агентства (Watchdog). Эта система позволяет повысить производительность нотариусов в течение всего процесса составления документа. У граждан есть свои преимущества: в силу снижения затрат времени нотариусы снизили цены на свои услуги.

*Технология Style Sheet (таблицы стилей).* До введения четвертого этапа сотрудник кадастра должен был прочитать документ на предмет любых неточностей или

упущений. Если документ соответствовал всем требованиям, документ регистрировался в Земельном регистре BRK. Записи в регистре вручную обновлялись с использованием данных, указанных в нотариальных актах. То есть, характерные данные (основа) документа (включая данные продавца, покупателя и объектов) вводились вручную, даже если документ нотариусом был отправлен в электронном формате. Чтобы избежать перепечатывания информации, уже доступной в электронном формате (pdf-файл) кадастровое Агентство изучило возможность обновления регистрационных записей в BRK-регистре с помощью распознавания текста (OCR). К сожалению, эта технология не была признана достаточно надежной. Тогда было найдено другое решение, с использованием CSS- и XML-технологий.

Закон о голландском кадастре требует, чтобы нотариус отправил документ (обширные тексты) в Агентство по кадастру для его регистрации. Регистраторы и нотариусы уважают обязанности друг друга и сотрудничают. Регистратор должен проверить, включил ли нотариус предписанные декларации в документ, не противоречат ли они данным о правообладателях и объектах недвижимости в регистрах BRK и BAG. Фактически в этом диалоге регистраторы и их помощники выполняют надзорную роль. Кроме того, регистратор несет ответственность за обновление BRK и его целостность. Идея реинжиниринга этого взаимодействия основана на инструментах, известных сегодня как «таблицы стилей» (Style Sheet).

CSS (Cascading Style Sheet) – формальный язык описания внешнего вида документа, написанного с использованием языка разметки (таблица стилей). Применяется к любым XML-документам. XML-расширяемый язык разметки. Рекомендован консорциумом Всемирной паутины W3C. Состоит из тегов разметки и текста. С использованием CSS нет проблем с восприятием баз данных в форме документов. С использованием XML-документов нет проблем с их пониманием компьютерными программами.

**Технология автоматической регистрации.** Деловой процесс такой регистрации предусматривает поступление от нотариуса к регистратору особой формы документа, который далее обозначен как SH.

SH представляет собой «документ на CSS (Style sheet deed) », структуру которого поясняет рисунок 1. Документ SH состоит из двух частей. Первая часть SH1 представляет собой XML-файл со стандартизированным текстом, содержащим необходимые для внесения в регистр BRK данные в случае принятия решения о регистрации: о земельных участках, о субъектах гражданского права между которыми возникает соглашение, о правах, о цене и т.п. XML-файл подписывается электронной цифровой подписью нотариуса и является электронным документом. Вторая часть – также электронный документ, подписанный нотариусом. Это .pdf-файл, копия текста подготовленного нотариального акта. Первая и вторая часть разделены отметкой (декларацией) нотариуса.

Описание делового процесса регистрации далее поясняется структурной схемой системы автоматической регистрации согласно рисунку 2. Процесс упрощенно представляется в форме последовательности процедур 1, 2, 3, ....

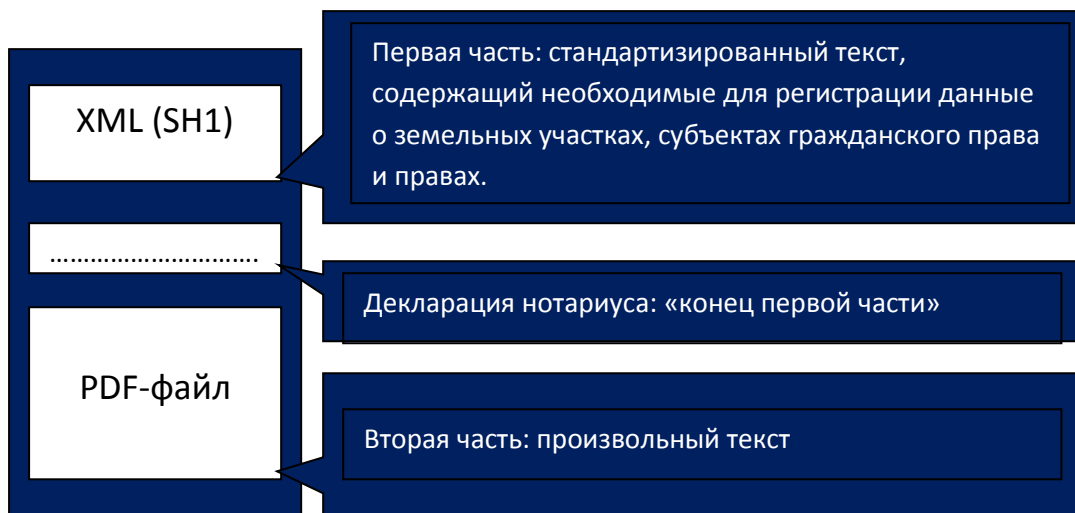


Рисунок 1. Е-Документ **SH** (Stylesheet deed).

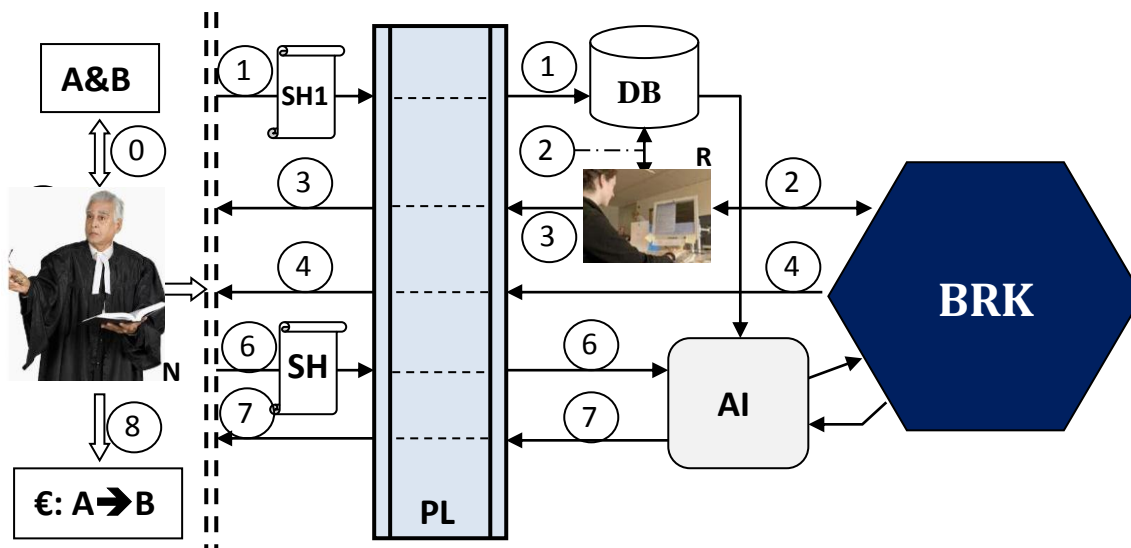


Рисунок 2. Структурная схема системы автоматической регистрации прав на недвижимое имущество. **N** – нотариусы. **R** – регистраторы. **A, B** – субъекты гражданского права, участники рынка недвижимости. **AI** – интеллектуальный агент. **BRK** – регистр кадастра. **PL** – Веб-платформа системы. **DB** – вспомогательная база данных. Цифрами 0,...,7 обозначены номера процедур.

*Процедура 0.* Субъекты гражданского права **A&B** (см. рисунок 2) обращаются в частную юридическую компанию по вопросу, требующему нотариальных действий. Их направляют к нотариусу **N**.

*Процедура 1.* Нотариус **N** по шаблону, предоставляемому CSS с платформы **PL** кадастрового Агентства, составляет **SH1**, первую часть “Документа на CSS”. Нотариус видит на экране компьютера сначала шаблон документа, а потом и результат. XML-файл **SH1** сохраняется во вспомогательной базе данных заявлений **DB** платформы **PL**.

*Процедура 2.* Система назначает регистратора для дальнейшей работы с нотариусом. Фактически работу осуществляет сотрудник Агентства, помощник

регистратора. Уполномоченный с использованием CSS воспринимает XML-файл SH1 как текстовый документ (см. рисунок 3), проверяет документ по критериям отказа в регистрации и принимает решение о продолжении или прекращении процесса. Все проверки на соответствие/противоречивость **SH1** данным базовых регистров кадастра (**BRK, BAG**) выполняются автоматически в течение секунд.

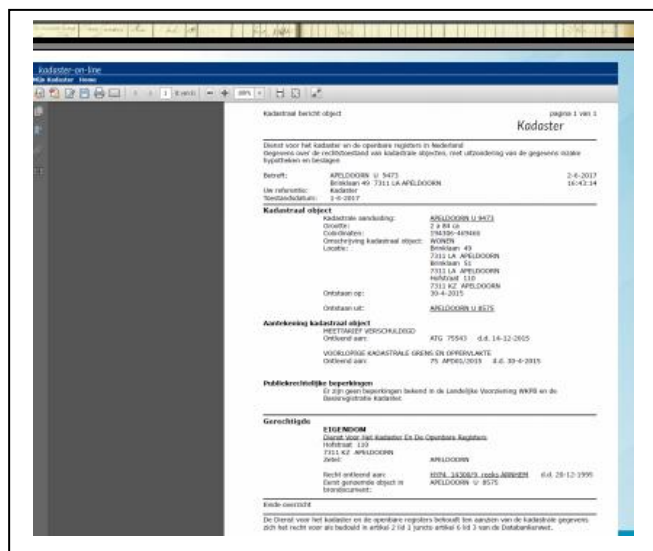


Рисунок 3. Копия экрана с **SH1**-документом на рабочих местах нотариуса и регистратора

*Процедура 3.* Если основания отказа отсутствуют, регистратор делает пометку в **DB**, система автоматически отправляет нотариусу е-квитанцию о приеме заявления. Если основания отказа имеются, регистратор делает иную отметку и система отправляет нотариусу е-отказ в регистрации.

*Процедура 4.* По факту е-квитанции служащего кадастра о приеме заявления в форме **SH1**, включается т.н. сторожевая система Watchdog. С этого момента Watchdog автоматически уведомляет нотариуса об изменениях в регистрах **BRK, BAG** в отношении субъектов, объектов, правоотношений указанных в **SH1**.

*Процедура 5 (необязательная, на схеме рис.2 не указана).* Нотариус вправе отменить или скорректировать ранее поданное заявление **SH1**.

*Процедура 6.* Нотариус на платформе PL формирует **SH** документ на CSS (Style sheet deed) в полном объеме, добавляя в него вторую часть в форме .pdf-файлов (копия сформированного нотариального акта. Для подписи используется ID-карта с закрытым ключом ЭЦП (см. рисунок 4). Документ временно сохраняется в **DB**.

*Процедура 7.* Интеллектуальный агент **AI** (программа) проверяет идентичность ранее согласованного **SH1** с вновь поступившим **SH1**, проверяет наличие оснований отказа в регистрации. В случае их отсутствия выполняет автоматическую регистрацию в земельном регистре **BRK** с размещением всех .pdf-текстовых документов **SH** в цифровом архиве Агентства. Е-свидетельство о факте регистрации, вместе с копией всех документов, помещенных в архив, система через платформу **PL** направляет нотариусу.





Рисунок 4. ID-карта нотариуса

*Процедура 8.* Нотариус убеждается в факте регистрации, завершает процесс регистрации нотариального акта, переводит деньги от **А** к **В**, предусмотренные соглашением.

Распределение процедур во времени показано на рисунке 5

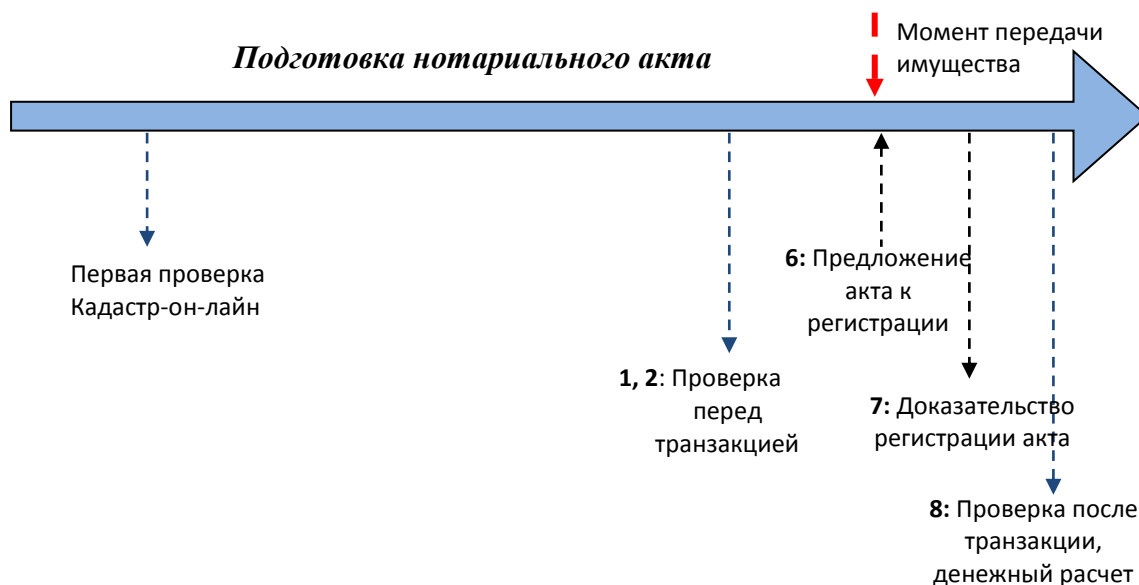


Рисунок 5. Распределение процедур делового процесса регистрации во времени

Ответственность субъектов государственной регистрации в этом деловом процессе распределяется следующим образом.

*Ответственность нотариусов (~1200 чел.):* содержимое составленных документов и дел; идентификация сторон; юридическое обоснованность соглашения между сторонами; платежи, исключающие возникновение скандалов между клиентами.

*Ответственность регистраторов (10 чел.):* за целостность базовых государственных регистров; решения о выполнении записей в регистры регистрация и их

исполнение; кадастровые карты; информирование заявителей об отказах в регистрации при дефектах в документах; информирование о выполненных действиях.

### **Трансграничное (Европейская) электронное составление актов передачи прав собственности на недвижимость.**

Цифровая трансформация деловых процессов совершения трансграничных сделок, с одной стороны, встречается с множеством проблем, с другой стороны, заметно активировалась. Проблемы возникают по множеству причин: трансграничные электронные платежи; трансграничное доверие к электронным документам; часто отсутствие уверенности в достаточной правовой защите; разные языки; разное законодательство и разные стандартные положения юристов; необходимость обеспечения защиты от неизвестного законодательства. При таком подходе возникают новые вопросы: разрешено ли регистратору одной страны принимать документы, переданные другой страной? Как производить проверку личности действующих лиц? Как действовать, если одни и те же документы называются в правовых системах по-разному (сделка, акт и др.)? Каковы последствия регистрации в разных странах? Срок действия соглашения основывается на законодательстве страны происхождения иностранного покупателя, передача имущества основывается на законодательстве страны-получателя, в которой расположен земельный участок (*Lex rei sitae*). Всегда вызывает беспокойство тот факт, что применяются два законодательства. Естественно, возникают также вопросы о совместимости (интероперабельности) компьютерных систем.

Тем не менее, страны Европейского союза начали действовать. В частности, опираясь на вышеописанный опыт Нидерландов, изучается возможность использования CSS- и XML-технологий, частично стандартизированных документов. CSS- и XML-технологии позволяют представлять одни и те же данные в форме документов, признаваемых разными странами разными правовыми системами на разных языках. В том числе, стандартизированных положений, касающихся выполнения условий, изложенных в соглашениях юридически обязательной силы. Международное сотрудничество между регистраторами началось в рамках Европейской программы «eJustice» (<https://e-justice.europa.eu/home.do>). Европейская ассоциация земельных регистров (ELRA), <http://www.elra.eu>, в рамках грантов ЕС реализовала три пилотных проекта, направленных на цифровизацию трансграничных сделок. Один проект называется EULIS, второй – CROBECO (CRO(ss), B (booking) E (electronic) CO (conveyancing)), третий – IMOLA.

### **Регистрация подземных инженерных сооружений**

В Нидерландах подземные инженерные сооружения были отнесены к объектам недвижимости в 2003 г. Для регистрации подземных инженерных сооружений здесь создана корпоративная система. В нее входят множество организаций – владельцев инженерных подземных коммуникаций. Каждый владелец обязан вести учет собственных объектов, выполнять исполнительные съемки, переносить эти съемки в цифровые карты. Интероперабельность в этой инфраструктуре обеспечивается техническими стандартами на

пространственные данные и сетевые сервисы. Интеграция этих данных, их предоставление в различных целях, включая выполнение раскопок, возложена на кадастровое Агентство.



Рисунок 6. Копии экрана с цифровыми картами инженерных сетей

### **Будущее систем регистрации**

Сотрудники кадастрового Агентства Нидерландов связывают будущее своих технических систем с блокчейном, искусственным интеллектом и 3D-регистрацией.

### **Сравнение систем регистрации недвижимости в Беларуси и Нидерландах**

Системы регистрации недвижимости в Нидерландах и Беларуси различаются. Обозначим основные различия.

1. Система регистрации и кадастра недвижимости возникла во времена Наполеона. В Беларуси система государственной регистрации была создана во исполнение Закона «О государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ним», вступившего в силу в 2003 г.

Белорусская система близка к системе Торренса регистрации титулов. Нидерландская – к системе регистрации дел.

2. Основным субъектом государственной регистрации прав на недвижимость в Нидерландах являются нотариусы. В Нидерландах их около 1200 человек. Все они работают в частных юридических компаниях. Плата за услуги этих организаций государством не регулируется. Нотариусы отвечают за содержание сделки, идентификацию сторон сделки, сроки совершения соглашений между сторонами сделки. Именно они обеспечивают перевод финансовых средств, предусмотренных сделкой, и передачу недвижимости без каких-либо осложнений. Нотариусы законом обозначены как субъекты государственной регистрации. Кроме нотариусов субъектами государственной регистрации могут быть судебные и налоговые приставы.

В Беларуси нотариусы не являются субъектами регистрации. Здесь субъекты государственной регистрации – правообладатели, кандидаты в правообладатели, их доверенные лица и регистраторы. Функции нотариусов по составлению и удостоверению сделок с недвижимостью вправе выполнять регистраторы.

3. Число действующих регистраторов в стране всего 10 чел. (по числу филиалов + 2). Остальной штат Агентства, так или иначе, обеспечивает их деятельность. Ответственность за исполнение отдельных процедур делового процесса регистрации распределена между нотариусами и регистраторами. Регистратор должен иметь юридическое образование и отвечать признакам независимости.

В Беларуси – в течение года регистрационные действия осуществляют около 680 (2017) регистраторов. Ответственность за исполнение административной процедуры регистрации в конечном счете несет регистратор.

4. В Нидерландах в 2017 году: число регистраций транзакций собственности и иных прав на недвижимость 508.500, число регистраций ипотек и их прекращения 426.000, число зарегистрированных транзакций передачи прав на морские суда – 676, на самолеты – 22, число выдач ответов на запросы - 24.000.000. Результаты регистрации сохраняются в базовом регистре кадастра BRK.

В Беларуси регистрация судов, самолетов вне функций организаций по государственной регистрации. В 2017 году число регистрационных действий – 1396653, число регистраций ипотек всех видов объектов недвижимости – 93182 (192 – земельные участки, 17891 – капитальные строения, 75099 – изолированные помещения). Результаты сохраняются в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ).

5. В Нидерландах регистрацию создания, изменения, прекращения зданий осуществляют 380 муниципалитетов. Они же уполномочены осуществлять мониторинг, в том числе инспекциями, адекватность состояния объектов данным о них в регистрах. Результаты сохраняются в базовых регистрах адресов и зданий BAG. Кадастровое Агентство имеет доступ и интегрирует данные всех этих регистров, на этой основе формирует соответствующий тематический слой на единой геопространственной платформе PDOK.

В Беларуси – регистрация всех объектов недвижимости и прав на них осуществляют 7 организаций по государственной регистрации, результаты сохраняются в базовом ЕГРНИ.

6. В Нидерландах технология претерпела цифровую трансформацию, которая, в конечном счете, предусматривает представление документов для регистрации преимущественно в электронной форме и автоматическую регистрацию в реальном масштабе времени.

В Беларуси документы для государственной регистрации представляются преимущественно в бумажной форме.

7. В Нидерландах для ведения кадастра подземных сооружений создана корпоративная система с облаком баз данных, интегрируемых кадастровым агентством.

В Беларуси подземные сооружения относятся к объектам недвижимости, но их кадастровый учет в ЕГРНИ в полном объеме не осуществляется. Корпоративная система учета этого вида недвижимого имущества имеется только в Минске.

### **Целесообразность использования опыта Нидерландов в Беларуси**

Представляется, что описанный опыт Нидерландов по реализации системы автоматической регистрации с использованием таблиц стилей целесообразно использовать в Беларуси по трем направлениям.

**Направление 1.** Развитие института информационных (авторизованных) посредников (нотариусы, банки, риэлторы, офисы «одно окно») с реинжинирингом делового процесса административных процедур регистрации. Реинжиниринг должен основываться на е-взаимодействии, е-консультациях и е-принятия решений о государственной регистрации их с распределением ответственности между ними и регистраторами. Информационные посредники должны иметь статус доверенных лиц правообладателей и кандидатов в правообладатели на основе Закона.

**Направление 2.** Развитие систем искусственного интеллекта, базовой платформы взаимодействия системы регистрации, работающей с информационными посредниками по технологиям CSS с XML/PDF, для перехода по ряду административных процедур к регистрации в реальном масштабе времени

**Направление 3.** Участие в международных пилотных проектах заключения и регистрации трансграничных сделок с использованием смарт-контрактов.