

**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

*Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису*

ТАРАНОВА ОЛЬГА ОЛЕКСАНДРІВНА

УДК 342.922:347.214]:004

**ДИСЕРТАЦІЯ
ПРАВОВИЙ СТАТУС ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА
НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Спеціальність – 081 Право

Галузь знань – 08 Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії права

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ **О. О. Таранова**

Науковий керівник: **Новицька Наталія Борисівна**, доктор юридичних наук,
професор

Ірпінь – 2024

АНОТАЦІЯ

Таранова О. О. Правовий статус інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Державний податковий університет, Міністерство фінансів України. – Ірпінь, 2024.

Дисертація являє собою комплексне дослідження правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. У вступі розкрито актуальність теми роботи, яка полягає у тому що в наш час кожному громадянину необхідно вільний та стабільний доступ до інформації будь-якого характеру. Зазначається, що у зв'язку з початком військового вторгнення на територію України російської федерації виникає велика кількість проблем з діяльністю реєстру речових прав на нерухоме майно та захисту наявної інформації у ньому.

У першому розділі роботи розкрито теоретико-методологічні засади обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Встановлено що, інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно це особливий вид інформації. З точки зору права, інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно – це знакові комбінації у формі відомостей та/або даних про нерухоме майно, що є об'єктами публічного або приватного інтересу. Визначено такі особливості інформації:

- інформація має знакову форму, що охоплює форму фіксації та передачі інформації у людському суспільстві;
- інформація має сенс, є цінною та корисною;
- має обов'язково бути закріпленою на матеріальному носії або відображеною в електронній формі;
- інформації, має державно-правовий характер та відображає інформацію як об'єкт суспільних відносин, що потребує правового захисту.

Уперше встановлено класифікацію видів інформації з Реєстру речових

прав на нерухоме майно. Визначено принципи інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно, а саме: достовірність, обов'язковість, гласність.

Охарактеризовано суб'єктів що здійснюють обіг інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, головним з яких є держатель - Міністерство юстиції України. До них належать: державний реєстратор; нотаріус; державний і приватний виконавці.

Охарактеризовано права та обов'язки суб'єктів обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У *другому розділі* роботи досліджуються правові основи формування масиву інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Доведено що необхідність обліку інформації про нерухоме майно та існування реєстрації державою речових прав на нерухоме майно виникла одночасно з появою права власності. Зроблено висновок, що інформація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно забезпечує вільне володіння власником свого майна. Звернено увагу, що завдяки роботі реєстру речових прав на нерухоме майно та діяльності осіб наділених правом здійснення реєстраційних дій доступ та акумулювання інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно стає дедалі простішим та відкритішим. Періодичне одержання (та аналіз) інформаційних довідок стало ефективним аналітичним інструментом у руках керівників підприємств. Фактично, це дозволяє у будь-який момент часу, в будь-якому місці (за умови під'єднання до мережі Інтернет) одержати актуальну інформацію щодо усіх речових прав.

Здійснено аналіз великої кількості порушень щодо обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Виокремлено найбільш повторювані серед них – безпідставне внесення змін до інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. А саме, безпідставне збільшення площі та переведення об'єкту в житловий та нежитловий фонд. Запропоновано та обґрунтовано, створення додаткової перевірки внесеної реєстратором інформації, а саме через необхідні запити до органів БТІ та застосування можливостей штучного інтелекту, який

додатково перевірятиме дані внесені реєстраторами.

У *третьому розділі* запропоновано шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. Аналіз діючих методів нагляду та контролю за обігом інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно надає можливість у повній мірі реалізувати свої законні права власникам майна. Було зроблено висновок, що нинішня система обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Для зменшення негативних ситуацій у процесі обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно запропоновано:

- удосконалити функціонування державних реєстрів, з метою унеможливлення проведення реєстраційних дій за наявності відповідної заборони.

- запровадити систему автоматичного обміну інформацією між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань.

Мета захисту інформації про майнові права учасників обороту нерухомості виступає не тільки головною метою реєстрації речових прав на нерухомість, але і всього правового регулювання обороту нерухомості. Крім того, залишається проблемним обіг інформації про нерухоме майно, розташоване на території тимчасово окупованої АР Крим та в районах проведення бойових дій.

Для вільного обігу інформації необхідно створити прозору й ефективно працюючу систему державної реєстрації прав на нерухоме майно з вільним доступом для пересічних громадян; удосконалити захист інформації яка потрапляє в реєстр речових прав на нерухоме майно; забезпечити існування ефективного судового захисту прав власників інформація в реєстрі щодо яких була незаконно внесена або змінена, у тому числі вдосконалити судовий

контроль за виконанням рішень судів, а також припинити дію мораторіїв щодо примусового продажу майна державних підприємств. Удосконалити систему контролю за дотриманням законодавства під час обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Надати доступ для самостійного внесення інформації в реєстр речових прав на нерухоме майно на новостворену нерухомість через Міністерство юстиції України. Створити окремий відділ у реєстрі речових прав на нерухоме майно з інформацією про знищене та пошкоджене майно під час військового часу.

Ключові слова: інформація, інформаційні права, інформаційна політика, реєстр речових прав, рейдерство, державна реєстрація, інформаційна безпека, персональні дані, електронна комерція, електронні послуги, доступ до інформації, інформатизація.

SUMMARY

Taranova O. O. The Legal Nature of the Information Contained in the Register of Real Rights to Immovable Property. – Qualifying scientific research should be treated as a manuscript.

The dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty of 081 «Law». State Tax University, Ministry of Finance of Ukraine. – Irpin, 2024.

The thesis presents a comprehensive study of the legal nature of information in the register of real rights to immovable property. The introduction elucidates the significance of the subject matter of the paper, which is the necessity for every citizen to have free and stable access to information of any nature. It is observed that the commencement of the military invasion of Ukraine by the Russian Federation has resulted in a multitude of challenges pertaining to the operation of the register of real rights to immovable property and the safeguarding of the information contained therein.

In the *first section* of the paper, the author delineates the theoretical and methodological principles underlying the circulation of information within the

register of real rights to immovable property. It is established that information from the register of real rights to immovable property is a special type of information. From a legal perspective, information from the register of real rights to immovable property is a sign combination in the form of information and/or data on immovable property that is of public or private interest. The following features of information are defined:

- information is a symbolic form that encompasses the manner in which information is recorded and transmitted in human society;
- information is meaningful, valuable and useful;
- information must be fixed on a material carrier or displayed in electronic form;
- information has a state-legal nature and reflects information as an object of social relations that requires legal protection.

For the first time, a classification of types of information from the Register of Real Rights to Immovable Property is established. The principles of information from the Register of Real Rights to Immovable Property are defined as follows: reliability, mandatory, and publicity.

The author delineates the entities engaged in the dissemination of information within the Register of Real Rights to Immovable Property, with the Ministry of Justice of Ukraine serving as the primary custodian of this register. Such entities include the state registrar, notary, and public and private bailiffs.

The paper delineates the rights and obligations of the subjects of information circulation in the Register of Real Rights to Immovable Property.

The *second section* of the paper examines the legal basis for the formation of an array of information in the register of real rights to immovable property. It can be demonstrated that the necessity to document information on immovable property and the establishment of the state registration of real rights to immovable property emerged concurrently with the emergence of property rights. It can be concluded that the information in the Register of Real Rights to Immovable Property provides for the free possession of property by its owner. It is observed

that the operation of the Register of Real Rights to Immovable Property and the activities of authorised personnel facilitate the accessibility and accumulation of information in the Register of Real Rights to Immovable Property. The periodic receipt and analysis of information certificates has become an effective analytical tool in the hands of business managers. In fact, it allows them to obtain up-to-date information on all property rights at any time and from any location with an Internet connection.

The author examines a multitude of infringements pertaining to the circulation of information within the Register of Real Rights to Immovable Property. The most prevalent among these is the unjustified amendment of information contained in the State Register of Real Rights to Immovable Property. Specifically, this includes an unreasonable increase in the area and the transfer of an object from one category of property to another. The author proposes the implementation of additional verification of the information entered by the registrar. This could be achieved through the submission of necessary requests to the BTI bodies and the utilisation of artificial intelligence capabilities, which would serve to verify the data entered by the registrars.

The *third section* of the report sets forth recommendations for enhancing the regulatory and legal framework supporting the dissemination of information within the Register of Real Rights to Immovable Property. The analysis of the existing methods of supervision and control over the circulation of information in the register of real rights to immovable property enables property owners to fully exercise their legal rights. It is thus concluded that the current system of information circulation in the Register of Real Rights to Immovable Property should be focused not only on bona fide market participants, but also on combating criminal manifestations in this area. In order to mitigate the adverse consequences of information dissemination in the Register of Real Rights to Immovable property, the author proposes the following:

- It is recommended that the functionality of state registers be enhanced to prevent the registration of transactions in the presence of a relevant prohibition.

– It is recommended that a system of automatic exchange of information be introduced between the State Register of Real Rights to Immovable Property, the State Land Cadastre, the Unified State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Associations.

The objective of safeguarding the rights of property owners in the real estate market is not merely the primary objective of registering real rights to immovable property; it is also the foundation of the entire legal framework regulating the transfer of immovable property. Furthermore, the dissemination of information regarding immovable property situated in the temporarily occupied Autonomous Republic of Crimea and in areas of conflict remains a significant challenge.

In order to guarantee the free circulation of information, it is essential to implement a transparent and efficient system of state registration of rights to immovable property with unrestricted access for ordinary citizens. Furthermore, it is vital to enhance the protection of information entered into the register of real rights to immovable property. This should include the provision of effective judicial protection for the rights of owners whose information in the register has been illegally entered or changed. This could be achieved by improving judicial control over the enforcement of court decisions and by ending moratoriums on the forced sale of property belonging to state-owned enterprises. It is necessary to enhance the system of control over compliance with the law during the circulation of information in the Register of Real Rights to Immovable Property. It is recommended that the Ministry of Justice of Ukraine be tasked with providing independent entry of information in the register of real rights to immovable property for newly created real estate. It is recommended that a separate section be created in the register of real rights to immovable property, in which information on destroyed and damaged property during wartime is recorded.

Key words: information, information rights, information policy, registry of property rights, illegal takeover, state registration, information security, personal data, e-commerce, electronic services, access to information, and informatisation.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Торбас О. О. Правові проблеми попередження рейдерства у функціонуванні діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно *Ірпінський юридичний часопис*. 2020. №2 (4). С. 301–308. ULR: <https://drive.google.com/file/d/1AUD5o28nsuDRa7jpyvhNaLloCCCVVtIH/view>
2. Таранова О. О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. №1. С. 140–143. ULR: <https://chasopys-ppp.dp.ua/index.php/chasopys/article/view/44>
3. Таранова О. О. Функціонування реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні в період військового стану. *Science Rise: Juridical Science*. № 1 (27) 2024. С. 22–29 ULR: https://journals.urau.ua/sr_law/issue/view/17880

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Торбас О. О. Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми інформаційного права в умовах глобалізації* : збірник тез доповідей учасників Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції, м. Черкаси, 28 листопада 2019 року. Черкаси : Східноєвропейський університет економіки і менеджменту, 2019. С. 66–68.
2. Торбас О. О., Новицька Н. Б. Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Матеріали III Міжнародно науково-практичної конференції «Суспільство, економіка, право: теорія, методологія, концепції розвитку» Інститут інноваційної освіти 12–13 лютого 2021 р. С.69-71 с.
3. Таранова О. О. Інформаційна взаємодія органів Державної фіскальної служби України з Реєстром речових прав на нерухоме майно. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні

питання розвитку правової держави в умовах сучасного становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Харків, 18–19 червня 2021 року). – Харків: «Асоціація аспірантів-юристів», 2021. С. 48-52.

які додатково відображають наукові результати дисертації:

1. Taranova O. O. Legal status of information in the register of real rights to immovable property. *European Political and Law Discourse*. 2022 Volume 9 issue 2. С. 30–39. ULR: <https://eppd13.cz/wp-content/uploads/2022/2022-9-2/06.pdf>

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	4
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ІНСТИТУТУ ІНФОРМАЦІЙНОГО ПРАВА.....	13
1.1. Поняття та ознаки інформації реєстру речових прав на нерухоме майно.....	13
1.2. Генеза правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні	28
1.3. Суб'єкти забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно.....	39
Висновки до розділу 1.....	56
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ З РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО.....	59
2.1. Правові основи формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно.....	59
2.2. Порядок доступу та адміністрування інформації реєстру речових прав на нерухоме майно	71
2.3. Особливості захисту інформації та порядок внесення змін до інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	83
Висновки до розділу 2.....	97
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО.....	99
3.1. Нагляд та контроль за обігом інформації реєстру речових прав на нерухоме майно	99
3.2. Протидія негативним проявам у сфері обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно.....	116

3.3. Напрями вдосконалення роботи з інформацією реєстру речових прав на нерухоме майно.....	127
Висновки до розділу 3.....	145
ВИСНОВКИ.....	148
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	156
ДОДАТКИ.....	178

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЦОВВ – Центральний орган виконавчої влади

ЦНАП – Центр надання адміністративних послуг

ПКУ – Податковий кодекс України.

ЗУ – Закон України

ЦК – Цивільний кодекс України

ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини

ВРУ - Верховна Рада України

АРМ - Автоматизоване робоче місце

БТІ – Бюро технічної інвентаризації

ЕЦП – Електронний цифровий підпис

ЄДР – Єдиний державний реєстр

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Необхідність становлення інформаційного суспільства є пріоритетом державної інформаційної політики. Однак, взаємозв'язки тенденцій інформаційного розвитку з іншими напрямками залишаються недостатньо усвідомленими. В наш час традиційні форми і методи організації суспільного життя проходять період змін, до яких належить всезагальний, вільний, швидкий доступ до різноманітних інформаційних ресурсів. На відміну від звичайних загальнодоступних пошукових систем, існують спеціалізовані бази даних, які містять конкретну державного рівня інформацію, як, наприклад, Реєстр речових прав на нерухоме майно.

Активний обіг нерухомого майна є показником функціонування економіки держави. Це зумовлює важливість оптимізації обігу інформації про власність та визначення її правового статусу. Завданням держави є організація швидкого доступу та обігу інформації про право власності. Дане завдання можливо виконати через правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно, а отже налагодженням процесу виникнення, зберігання, обробки та видалення інформації про право власності. І тому на сьогодні одним із питань, яке потребує першочергового вирішення є запровадження безперебійної роботи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що забезпечить належний захист прав фізичних та юридичних осіб на інформацію про нерухоме майно.

Такому виду інформації, як інформація про право власності притаманний вольовий характер, оскільки саме власник за своєю волею може володіти, користуватися й розпоряджатися належним йому майном, внаслідок чого з'являється, обробляється, зберігається, змінюється та зникає інформація про право власності. У зв'язку з цим є кілька аспектів, що привертають увагу:

– проблема визначення правового статусу інформації реєстру речових

прав на нерухоме майно;

– проблема доступу до інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно;

– проблема збереження інформації в реєстрі на нерухоме майно та її вільний обіг у ньому;

– проблема безперебійної роботи реєстру речових прав на нерухоме майно.

Усе викладене вище визначає надзвичайну актуальність питання визначення правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно.

Питанням правового статусу інформації були присвячені праці таких відомих вчених з інформаційного права, як Арістової І. В., Баранова О. А., Белякова К. І., Брижка В. М., Дяковського О. С., Золотар О. О., Кеча А. С., Костецької Т. А., Кушакової Н. В., Литвин Н. А., Мацелик Т. О., Никитченко Н. В., Новицького А. М., Новицької Н. Б., Стріяшко Г. М., Сукманової О. В., Тихомирова О. О., Цимбалюка В. С. Швеця М. Я.

Незважаючи на те, що питання правового статусу інформації вивчалися значним колом науковців, праці присвячені визначенню правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно відсутні, тому інформація про право власності потребує подальшого наукового дослідження, так як відіграє значну роль у житті суспільства.

Із огляду на вищевикладене, особливості дослідження обраної проблематики обумовлюють вибір теми дисертації, її актуальність, теоретичне та практичне значення.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертація виконана відповідно до Національної програми інформатизації на 2022–2024 роки затвердженої Постановою Верховної ради України від 8.07.2022 № 2360-IX, Пріоритетних напрямків фундаментальних та прикладних наукових досліджень у галузі права, затверджених постановою загальних зборів Національної академії правових наук України

від 26.03.2021 № 12-21.

Тема дослідження затверджена вченою радою Університету державної фіскальної служби України (протокол від 28 листопада 2019 року № 12).

Мета і завдання дослідження. *Мета роботи* полягає у вивченні, аналізі, розробці та запровадженні теоретичних і практичних пропозицій щодо удосконалення правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно на базі комплексного наукового опрацювання основ доктринальних положень інформаційного права, інших галузей права та правозастосовної практики.

Досягнення поставленої мети обумовлює вирішення таких *завдань*:

- визначити сутність та ознаки інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;
- з'ясувати історичні передумови правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні;
- охарактеризувати інформаційно-правовий статус суб'єктів забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- визначити правові основи формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;
- охарактеризувати порядок доступу та адміністрування інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;
- розкрити особливості захисту інформації та порядок внесення змін до інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- охарактеризувати особливості нагляду і контролю за обігом інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;
- встановити механізми протидії негативним проявам у сфері обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- обґрунтувати напрями вдосконалення роботи з інформацією реєстру речових прав на нерухоме майно.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері

правового забезпечення обігу інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно.

Предметом дослідження є правовий статус інформації реєстру речових прав на нерухоме майно.

Методи дослідження. З урахуванням комплексного характеру досліджуваної проблематики правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно та для виконання поставлених завдань у дисертаційному дослідженні були використані спеціальні та загальнонаукові методи дослідження, а саме: спостереження, практичного моделювання та метод компаративістського аналізу. Використовувалися також традиційні методи: діалектичний, формально-логічний, системно-структурний та історичний методи. Дисертаційне дослідження, а також використані в ньому наукові методи пізнання ґрунтуються на діалектичному сприйнятті правової дійсності.

За допомогою логіко-семантичного методу сформульовано та поглиблено понятійний апарат у сфері обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. Історико-правовий метод дозволив проаналізувати розвиток спеціального законодавства в частині, що стосується правового регулювання відносин, щодо обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні (підрозділ 1.2).

Метод правового моделювання дав можливість запропонувати нові конструкції статей законодавства України, що регулюють обіг інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно (підрозділи 3.2, 3.3).

Логіко-нормативний метод використано для аналізу функцій, завдань і повноважень суб'єктів забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно (підрозділ 1.3., 2.3., 3.1). Системно-функціональний метод використано для вивчення проблем адміністрування інформації реєстру речових прав на нерухоме майно (підрозділ 2.2., 2.3). Методи класифікації та групування надали можливість визначити загальні та специфічні ознаки інформації, що в свою чергу дозволило обґрунтувати

класифікацію видів інформації реєстру речових прав на нерухоме майно, а саме: в залежності від суб'єкту який володіє майном, в залежності від виду власності майна; в залежності від доступу до інформації; в залежності від роду майна; в залежності від характеру інформації (підрозділ 1.1).

Діалектичний метод пізнання надав змогу з'ясувати сутність правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно (розділ 1, розділ 2).

Методи тлумачення законодавства та аналізу широко використано у другому та третьому розділах дисертації. Вибір та подальше використання зазначених методів має комбінований характер, залежно від вирішення конкретних завдань дослідження.

Науково-теоретичним підґрунтям дослідження стали праці фахівців у галузі інформаційного та адміністративного права, кібернетики, історії та загальної теорії держави і права, а також теорії управління.

Нормативну та емпіричну основу дослідження склали: Конституція України, законодавчі акти України, постанови Верховної Ради України, акти Президента України і Кабінету Міністрів України, міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, довідкова література, політико-правова публіцистика, статистичні матеріали.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є одним із перших у вітчизняній інформаційно-правовій науці комплексним дослідженням правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. У результаті дослідження сформульовано низку нових наукових положень, рекомендацій і висновків, зокрема:

уперше:

- доведено що інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно це особливий вид інформації у вигляді знакових комбінацій у формі відомостей та/або даних про нерухоме майно, що є об'єктами публічного або приватного інтересу;

- обґрунтовано класифікацію видів інформації реєстру речових прав на

нерухоме майно, а саме: в залежності від суб'єкту який володіє майном, в залежності від виду власності майна; в залежності від доступу до інформації; в залежності від роду майна; в залежності від характеру інформації;

удосконалено:

– інституційно-правові положення щодо функціональних особливостей основних суб'єктів забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– теоретичні підходи до історичних аспектів правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні;

– особливості правового забезпечення порядку доступу та адміністрування інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;

– визначення пріоритетних напрямків здійснення нагляду і контролю за обігом інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;

– виділення специфічних особливостей формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;

набули подальшого розвитку:

– пропозиції щодо вдосконалення особливостей захисту інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– ефективні методи запобігання та протидії порушенням безпеки інформації реєстру речових прав на нерухоме майно як сприяння рейдерству;

– напрями вдосконалення роботи з інформацією реєстру речових прав на нерухоме майно.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони становлять як науково-практичний, так і практичний інтерес, а отже можуть бути використані у:

– *науково-дослідній сфері* – основні положення та висновки можуть бути науково-теоретичним фундаментом для подальших наукових розробок у сфері проблем вдосконалення правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;

– *правотворчості* – із метою удосконалення чинних і розроблення

нових нормативно-правових актів з питань правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно;

– *освітньому процесі* – під час підготовки лекцій, навчальних посібників, підручників, методичних рекомендацій з дисциплін «Інформаційне право», «Інформаційна безпека», «Діджиталізація приватно-правових відносин»;

– *практичній діяльності* – щодо формування і вдосконалення правового забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Особистий внесок здобувачки. Дисертація є самостійною, завершеною науковою працею. Сформульовані в ній положення, узагальнення, висновки, рекомендації та пропозиції обґрунтовано на підставі самостійно проведених досліджень.

У тезах доповіді «Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно», опублікованій у співавторстві з Н. Новицькою, авторкою особисто, на основі здійсненого аналізу процедури використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, запропоновано елементи захисту персональних даних власників такої інформації.

Ідеї та розробки, що належать співавтору, разом з яким були опубліковані наукові статті, в дисертації не використовувалися. Для аргументації окремих положень дисертації використовувалися наукові праці інших учених, на які зроблено посилання.

Апробація результатів дослідження. Основні положення дисертаційної роботи, теоретичні та практичні висновки і рекомендації оприлюднено в доповідях на науково-практичних конференціях, зокрема: «Актуальні проблеми інформаційного права в умовах глобалізації» (м. Черкаси, 28 листопада 2019 року), «Суспільство, економіка, право: теорія, методологія, концепції розвитку» (м. Київ, 12–13 лютого 2021 року), «Актуальні питання розвитку правової держави в умовах сучасного

становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Харків, 18–19 червня 2021 року).

Публікації. Основні наукові положення та результати дисертаційного дослідження висвітлено у 7 публікаціях, а саме: 3 статті у наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України; 3 тез доповідей на науково-практичних конференціях та 1 стаття, яка додатково відображає результати дисертації.

Структура та обсяг дисертації визначена метою та завданнями дослідження. Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, логічно об'єднаних у дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатку. Загальний обсяг дисертації становить 179 сторінок, із яких основного тексту 155 сторінок. Список використаних джерел міститься на 22 сторінках (налічує 185 найменувань) та 1 додаток на 2 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ІНСТИТУТУ ІНФОРМАЦІЙНОГО ПРАВА

1.1. Поняття та ознаки інформації реєстру речових прав на нерухоме майно

В житті людини інформація в будь-який час займає важливе місце. Існує вислів: «Хто володіє інформацією, той володіє світом». Залишитись без інформації просто неможливо. 21 століття можна назвати епохою інформації. Вона проникла та охопила усі аспекти життя. Інформація – це основа усіх суспільних відносин.

З латинської «informatio» утворене від «informo», та має значенням «надавати вид, форму, формувати, створювати, утворювати», а також – «навчати, виховувати», «будувати, складати», «уявляти, мислити» [1; 184] .

В англійській мові слово «information» вперше було зафіксовано у 1387 р. Сучасного вигляду це слово набуло у 16 ст. і закріпилося в більшості європейських мов. У східнослов'янські мови воно прийшло через польське «informacja» у 17 ст. З середини 20 ст. цей термін став загальнонауковим поняттям, повсюдно поширеним і водночас одним із найбільш дискусійних та неоднозначно трактованих у науці і практиці, включно з нормативно-правовими актами [1; 184].

Н. Вінер вважав, що інформація – це засіб, який робить схожою поведінку живих організмів і електронно-обчислювальних машин. Учений дав ще кілька істотно нових визначень цього поняття: «Інформація – це позначення змісту, отриманого нами із зовнішнього світу у процесі пристосування до нього нас і пристосування до нього наших почуттів», «Інформація – це те, що управляє» [2, с. 156; 184].

Н. Вінер, по суті, зробив спробу об'єднати різні поняття, які існують у філософії, фізиці, біології та інших науках в одному загальному понятті «інформація». Саме Н. Вінеру людство зобов'язане введенням терміну «інформація» у широкий науковий обіг [2, с. 157; 184].

Закону України «Про інформацію» дає наступне визначення: «інформація – це будь-які відомості та/або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді». Однак, дане визначення поширюється на сферу дії закону, який регулює суспільні відносини щодо створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення, охорони, та захисту інформації [3].

Таке поняття як «інформація» існує у всіх сферах життя проте трактується по різному. Думка філософів полягає у тому що інфомація – це один з видів понять загальних, як наприклад матерія і енергія. Вона існує будь-де, наприклад повідомлення містить інформацію. Інформація це показник різноманітності в процесах і об'єктах живих та неживих, матеріальних та нематеріальних речах. Більш точні науки такі як математика, фізика трактують інформацію, як чинник і міру зменшення, ступінь невизначеності. Досить нова наука кібернетика трактує інформацію, як повідомлення, пов'язане з управлінням в сукупності синтаксичних, семантичних і прагматичних характеристик. У біології дане поняття відображає різноманіття процесів. Вважають що створення інформації це процес на який здатна лише жива природа.

Поняття інформація в суспільстві поширилось завдяки журналістиці. Предмет та наука про журналістику даний термін використовувала на початку 1920-х років і прирівнювала до значення повідомлення [2, с. 159].

Для соціологів важливими є вплив на суспільні відносини інформації, а для фахівців з програмування та обчислювальної техніки найістотнішим є знакове подання [2, с. 159].

Багато науковців у різних сферах в Україні під час своїх досліджень описували концепцію природи інформації.

Слід звернути увагу на праці вчених які займалися дослідженням бібліографознавства, бібліотекознавства та інформатики. Дані вчені вказують на природу інформації. Інформація – це предмет і результат обробки інформації в діяльності документальних суспільних відносин.

Інформація є центром дослідження науковців у сфері бібліографознавства. В даній галузі центром є бібліографічний вид інформації.

Завдяки присутності інформації у різних проявах в багатьох науках та сферах дане поняття було розкрито різносторонньо. Відповідно сформовано різнобічно класифікацію, види, властивості, ознаки, відмінність від інших понять, характеристику.

Через таку різноманітність та різноплановість досліджень в науці зустрічається багато класифікацій інформації.

Наприклад, за сферою виникнення інформацію поділяють на елементарну, біологічну та соціальну. За способом передавання та сприйняття розрізняють візуальну, аудіальну, нюхову, смакову, тактильну та машинозчитувану інформацію. За формою представлення існує числова, текстова, графічна, звукова інформація. За призначенням буває особиста, спеціальна та масова інформація. За галузями існує політична, економічна, науково-технічна, соціальна, екологічна, міжнародна інформація. Даний перелік є частковим і можна навести дуже велику варіацію класифікацій.

Згідно Закону України «Про інформацію», існують такі види інформації за змістом:

1. Про фізичну особу.
2. Довідково-енциклопедичного характеру.
3. Про стан довкілля або екологічна.
4. Про товар або роботу чи послуги.
5. Науково-технічна.
5. Податкова.

6. Правова.

7. Статистична.

8. Соціологічна, інша [3, ст. 10].

За юридичним статусом інформацію поділяється на такі види:

1. Доступна та відкрита.

2. Недоступна, тобто має умови її використання для суб'єктів.

У випадках недоступного виду інформації встановлюється режим доступу. Закон України «Про інформацію» визначає порядок одержання, використання, поширення і зберігання інформації.

Кожна особа має право на інформацію. У міжнародному праві Загальна декларація прав людини ООН у 1948 році закріпила що право на інформацію є загальним невід'ємним правом людини. Кожна людина має право на свободу переконань і на вільне їх виявлення. Тобто, людина має право на свободу безперешкодно дотримуватися своїх переконань та свободу шукати, одержувати і поширювати інформацію та ідеї будь-якими засобами без обмежень державними кордонами» [4, с. 6].

Відповідно до Європейської конвенції з прав людини, яка у 1950 році, відповідно до ст. 10, під егідою ООН у Міжнародному пакті про громадянські і політичні права та Міжнародному пакті про економічні, соціальні і культурні права, було затверджено право людини на інформацію як складову міжнародного стандарту в галузі прав людини і громадянина. Окрім того, даними нормативно-правовими актами встановлено гарантії забезпечення права на інформацію для урахування в конституціях держав-учасників [4, с. 7].

У нашій країні Конституційне право людини на інформацію, вільне отримання, використання, поширення, зберігання в обсягах, необхідних для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів закріплюються і гарантуються Конституцією України. Крім Конституції України права на інформацію в Україні гарантуються ЗУ «Про інформацію», «Про науково-

технічну інформацію», «Про державну таємницю», «Про доступ до публічної інформації», Цивільним, Кримінальним кодексами України.

Можливість доступу до інформації для особи залежить від умов встановлених для надання. Інформація може надаватися на платних чи безоплатних умовах. Отже інформація може бути комерційна та некомерційна.

Розрізняють первинну та вторинну інформацію. Вторинна інформація являє собою продукт перероблення вже наявних. На підставі цього виникає оглядова й аналітична інформація.

Інформацію, що виникає та існує в межах одного підприємства, установи, називають внутрішньою. Інформація що виникає поза межами певного суб'єкту є зовнішньою.

Щодо властивостей інформації можна назвати такі: невід'ємність, від матеріального носія, складається з певних знаків чи символів, часто виникає як результат мови, дискретність, безперервність, властивість росту, наявність змісту, наукова новизна, навчальна мета, цінність.

Щодо характеристики інформації вона поділяється на:

1. Кількісна характеристика інформації – це міра, що передає зменшення ступеня невизначеності ситуації після отримання певного повідомлення. Інформація має цифрові ознаки, одиниці виміру (біти, байти, кілобайти, мегабайти).

2. Якісна характеристика інформації виражається в таких особливостях:

Точність – припустимий рівень її викривлення, спотворення, що визначається характером завдань, які вирішує той чи інший суб'єкт;

Достовірність – визначається її властивістю відображати реальні об'єкти з необхідною точністю і об'єктивністю (у протилежному випадку виникає дезінформація);

повнота – її властивість містити в собі необхідний обсяг відомостей для прийняття правильного рішення;

оперативність – актуальність, своєчасність за умов зміни ситуації;

коректність – однозначне сприймання всіма споживачами;

цінність або корисність – полягають у її здатності сприяти досягненню мети, що стоїть перед тією чи іншою особою;

однозначність, надійність – здатність зберігати ознаку достовірності протягом певного часу, достовірність, розгорнута у часі;

об’єктивність, змістовність, доступність.

Особливістю інформації є невід’ємність від матеріального носія якщо це стосується електронної інформації. Носій – це підґрунтя на якому зберігається інформація. Якщо це інформація не в електронному вигляді носієм може бути наприклад папір, камінь, деревина, стіл, дошка. Якщо це звукова інформація то носієм виступає звук, електромагнітна, світлова, радіомагнітна хвиля. Машинними носіями виступають перфострічки, перфокарти, магнітні стрічки, магнітні диски, оптичні диски.

Створення інформації та повідомлення, його передавання, приймання, використання є предметом інформаційної діяльності й інформаційного забезпечення. Процес передачі-приймання відбувається таким шляхом: джерело, процес передавання, канал передавання, приймання, отримання в передбаченому місці інформації [4].

Опрацювавши особливості інформації як загального поняття, наступний крок огляд до інформації яка міститься в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно – це особливий вид інформації, про це свідчать безліч факторів.

А саме, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів таких прав [6].

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України.

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною.

Процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів та об'єкти таких прав визначає Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено перелік документів на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;

2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;

5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;

6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1

січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;

7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акту на право приватної власності на землю, державного акту на право власності на землю, державного акту на право власності на земельну ділянку або державного акту на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно [6].

Також вказаним законом встановлено чіткий перелік підстав за якими може бути відмовлено у державні реєстрації прав та їх обтяжень. Ці підстави зазначені у статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;

2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;

3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;

- 4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
- 5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- 6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;
- 7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;
- 8) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
- 9) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;
- 10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;
- 11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;
- 12) заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, зокрема за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці [6].

Інформація яка міститься в реєстрі речових прав на нерухоме майно є особливим видом інформації. Має ряд своїх особливостей.

Інформація з Державного реєстру прав надається у паперовій або електронній формі. В незалежності від форми витягу даний документ має однакову юридичну силу. Обов'язково у інформаційній довідці з реєстру

речових прав на нерухоме майно міститься QR-код для перевірки достовірності документу[7].

Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням кваліфікованого електронного підпису або удосконаленого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, або засобів електронної ідентифікації, що мають високий або середній рівень довіри, відповідно до вимог законів або в паперовій формі[7, ст. 32]

Для отримання інформації про право власності у паперовій формі власник повинен звернутися до уповноваженої особи наприклад нотаріуса або реєстратора відділу центру надання адміністративних послуг з заявою. Працівник давнього органу повинен прийняти та розглянути заяву, встановити особу, що звернулася за отриманням інформації на підставі передбаченого Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» документ, що посвідчує таку особу, та надати відповідь або у формі інформаційної довідки або у формі відмови у наданні відомостей.

У разі коли такою особою є іноземець, документом, що посвідчує його особу, є іноземний паспорт та документ що підтверджує законні підстави перебування особи на території України.

Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі [7, ст. 32].

За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань) справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб [7, ст. 34].

Документом, що підтверджує сплату адміністративного збору є квитанція яка підкріплюється до матеріалів справи та зберігається протягом трьох років в реєстраційній справі, а у разі отримання електронної форми довідки у програмі за допомогою якої здійснюється ведення реєстру речових прав на нерухоме майно.

Інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному форматі за допомогою онлайн послуги у формі програмного інтерфейсу надається на підставі договору про надання сервісної послуги. Вона укладається з технічним адміністратором за допомогою електронного ключа заявника автоматично.

Отримання інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно в електронній формі здійснюється автоматично. Будь-яка особа яка бажає отримати інформацію, за допомогою параметрів пошуку за одним або декількома значеннями шляхом завантаження сформованої програмними засобами ведення реєстру речових прав на нерухоме майно після запиту в особистому кабінеті отримує задану інформацію в електронній формі яку за бажанням можна роздрукувати.

Перед отриманням інформації в електронній формі з реєстру речових прав на нерухоме майно заявник повинен сплатити в повному обсязі адміністративний збір через Інтернет з використанням платіжних систем.

Надана інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно в електронній формі відповідає часу здійснення запиту.

Інформація з Державного реєстру прав надається в будь-якому місці відмінному від місцезнаходження нерухомого майна.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається за заявою особи, яка бажає отримати таку інформацію після звернення до державного реєстратора наприклад через Центр надання адміністративних послуг або нотаріуса [7].

Державний реєстратор через роботу програмного забезпечення ведення реєстру речових прав на нерухоме майно заповнює всі дані про заявника та

запит щодо майна якого бажано отримати інформацію та друкує заяву, на якій заявник підписується або уповноважена особа за довіреністю заявника. Дана заява залишається у особи державного реєстратора та долучається до паперового архіву справи.

У разі необхідності заява може бути розроблена у двох примірниках, одна з яких після підпису залишиться у заявника.

Після підпису на заяві державний реєстратор вносить дану заяву в базу даних заяв. Реєстратор відмовляє у реєстрації заяви у разі відсутності документа про сплату адміністративного збору за надання інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно. Це єдина підстава відмови передбачена ЗУ «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно».

За результатом розгляду заяви державний реєстратор формує інформаційну довідку з реєстру речових прав на нерухоме майно. Дана довідка з'являється на сайті Міністерства юстиції України де можна її завантажити та роздрукувати.

У разі отримання за власним бажанням власником інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно у паперовій формі, державний реєстратор, відповідно до п. 10 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, встановлюють особу заявника та перевіряє ідентифікуючі документи повторно.

Інформація з реєстру речових прав на нерухоме майно в електронній формі надається користувачу, який зареєструвався на веб-сайті Міністерства юстиції України з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи. Можна скористатись електронною системою ідентифікації «Bank ID». Для даної реєстрації кожному охочому необхідно зазначити прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України (для громадянина України, який

через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомив про це відповідному контролюючому органу та має відмітку в паспорті громадянина України). Якщо дана особа діє в інтересах юридичної особи, зазначаються відомості про повне найменування юридичної особи, її ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

За достовірність даних вказаних під час реєстрації на веб-сайті Міністерства юстиції України несе користувач особисто.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється після сплати адміністративного збору за надання такої інформації через Інтернет з використанням платіжних систем.

Щодо інформації, яка вноситься до реєстру нерухомості, то, наприклад, у разі проведення державної реєстрації виникнення права власності на нерухоме майно, відповідно до п. 21 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор вносить до запису про право власності й суб'єкта цього права такі відомості:

1) щодо суб'єкта права власності:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства):

- прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові;
- податковий номер;
- номер і серію паспорта громадянина України або реквізити іншого

документа, що посвідчує особу власника;

- для юридичної особи (резидента й нерезидента):
- найменування юридичної особи;
- податковий номер;

для територіальної громади:

- відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті;
- найменування органу місцевого самоврядування;

- податковий номер органу місцевого самоврядування;
- для держави:
 - відомості про державу Україна;
 - найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном;
- податковий номер органу державної влади;
- 2) форма власності;
- 3) вид спільної власності (коли майно належить на праві спільної власності);
- 4) розмір частки у праві спільної власності (коли майно належить на праві спільної часткової власності);
- 5) підстава для виникнення права власності:
 - назва документа;
 - дата видачі документа;
 - номер документа;
 - ким виданий (оформлений) документ;
 - додаткові відомості про документ;
- 6) підстава для внесення запису про право власності й суб'єкта цього права:
 - назва рішення;
 - дата формування рішення;
 - індексний номер рішення;
- 7) реєстраційний номер, дату й час реєстрації заяви, на підставі якої проводиться державна реєстрація прав;
- 8) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- 9) найменування органу державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, назву нотаріального округу.

Відповідно до вищевикладеної інформації можемо вперше виділити види інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно:

1. У залежності від суб'єкту який володіє майном:

- про фізичну особу;
- про юридичну особу.

2. У залежності від виду власності майна:

- інформація про державне майно;
- про комунальне майно;
- про приватне майно.

3. У залежності від доступу до інформації:

- відкритого доступу інформація (ту що можна отримати шляхом подання запиту онлайн або у відповідних органах);
- закрита інформація (доступна тільки уповноваженому органу Держателю Реєстру речових прав на нерухоме майно);

4. У залежності від роду майна:

- інформація про житлові приміщення;
- інформація про нежитлові приміщення;
- інформація про земельні ділянки.

5. У залежності від характеру інформації

- інформація про власника майна;
- інформація про нерухоме майно;
- інформація про здійснення запису в Реєстрі речових прав про нерухоме майно [8].

Отже, інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно це особливий вид інформації. Можна зробити висновок, що з точки зору права, інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно – це знакові комбінації у формі відомостей та/або даних про нерухоме майно, що є об'єктами публічного або приватного інтересу. Це визначення об'єднує у собі такі особливості: 1) закріплює, що інформація має знакову форму, що охоплює форму фіксації та передачі інформації у людському суспільстві; 2) підтверджує, що інформація має сенс, є цінною та корисною; 3) має

обов'язково бути закріпленою на матеріальному носії або відображеною в електронній формі; 4) враховує поділ на ієрархічні рівні інформації, зокрема, поняття відповідає державному рівню, має державно-правовий характер та відображає інформацію як об'єкт суспільних відносин, що потребує правового захисту.

1.2. Генеза правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні

Люди в процесі своєї життєдіяльності вступали між собою у суспільні відносини, більшість з яких регулюються нормами законодавства та називались правовими відносинами. Значна кількість правовідносин виникають із приводу створення, придбання, використання, а також відчуження різноманітного майна. Це вимагає ведення процесу інформації про дане нерухоме майно тим чи іншим чином. На сьогоднішній день в Україні створено Реєстр речових прав на нерухоме майно в якому здійснюється обіг всієї інформації про об'єкти нерухомості. Однак, так було не відразу і для кращого розуміння процесу обігу інформації потрібно коротко ознайомитись з історією реорганізації державної влади у сфері реєстрації права власності.

Слово реєстрація походить від латинського слова *regesta* – «список», що в пізно латинський період трансформувалось в *registratio* – «списувати, або заносити в список». Реєстрація означає запис фактів з метою обліку і надання цим фактам законності, так виникає інформація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Ю. М. Козлов визначає реєстрацію, як акт офіційного визнання законності відповідних дій і правових актів, які здійснюються державними або уповноваженими державою органами [10, с. 402]. Що стосується реєстрації речових прав на нерухоме майно, то її можна визначити як юридичну процедуру, що передбачає низку заходів, у результаті яких здійснюється документальне підтвердження відомостей про

нерухомий об'єкт привласнення, визначаються його фізичні характеристики і вартість, встановлюється правовий статус. У результаті цієї юридичної процедури об'єкт нерухомості наділяється унікальними ідентифікаційними властивостями -- єдиними на всій території України [10, с. 402].

Ю. М. Козлов розуміє під державною реєстрацією акт офіційного визнання законності відповідних дій і правових актів, завдання виконання якого переважно покладається на органи юстиції та внутрішніх справ. Погляд С. В. Лихачова на реєстраційну діяльність з площини підприємницького права наклав «майновий» відбиток на всі його наступні міркування з приводу юридичної природи та змісту реєстраційної діяльності [10, с. 402].

Стосовно реєстраційного провадження О. В. Кузьменко стверджує, що не варто ігнорувати існування окремих його видів, які пов'язуються з наділенням об'єкта реєстрації спеціальними обов'язками або ж взагалі не мають безпосереднього відношення до встановлення як прав, так і обов'язків. До перших слід віднести реєстрацію в органах внутрішніх справ осіб звільнених з місць позбавлення волі. Прикладом других може служити провадження з державної реєстрації нормативно-правових актів. Своє розуміння реєстрації подає І. М. Лазарєв, який обумовлює державну реєстрацію як акт офіційного визнання законності існування певних матеріальних об'єктів та юридичних фактів [10, с. 403].

У період дії Конституційного договору між Президентом України та ВР України «Про основні засади організації та функціонування державної влади та місцевого самоврядування в Україні на період до прийняття нової Конституції України» [13] Указом Президента України Про делегування повноважень державної виконавчої влади головам та очолюваним ними виконавчим комітетам сільських, селищних і міських Рад [14] головам та очолюваних ними виконавчим комітетам сільських, селищних та міських Рад було передано повноваження державної виконавчої влади щодо реєстрації права власності на землю, права землекористування та договорів на оренду землі. Після прийняття Закону України «Про місцеве самоврядування в

Україні» від 21.05.1997 р. [15], повноваження щодо видачі документів, що посвідчують такі права були у віданні виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (ст. 33 у редакції від 21.05.1997 р.)

Важливим нормативним актом для розвитку інституту державної реєстрації прав на землю став Закон України від 25.10.2001 р.

М. В. Шульга зазначає, що «земельний закон закріплює таку концепцію регулювання земельних відносин, яка, з одного боку, передбачає утвердження переважного права державної власності на землю, а з іншого – визначає основні засади реалізації права приватної власності на землю» [16, с. 49]. Згідно із цим Кодексом державну реєстрацію було віднесено до складових частин Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Останній, у свою чергу, мав вестися уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. 09.09.2009 р. Кабінет Міністрів України приймає Постанову Про концепцію розвитку житлово-комунального господарства, якою затверджує порядок ведення Поземельної книги, Книги записів про державну реєстрацію державних актів, та договорів оренди землі [17].

В органах реєстрації прав, окрім державної реєстрації прав на земельні ділянки, реєструються також речові права на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення. У незалежній Україні державна реєстрація таких об'єктів нерухомості, до 13.12.1995 р. здійснювалася на підставі Інструкції від 1966 р. Зрозуміло, що Інструкція з 30-річним стажем не задовольняла потреб тогочасного суспільства, тому законодавцем розробляється Концепція розвитку житлово-комунального господарства [17]. Вона передбачала впровадження в Україні державної системи реєстрації, обліку та оцінки вартості нерухомого майна, а також системи нагляду і контролю за його використанням та утриманням. На виконання цієї Концепції Держжитлокомунгоспом були затверджені «Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб» від 13.12.1995 р. [18], відповідно до яких БТІ

проводило державну реєстрацію об'єктів нерухомого майна, належних фізичним та юридичним особам тільки на праві власності (не проводили оренду та заставу). Цей орган за дорученням органів місцевого самоврядування чи місцевої держадміністрації здійснював підготовку документів для видачі свідоцтв про право власності, які видавалися у випадках: створення, реконструкції об'єктів нерухомості; видачі свідоцтв членам кооперативів; інвесторам у будівництві; реабілітованим громадянам; при виділі об'єктів нерухомості; при реорганізації чи ліквідації підприємств, об'єднань, установ, організацій їх правонаступникам (п. 4.1) тощо.

Через декілька років, а саме 09.12.1997 р., функції з координації і нормативно-методичного забезпечення діяльності БТІ (крім питань реєстрації прав власності) переходять до Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України виконуючи свої функції 09.06.1998 р [17].

Відповідно до ч. 2 ст. 211 ЦК України від 16.01.2003 р., перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюється законом [19]. На момент прийняття Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в Україні уже сформувалася певна система реєструючих органів та порядку реєстрації. А також запроваджено Державний реєстр прав на нерухомість, держателем якого визначено Міністерство юстиції України. Однак, до прийняття даного Закону функції з державної реєстрації прав здійснювали органи, визначені окремими нормативно-правовими актами.

Зокрема, на виконання Указу Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі ДЗК» від 17.02.2003 р. № 134/2003 (далі – Указ № 134/2003). Кабінет міністрів України постановив підтримати пропозицію Держкомзему та Мін'юсту про створення до 01.01.2005 р. на базі державних реєстрів земель та прав власності на нерухоме майно –

Державний реєстр прав на землю та нерухоме майно [20]. До цього часу, а саме до 01.01.2005 р., Мін'юст разом з іншими відомствами Наказом від 26.02.2003 р. встановило: реєстрація земельних ділянок та прав на них здійснюється у складі державного реєстру земель, функції адміністратора якого виконуватиме Центр ДЗК при Держкомземі; реєстрація об'єктів нерухомого майна та прав на них здійснюється в Реєстрі прав власності на нерухоме майно органами БТІ, а функції адміністратора належать Державному підприємству (далі – ДП) «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України [21].

26.05.2004 р. Постановою Кабінету міністрів України «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» [22] було створено Державний реєстр правочинів, держателем якого визначено Мін'юст, адміністратором – ДП «Інформаційний центр» Мін'юсту. Ця Постанова затверджувала порядок реєстрації правочинів, згідно з яким така реєстрація мала здійснюватися шляхом внесення нотаріусом запису до реєстру одночасно з його нотаріальним посвідченням. Ті ж нотаріуси, які не мали доступу до єдиної комп'ютерної бази даних реєстру, у день посвідчення правочину мали надсилати один його примірник реєстратору, який у день отримання примірника вносить відповідний запис до Реєстру.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» було проголошено про формування та дію єдиного реєстру, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна. Систему органів державної реєстрації прав складали ЦОВВ із питань земельних ресурсів, який мав забезпечувати реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, а також створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (центр ДЗК) та її відділення на місцях, які мали бути місцевими органами державної реєстрації прав. До формування Державного реєстру

прав у складі ДЗК, реєстрація об'єктів нерухомості здійснювалася комунальними підприємствами БТІ, про що йшлося у Прикінцевих положеннях Закону.

Функції з приводу державної реєстрації прав з 2003 р. були покладені на Держкомзем, однак у 2006 р. [23] знову повернуті Міністерству юстиції України. Законодавець пішов на такий крок, оскільки Держкомзем не виправдав покладених на нього надій Указом № 134/2003. У багатьох країнах світу з розвиненою економікою функції реєстрації прав покладено на органи юстиції або суди, оскільки за своєю природою державна реєстрація є видом юридичної або правоохоронної діяльності [23, с. 81].

До ідеї створення в Україні цілісної системи державної реєстрації прав у системі органів юстиції поверталися ще у 2002 р., коли було підготовлено і подано на розгляд проект Закону України «Про органи юстиції». Однак, цей Проект не було прийнято.

Фактично до 01.01.2013 р. склалася ситуація коли система органів, які здійснювали державну реєстрацію прав, була заплутаною та недосконалою:

а) речові права на земельні ділянки та їх окремі обтяження реєструвалися територіальними органами земельних ресурсів у Державному реєстрі земель у складі ДЗК, держателем якого було Державне агентство земельних ресурсів України;

б) права на будинки споруди, квартири та об'єкти незавершеного будівництва реєструвалися у БТІ, а інформація містилася в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, держателем якого був Мін'юст;

в) реєстрація правочинів, обтяження нерухомого майна, у тому числі земель, будинків, споруд, квартир, іпотека реєструвалися в Державному реєстрі іпотек та в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна нотаріусами та реєстраторами Інформцентру держателем яких був Мін'юст.

На жаль, до проведення зазначених реформ в Україні існувала система державної реєстрації прав, яка не відповідала жодному із вищезазначених

критеріїв. У зв'язку з такою ситуацією виникла необхідність урегулювання цих відносин на якісно новому рівні. Так, ВР України 11.02.2010 р. приймає Закон України, яким Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладає у новій редакції. Встановлювався інший концептуальний підхід як до процедури державної реєстрації прав, який здійснюватиметься за принципом «єдиного вікна», так і до системи органів державної реєстрації прав, яку становитимуть спеціально уповноважений ЦОВВ із питань державної реєстрації прав, який проголошувався держателем реєстру речових прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Результатом діяльності Кабміну стало створення сприятливого підґрунтя для розробки і прийняття нормативного акта, який визначав правовий статус Укрдержреєстру. Так, 06.04.2011 р. було прийнято Указ Президента України «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу». Новим суб'єктом державного управління, покликаним забезпечувати належне офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у межах усієї держави, з 18.04.2011 р., став Укрдержреєстр. Головна функція цієї служби – надання державних послуг громадянам і юридичним особам. Виокремлення цієї функції мало якісно покращати систему державного управління та створити сприятливі умови для подолання корупційної діяльності.

Підставою для створення структурних підрозділів територіальних органів юстиції, що забезпечували реалізацію повноважень Укрдержреєстру став Наказ 2074/5 від 07.09.2011 р.

У кінці 2011 р. на території України було утворено 583 структурні підрозділи Укрдержреєстру у сфері державної реєстрації прав. Виконувати обов'язки зазначені органи розпочали лише з 01.01.2013 р., із чого випливає, що працівники таких Відділів цілий рік (інколи й більше) отримували заробітню плату з державного бюджету без фактичного надання

адміністративних послуг.

Станом на сьогоднішній день реєстраційні дії уповноважені здійснювати:

- державний реєстратор;
- нотаріус;
- державний і приватний.

Під час нотаріального посвідчення договору, нотаріус паралельно здійснює державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Перехід права власності на нерухоме майно здійснюється шляхом укладення таких видів договорів:

Купівля-продаж. За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [23].

Дарування. За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно у власність [23].

Рента. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взаємно зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у вигляді певної грошової суми або в іншій формі [23].

Довічне утримання (догляд). За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взаємно зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [23].

Після укладення договору, нотаріус в цей же момент вносить запис в реєстр речових прав на нерухоме майно з відповідними даними та за декілька хвилин видає власнику право витяг з реєстру речових прав на нерухоме

майно, що підтверджує проведення реєстраційних дій [23].

Постановою КМУ «Деякі питання функціонування державного реєстру на нерухоме майно» від 06 червня 2018 року №484 (опублікована 22.06.2018 року) передбачається приведення нормативних документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у відповідність до законів України «Про довірчі послуги» та «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» [24].

Даною постановою удосконалено процедури надання (припинення) безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування та інших визначених законом осіб, адвокатів та нотаріусів до зазначеного Реєстру [24].

Також посилено вимоги до захисту інформації, що міститься у Реєстрі, з метою запобігання несанкціонованому доступу та поширенню такої інформації, шляхом застосовування засобів криптографічного захисту інформації, які мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації. Документом передбачено започаткування Реєстру об'єктів нерухомого майна, в якому буде акумулюватися інформація про всі об'єкти нерухомого майна [24].

Підсумовуючи вище викладене, процес налагодження обігу інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно, у його сучасному вигляді, не був явищем одноактним, необхідність його створення було обумовлено потребами часу, які формувалися ще задовго до проголошення України незалежною державою, однак саме вони заклали основу для можливості створення цілісної системи. У зв'язку з розвитком обігу майна і цифровізації усіх процесів інформація в реєстрі речових прав на нерухоме майно змушена була трансформуватися та перейти до електронного формату.

Опрацювавши процес змін входження інформації в реєстр речових прав на нерухоме майно ми дійшли до висновку що, можна виділи три

принципи інформації з реєстру нерухомого майна:

1. Достовірність,
2. Обов'язковість,
3. Гласність.

Після здійснення історичного аналізу генези правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні важливо охарактеризувати еволюцію наукової думки у сфері обігу інформації про права на нерухоме майно. Соціальне, економічне, політичне становище в державі, стан законодавства завжди впливали на пріоритети, які ставили перед собою науковці під час своїх досліджень. Огляд базових досліджень в зазначеній сфері є необхідним, оскільки саме він закладає основу для наукової діяльності майбутніх дослідників.

Хочеться звернути увагу на Монографія І. Б. Коліушко – «Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні» 2002 р. розкриває основні теоретико-прикладні проблеми, пов'язані з функціонуванням системи органів виконавчої влади [25].

Державну реєстрацію земельної ділянки, як один із принципів, які лежать в основі права купівлі-продажу земельної ділянки розглядає К.І.Кучерук у дисертації під назвою «Договір купівлі-продажу земельної ділянки» 2002 р. [26, с. 139]. Вона зазначає, що дійсність договору купівлі-продажу залежить від його нотаріального посвідчення та державної реєстрації

Деякі вчені у своїх дослідженнях акцентують увагу на державній реєстрації, як складовій певних інститутів публічного чи приватного права. Проблеми державної реєстрації, як засіб регулювання підприємницької діяльності державна реєстрація вивчається А. Л. Ільченко «Державна реєстрація прав та угод з нерухомістю як засіб державного регулювання підприємницької діяльності» 2005 р. [27]; О. М. Добров у 2005 р. займався дослідженням та визначенням поняття та сутності інституту реєстрації в адміністративному праві [28]; як публічний інститут цивільного права та

юридичний акт державну реєстрацію вивчає О. О. Пустовалова «Державна реєстрація прав на нерухоме майно на сучасному етапі розвитку цивільного законодавства» 2012 р. [29].

Цікавою є позиція Л. А. Івершенко, яка в роботі «Конституційне право людини і громадянина на приватну власність в Україні та забезпечення його реалізації органами внутрішніх справ» 2006 р. пропонує, під час розробки нового законодавства, яке буде регулювати відносини власності «передбачити, що власник не зобов'язаний мати письмовий доказ належності йому того чи іншого майна, за винятками, встановленими законом» [30].

Велика кількість наукових робіт присвячена розкриттю основних питань, які характеризують правовстановлюючі документи що несуть інформацію, на підставі якої зараз проводиться державна реєстрація прав. В. К. Антошкіної «Договірне регулювання відносин подружжя» [31]; А. А. Герц «Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу», в якій зазначається, що «договір іпотеки підприємства є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення та державної реєстрації» [32]; А. С. Токарева «Цивільно-правові аспекти державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ними: на прикладі договорів оренди нежилых приміщень в Республіці Південна Осетія – Аланія» 2005 р. [33]; О. А. Кіндєєва «Набуття речових прав на новостворені об'єкти нерухомості: правове регулювання і державна реєстрація» 2009 р. [34], в якій аналізується правова природа договору про дольову участь у будівництві; Є. І. Діскін «Державна реєстрація прав на нерухоме майно на підставі судових актів» 2013 р., де характеризуються судові акти як юридичні факти, в яких визнаються права на нерухоме майно [35, с. 8].

Отже, генеза правового забезпечення обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні, як окрема тема не були предметом дослідження у науковців. Вони вивчали питання: органів, які проводили реєстрацію, об'єктів, які реєструвалися, понятійний апарат, правового регулювання... Такі дослідження проводились на основі законодавства, яке

зараз втратило свою чинність та в умовах не стабільної ситуації в країні. Створення єдиної системи державної реєстрації прав здійснювалося на основі нового законодавства, а проблема окупованих територій та знищення майна країною агресором провокує необхідність проводити нові дослідження проблем організації та функціонування органів реєстрації прав.

1.3. Суб'єкти забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно

Проблема визначення правового статусу осіб у різноманітних правовідносинах привернула увагу юридичної науки

Сьогодні багато важливих питань щодо учасників зареєстрованих правовідносин досі не врегульовані законодавством.

У зв'язку з цим необхідно спиратися на теорію права та наукові дослідження з метою з'ясування предмета, сутності, деталей та обмежень правовідносин у сфері державної реєстрації права власності на нерухоме майно

Серед вчених, які займалися цією темою, заслуговують на особливу увагу праці А. М. Колодія, О. А. Лукашева, А. Ю. Ориніка, М. І. Хавронюка та ін.

Оскільки реєстраційний орган вирішує адміністративні справи, цей орган можна назвати «адміністративним органом» в адміністративному судочинстві

Такі терміни можна знайти в законодавстві багатьох країн, зокрема Австрії, Естонії та Нідерландів тощо.

Орган реєстрації має широкі повноваження і класифікується як адміністративний орган, який здійснює реєстрацію прав від імені держави, а отже керує розглядом справ та їх вирішенням.

Аналізуючи наукові праці, можна виділити ознаки реєструючого органу як суб'єкта реєстраційних правовідносин, а саме це установа, яка

виступає істотним суб'єктом зареєстрованих правовідносин

Жоден інший учасник цих відносин не може займати його місце або діяти від його імені для вирішення зареєстрованих справ є основним суб'єктом реєстраційних правовідносин, повноваження якого регулюються правовими нормами, що регулюють реєстраційні процедури.

Основним завданням реєстру є юридичне закріплення виникнення, обмеження (іпотеки), припинення або переходу права власності на нерухоме майно.

Орган реєстрації приймає від заявника підтверджуючі документи, розглядає їх та приймає відповідне рішення про реєстрацію.

Реєстраційний орган є юридичною особою і має відповідні ознаки та характеристики щодо цього створено та зареєстровано у встановленому законом порядку, має цивільну та дієздатність, може бути позивачем та відповідачем у суді. Мають свою особисту печатку, власний банківський рахунок.

В принципі, важливо чітко розмежовувати адміністративні органи та інші невідладні (непублічні) суб'єкти.

Вимоги Закону про адміністративне судочинство не повинні поширюватися на підприємства, установи та організації, які не мають власних або делегованих повноважень, особливо неурядові організації.

Адміністративні процедури (а в нашому випадку процедури адміністративної реєстрації) застосовуються лише до відносин, одним із учасників яких є представник публічної адміністрації.

Підприємства, установи та організації лише частково виконують адміністративні завдання. Зокрема, держави можуть делегувати окремі повноваження суб'єктам, які не мають повноважень за своєю організаційною формою [36, с 40].

Чинним законодавством Міністерство юстиції України встановлено держателем реєстру речових прав на нерухоме майно. Невідповідність цивільної природи права власності особливостям інформації, яка

визначається об'єктом особистих немайнових прав, поняття держатель не характерне для типу суб'єкта, тобто це орган який наділено правом із розпорядження інформацією про власність. Це означає, що даний вид інформації, знаходиться у контролі та нагляді суб'єкта, а не те, що він якимось чином фізично може доторкнутись чи змінити інформацію [36, с. 203].

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав:
- 3) виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- 4) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

2. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення [6, ст. 6].

Ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» містить перелік вимог до майбутнього реєстратора, а саме:

- 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, установленим Міністерством юстиції України, та перебуває в трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав;
- 2) нотаріус;
- 3) державний виконавець, приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів

(аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки [6, ст. 10].

Технічну інвентаризацію та державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна до 2013 року здійснювали органи бюро технічної інвентаризації, вони відносились до комунальної власності. Наступні реформи змінили орган що надає послуги державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та створили Державну реєстраційну службу. У 2015 році її вже було ліквідовано, а всі повноваження надано Міністерству юстиції України [36].

Відповідно до ч. 4 та ч. 7 ст. 12 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ведення державного реєстру здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами й мережами, що становлять інформаційний ресурс держави [6].

Написання, удосконалення, моніторинг та підтримку якісного функціонування програмного забезпечення Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до Законів України: «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», «Про захист персональних даних». Технічним адміністратором, згідно зі ст. 2 Закону, є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та зараховане до сфери його управління, що здійснює заходи зі створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, тощо [38].

Наказ Міністерства юстиції України «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України» від 25.06.2015 номер 1059/5 уповноважує адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державне підприємство «Національні інформаційні системи» [39].

Уся система реєстрації складається з декількох основних компонентів. Перший – це великий сервер, на якому зберігаються бази даних. Сервер і

програмне забезпечення, що керує ним, на 100 відсотків належать державі. Другий це захищений резервний сервер, де зберігаються копії баз даних, із зовнішнім світом він узагалі ніяк не пов'язаний. Третій компонент – це проміжний, транспортний сервер, який приймає запити від тисяч державних реєстраторів, нотаріусів, суддів та інших клієнтів. Він перевіряє право допуску, обробляє отримані запити й передає їх на перший сервер. При цьому сам він ніякої конфіденційної інформації не містить, але є захистом від будь-якого нападу ззовні [39].

Ч. 1. ст. 13 ЗУ « Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено структуру реєстру речових прав на нерухоме майно. Реєстр складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв і реєстраційних справ в електронній формі. Однією з частин реєстру речових прав на нерухоме майно є Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек [39].

Адвокати мають особливий правовий режим доступу до інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно

Частина 3 ст. 32 Закону, зокрема встановлює, що для адвокатів інформація з Реєстру у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Реєстру, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису [40].

Відповідно до п. 3 Порядку доступ адвокатів до Реєстру надається (припиняється) на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором Державного реєстру прав – Державним підприємством «Національні інформаційні системи» (ДП «НАІС»), текст якого розміщений на офіційному веб-сайті ДП «НАІС» у розділі «Форми договорів/Адвокати». Укладання зазначеного договору відбувається шляхом направлення до відповідної регіональної філії ДП «НАІС» «Заяви приєднання до Договору про надання послуг з користування Державним реєстром речових прав на

нерухоме майно» [40].

Зазначається, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться з 1 січня 2013 р. у Реєстрі за заявницьким принципом, тобто, за заявою особи, у якій виникає, переходить чи припиняється право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна. До 1 січня 2013 р. державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна проводили Бюро технічної інвентаризації, зокрема на паперових носіях, державну реєстрацію права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводили територіальні органи земельних ресурсів [6].

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється виключно за судовим рішенням (ст. 17 Закону). Проте, адвокати можуть отримувати такі документи в електронній формі самостійно [6].

Відомості з Реєстру формуються у формі інформації про, зокрема документи реєстраційної справи, яка містить відомості про всі документи, що містяться у відповідній реєстраційній справі в електронній формі, та надається для ознайомлення у формі переліку таких документів.

Після ознайомлення з відповідним переліком документів особа може отримати з Реєстру відповідний документ реєстраційної справи в електронній формі (п. 56, 59) [40].

27 березня 2022 року набрали чинності зміни до постанови КМУ від 06.03.2022 № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [39], передбачені постановою КМУ від 24.03.2022 № 364.

Доступ користувачів до Єдиних та Державних реєстрів забезпечується

в межах адміністративно-територіальних одиниць, що не включені до переліку адміністративно-територіальних одиниць, затвердженого наказом Мін'юсту від 01.04.2022 № 1307/5, та у відповідності до Постанови.

Зважаючи на норми Постанови:

- для відновлення доступу до реєстрів, що був тимчасово припинений у зв'язку із введенням на території України воєнного стану, користувачам необхідно направити повідомлення до відповідної регіональної філії ДП «НАІС»;

- надання доступу до реєстрів новим користувачам здійснюється за загальною процедурою у відповідності до Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України.

При цьому, оскільки Постанова передбачає певні особливості доступу до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (ЄДР) для нотаріусів, останнім необхідно направити до відповідної регіональної філії ДП «НАІС» належним чином оформлене Замовлення щодо надання ідентифікаторів доступу до Єдиних та Державних реєстрів (Додаток 2 до Договору про надання послуг приватним нотаріусам) [39].

Додатково звертаємо увагу на те, що відповідно до підпункту 13 пункту 1 Постанови, доступ користувачів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для отримання інформації з нього надається технічним адміністратором цього Реєстру тільки за допомогою прикладного програмного інтерфейсу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [39].

Доступ до Державного реєстру прав для формування та реєстрації заяв у сфері державної реєстрації прав надається нотаріусам, які не включені до переліку нотаріусів, робоче місце (контора) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що не включена до переліку

адміністративно-територіальних одиниць, затвердженого відповідно до пункту 1-2 цієї постанови, за їх зверненням до технічного адміністратора цього Реєстру у порядку, визначеному законодавством.

Доступ користувачів до Єдиного державного реєстру, Державного реєстру прав для отримання відомостей/інформації з них надається технічним адміністратором цих Реєстрів у порядку, визначеному законодавством:

за допомогою прикладного програмного інтерфейсу цих Реєстрів; шляхом надання ідентифікаторів доступу суб'єктам, визначеним в частині сьомій статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» [41] та в частині третій статті 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6], місцезнаходження, робоче місце (контора) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що не включена до переліку адміністративно-територіальних одиниць, затвердженого відповідно до пункту 1-2 цієї постанови, за їх зверненнями до технічного адміністратора цих Реєстрів.

Відомості з Єдиного державного реєстру за зверненнями фізичних та юридичних осіб надаються виключно державними реєстраторами, посадовими особами, включеними до переліку, а також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг суб'єктів державної реєстрації, державні реєстратори яких включені до переліку, нотаріусами, робоче місце (контора) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що не включена до переліку адміністративно-територіальних одиниць, затвердженого відповідно до пункту 12 постанови.

Інформація з Державного реєстру прав за зверненнями фізичних та юридичних осіб надається виключно державними реєстраторами, посадовими особами та нотаріусами, які відповідно до цієї постанови отримали доступ до цього Реєстру для проведення державної реєстрації.

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно є державним

службовцем та державним реєстратором юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6].

Посада державного реєстратора відділу входить до п'ятої категорії посад державних службовців відповідно до Закону України «Про державну службу» [42].

Державний реєстратор відділу призначається та звільняється з посади міським головою в порядку передбаченому чинним законодавством України.

Призначення на посаду державного реєстратора відділу проводиться за результатом проведеного конкурсного відбору або іншим способом, передбаченим чинним законодавством.

На посаду державного реєстратора призначається особа, яка має вищу юридичну освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем магістра, спеціаліста за напрямом підготовки «Право», стаж роботи якої за фахом у державній службі, службі органах місцевого самоврядування не нижче посади провідного спеціаліста не менше як 2 роки, або стаж роботи за фахом в інших сферах управління не менше 3 років. [6, ст. 10].

Державний реєстратор має власну печатку, опис яких затверджується Міністерством юстиції України.

При тимчасовій відсутності начальника відділу (відпустки, відрядження, хвороба, інші причини) його заміщує державний реєстратор.

Державний реєстратор відділу повинен володіти державною мовою, знати: Конституцію України, закони України «Про державну службу», «Про запобігання корупції», «Про місцеве самоврядування», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про адміністративні послуги» та інші закони України; акти Президента України та Кабінету Міністрів України, які мають відношення до виконання його функціональних обов'язків; Положення про відділ; нормативно – правові акти, які регулюють відносини з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; основи державного управління; основи діловодства;

правила ділового етикету; основні принципи роботи з комп'ютерною технікою та відповідними програмними засобами; законодавство з питань охорони праці, правила техніки безпеки та пожежної безпеки, гігієни праці [6].

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відповідно до покладених на нього завдань:

1) здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно відповідно до закону, а саме:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

- відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

- відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), відомостям, що містяться у поданих документах;

- наявність обтяжень прав на нерухоме майно;

- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

2) перевіряє документи на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, запитує від

органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних інформаційних систем, документів та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником;

4) під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки використовує відомості Державного земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього у порядку, встановленому Кабінету Міністрів України;

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього записи про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав;

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації прав;

7) виготовляє електронні копії документів та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

8) формує документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує та веде реєстраційні справи у паперовій формі;

10) надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє в її наданні у випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

11) здійснює взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

12) приймає та видає документи, пов'язані з проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, взяттям на облік безхазяйного нерухомого майна, наданням інформації з Державного реєстру прав;

13) здійснює в межах компетенції заходи щодо підвищення

ефективності роботи у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстратор має право:

- за дорученням керівника Відділу представляти відділ в інших органах виконавчої влади з питань, які належать до його компетенції;
- відповідно до своєї компетенції, брати участь у розгляді питань, приймати, в межах своїх повноважень, відповідні рішення;
- одержувати безкоштовно в установленому законодавством порядку інформацію, документи і матеріали від державних органів та органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій усіх форм власності та їх посадових осіб з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- вносити на розгляд керівнику Відділу пропозиції щодо усунення суперечностей між актами законодавства та заповнення прогалин у ньому, шляхів удосконалення роботи органів державної реєстрації прав;
- вносити керівнику Відділу пропозиції щодо отримання від центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування інформації, документів і матеріалів, а від органів статистики – статистичних даних, з метою виконання покладених завдань;
- за дорученням керівника Відділу брати участь у роботі семінарів, нарад з питань, віднесених до його компетенції.
- вимагати затвердження чітко визначеного обсягу службових повноважень за посадою;
- на оплату праці залежно від рангу, який йому присвоєний, якості, досвіду та стажу роботи;
- на просування по службі з урахуванням кваліфікації та здібностей, сумлінного виконання службових обов'язків, участь у конкурсах на заміщення посад більш високої категорії.
- безперешкодно знайомитись з матеріалами, що стосуються проходження ним державної служби, у випадках необхідності давати особисті

пояснення;

- на повагу особистої гідності, справедливе і шанобливе ставлення до себе з боку керівників, співробітників і громадян;
- на здорові, безпечні та належні для високопродуктивної роботи умови праці;
- на соціальний і правовий захист відповідно до його статусу;
- захищати свої законні права та інтереси у вищих державних органах та у судовому порядку, вимагати службового розслідування з метою зняття безпідставних звинувачень або підозр [179].

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором. Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором. Державний реєстратор несе персональну відповідальність за виконання покладених на нього завдань [179].

За порушення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно несе дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом. У разі порушення правил внутрішнього трудового розпорядку, бездіяльності, порушення норм етики та поведінки державного службовця, порушення вимог законодавства про охорону праці, обмежень, пов'язаних із прийняттям на державну службу

та її проходженням, державний реєстратор несе відповідальність відповідно до законодавства України. Дії або бездіяльність державного реєстратора можуть бути оскаржені до суду. Покладання на державного реєстратора обов'язків, що не належать до його компетенції і тих, які не стосуються забезпечення реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, не допускається [179].

Реєстратор вчиняє будь-які дії тільки у рамках наданих повноважень. Якщо отримує завдання виконання якого суперечить законодавству, він зобов'язаний негайно в письмовій формі повідомити про це особі, яка дала доручення, а у разі продовження заклику до виконання необхідно повідомити вищі посадові інстанції [6, ст. 10].

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора забороняється і тягне за собою відповідальність

У новій редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану», змінено та передбачено алгоритм дій нотаріусів для відновлення доступу до державного реєстру під час військової ситуації в Україні.

Для включення до переліку нотаріусів, відповідна особа подає особисто або через поштові послуги до відділення Нотаріальної палати України та територіального органу Міністерства юстиції заяву про включення до переліку у паперовій або електронній формі, якою підтверджується дана відповідність. Протягом 2-х робочих днів з дня отримання заяви приватного нотаріуса відділення Нотаріальної палати України повідомляє відповідному територіальному органу Міністерства юстиції щодо фактичного провадження приватної нотаріальної діяльності таким нотаріусом на його робочому місці. Протягом 4 робочих днів з дня отримання заяви нотаріуса територіальний орган Міністерства юстиції забезпечує перевірку достовірності інформації, що міститься в заяві, та повідомляє Міністерству юстиції результати такої перевірки та інформацію, надану відділенням Нотаріальної палати України.

Протягом 5 робочих днів з дня отримання повідомлення від територіального органу Міністерство юстиції перевіряє відповідність нотаріуса критеріям, визначеним Постановою, та включає його до переліку або приймає обґрунтоване рішення про відмову у такому включенні, копія якого протягом 3 робочих днів направляється нотаріусу [43].

Доступ до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, у зв'язку з набранням чинності постанови надається користувачам за їх зверненнями до технічного адміністратора таких реєстрів у порядку, визначеному законодавством. Отже, для отримання доступу до реєстру нерухомого майна нотаріусу необхідно:

1. Подати заяву щодо включення до Переліку юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців, державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації або суб'єктом державної реєстрації прав та посадових осіб Міністерства юстиції, його територіальних органів якими в умовах воєнного стану проводиться державна реєстрація, або до переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна.

2. Державним реєстраторам юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців, державні реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації / суб'єктом державної реєстрації прав, зокрема суб'єкти державної реєстрації (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська міська, районні, районні у місті Києві державні адміністрації) звертаються з листами до Міністерства юстиції України щодо включення відповідних реєстраторів до Переліку.

3. Нотаріусу для отримання доступу, щоб підтвердити відповідність критеріям подає особисто або через поштові послуги до відділення Нотаріальної палати України та територіального органу Міністерства юстиції заяву про включення до переліку у паперовій або електронній формі, якою

підтверджується дана відповідність.

4. Пройти перевірку достовірності наданої інформації, що міститься в заяві та відповідності всім критеріям, що визначені Постановою [43].

До даного переліку було автоматично включено реєстраторів юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, щодо яких раніше Міністерством юстиції України не приймалося рішень про анулювання або блокування доступу на строк не більше двох місяців або не було двох рішень про блокування на будь-який строк доступу до реєстру речових прав на нерухоме майно, та не було прийнято рішень, які скасовано рішенням суду, що набрало законної сили [43].

У разі позитивного опрацювання заяви відповідним органом приймається рішення про включення до затвердженого Міністерством юстиції Переліку державних реєстраторів та посадових осіб, якими в умовах воєнного стану дозволено здійснення державної реєстрації чи включено до переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна.

Щоб відновити доступ до реєстру речових прав на нерухоме майно, який був тимчасово припинений у зв'язку із введенням на території України воєнного стану, реєстратору необхідно направити повідомлення до відповідної регіональної філії Державного підприємства «Національні інформаційні системи».

Нові особи що бажають отримати доступ до реєстру речових прав на нерухоме майно проходять перевірку за загальною процедурою у відповідності до Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України.

Після погодження надання рішення про включення до переліку осіб що мають право здійснення реєстраційних дій відбувається укладення договору. Якщо доступ до реєстру надано посадовій особі державного органу, органу

місцевого самоврядування, договір укладається між підприємством та адміністратором реєстру. Якщо доступ отримує державний нотаріус, тоді договір укладається між державною нотаріальною конторою та адміністратором реєстру. У випадку отримання доступу приватним нотаріусом, договір укладається між приватним нотаріусом та адміністратором реєстру.

Для отримання доступу до реєстрів суб'єкт подає відповідне замовлення адміністратору реєстрів, в якому обов'язково зазначаються, зокрема, такі відомості про користувача:

- прізвище, ім'я та по батькові (у разі наявності) користувача (у тому числі у разі зміни таких відомостей, прізвище, ім'я та по батькові до змін);

- дата народження;

- серія (у разі наявності) та номер паспорта громадянина України, відомості про дату та орган, що здійснив видачу паспорта громадянина України;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім випадку відсутності у фізичної особи реєстраційного номера облікової картки платника податків через свої релігійні переконання, про що офіційно повідомлено відповідний контролюючий орган) [43].

Доступ до реєстру надається реєстратору тільки після ідентифікації його особи за паспортом громадянина України. Для початку роботи в реєстрі майбутній реєстратор обов'язково проходить навчання процесу роботи з відповідними реєстрами, виключенням є користувачі які раніше вже мали доступ до даного реєстру та за умови використання кваліфікованого електронного підпису, для створення якого використовуються виключно вбудовані апаратно-програмні засоби, що забезпечують захист записаних на них даних від несанкціонованих змін. Кожен ключ має записані значення та параметри які є індивідуально розроблені та відповідають вимогам встановленим Законом України «Про електронні довірчі послуги», та є сумісним з програмним забезпеченням реєстрів [43].

Висновки до розділу 1

Отже, інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно це особливий вид інформації. Можна зробити висновок, що з точки зору права, інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно – це знакові комбінації у формі відомостей та/або даних про нерухоме майно, що є об'єктами публічного або приватного інтересу. Це визначення об'єднує у собі такі особливості: 1) закріплює, що інформація має знакову форму, що охоплює форму фіксації та передачі інформації у людському суспільстві; 2) підтверджує, що інформація має сенс, є цінною та корисною; 3) має обов'язково бути закріпленою на матеріальному носії або відображеною в електронній формі; 4) враховує поділ на ієрархічні рівні інформації, зокрема, поняття відповідає державному рівню, має державно-правовий характер та відображає інформацію як об'єкт суспільних відносин, що потребує правового захисту.

У роботі було вперше виділено види інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно, а саме:

1. В залежності від суб'єкту який володіє майном:

- про фізичну особу;
- про юридичну особу.

2. В залежності від виду власності майна:

- інформація про державне майно;
- про комунальне майно;
- про приватне майно.

3. В залежності від доступу до інформації:

– відкритого доступу інформація (ту що можна отримати шляхом подання запиту онлайн або у відповідних органах);

– закрита інформація (доступна тільки уповноваженому органу Держателю Реєстру речових прав на нерухоме майно);

4. В залежності від роду майна:

- інформація про житлові приміщення;
- інформація про нежитлові приміщення;
- інформація про земельні ділянки.

5. В залежності від характеру інформації:

- інформація про власника майна;
- інформація про нерухоме майно;
- інформація про здійснення запису в Реєстрі речових прав про нерухоме майно.

Процес налагодження обігу інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно, у його сучасному вигляді, не був явищем одноактним, необхідність його створення було обумовлено потребами часу, які формувалися ще задовго до проголошення України незалежною державою, однак саме вони заклали основу для можливості створення цілісної системи. У зв'язку з розвитком обігу майна і цифралізації усіх процесів інформація в реєстрі речових прав на нерухоме майно змушена була трансформуватися та перейти до електронного формату. Дані зміни значно спростили обіг інформації та доступ до неї як власникам майна так і особам наділеним правом доступу до реєстру речових прав на нерухоме майно.

Через глибинний аналіз обігу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні було виділено принципи інформації з реєстру нерухомого майна, а саме:

1. Достовірність,
2. Обов'язковість,
3. Гласність.

Нині держателем і «розпорядником» Державного реєстру прав є Міністерство юстиції України.

Станом на сьогоднішній день Повноваженнями щодо внесення інформації до Реєстру речових прав на нерухоме майно наділені:

– державний реєстратор - громадянин України, який має вищу юридичну освіту (безпосередньо здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно);

– нотаріус (здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно про правочини які підлягають нотаріальному посвідченню);

– державний і приватний виконавці (здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно у разі реєстрації обтяжень при примусовому виконанні рішення суду, а також реєстрації припинення іпотеки в разі продажу майна з аукціону.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ З РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

2.1. Правові основи формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно

З моменту як виникло право приватної власності кожна особа прагне захистити та зберегти набуте майно.

Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

На сьогоднішній день право власності підтверджується наявністю інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно та відповідним правовстановлюючим документом.

Існує багато видів правовстановлюючих документів. Отже, правовстановлюючими документами на будинок (квартиру) є:

- договори, на підставі, яких набувається право власності (купівлі-продажу, дарування, міни);
- свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією;
- свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом чи консульською установою України;
- свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською

установою України;

– судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття права власності на нерухоме майно;

– інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття права власності на нерухоме майно [44, п. 1.2.]

Для розуміння правової основи формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно необхідно дослідити процес внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно та формування схожих систем реєстрації в минулому.

Починаючи з 18 століття до нашої ери Збірки законів царя Хамурапі містили в собі поняття «власність» та види власності. Власність використовувалася у різний спосіб: оренда, передання у спадщину. При цьому про будь-які обтяження було невідомо на той час. У інших джерелах також згадувалося про власність. У Римському праві було розділення на інформацію про:

1. Державну власність на землю.
2. Громадську власність на землю.
3. Приватну власність на землю.

У 3 ст. у Римі був проведений опис земель для оподаткування. Тобто це був аналог теперішнього реєстру.

У Європі стрімко розвивався інститут нерухомості. Значного поширення набув інститут іпотечного кредитування. Були створені закони, де відмежовувалася рухома та нерухома річ та право на неї [45, с. 9].

Європейці розробили систему захисту прав на нерухомі речі, що потім перетворилося на систему реєстрації. Тобто ці процедури продовжували античний досвід, який був спрямований на вдосконалення механізмів документального підтвердження наявності права. Та збереження інформації про майно. Це спричинило розробку наступних договорів, таких як:

- 1) договір купівлі-продажу,
- 2) обтяження нерухомості орендою,

- 3) застава нерухомості,
- 4) договір дарування.

Отже, дані договори на збереження передавалися в монастир, задля забезпечення їх схоронності.

Формування масиву інформації про речові права у даному випадку відбувалася у наступній послідовності:

1. Юридичні документи завірялися начальниками громад.
2. Документи завірялися суддями.
3. Завірення документів у нотаріусів.

На нашу думку, з цього часу з'явилася тенденція реєстрації державою саме речових прав. Це стало початком у розвитку формування масиву інформації про речові права.

Щодо території сучасної України, то термін «права власності» з'явилося ще у Київській Русі. У Київській Русі існували наступні способи набуття права власності:

- 1) знахідка;
- 2) освоєння вільних земель;
- 3) обмін;
- 4) роздача земель за хорошу службу;
- 5) придбання землі;
- 6) захоплення земель;
- 7) привласнення загальнодоступних дарів природи;
- 8) дарування, спадкування за заповітом;
- 9) спадкування за законом [46, с. 98].

Системи збору інформації про нерухоме майно та реєстрів ще не було.

Перше зародження системи реєстрації відбулося у 16 столітті.

Закріпилося це у Литовських статутах, а саме кожна особа, яка мала право на будь-яку річ мала закріпити право власності у князя або у Раді Панів [47, с. 9].

Також у даних актах чітко закріплюються обов'язки щодо отримання

дозволів для того, щоб відчужити об'єкт. Це відбувалося у разі відсутності документів, що встановлювали право на володіння у зв'язку з давністю та сам порядок їх отримання.

Дане твердження свідчить про існування системи реєстрації прав та ведення обліку інформації про нерухоме майно.

Пізніше процес реєстрації державою був закріплений у Приказах. Приказ був створений державними органами фіксації прав на майно нерухоме. Відповідно до даного акту здійснювався облік та контроль договорів, що були зв'язані безпосередньо з нерухомим майном. Держава у такий спосіб закріпила процес стягнення мита.

Реєстрація в той час здійснювалася за допомогою державних органів та лише у присутності свідків. Також були присутні писар та наглядачі, що сліdkували за законністю дій, що вчинялися з речами. Державні органи сліdkували за сплатою мита та його прямого надходження до державного бюджету. Після чого дані щодо речей та прав на них вносилися до Кріпосних книг.

Тобто, у 17 столітті орган, який здійснював реєстрацію називався Юстиц-колегія.

Під час панування Катерини II, було запроваджено нові органи – Цивільні палати та повітові суди. Дані органи фіксували факт передачі права власності та вносили дані до Кріпосних книг. Органи здійснювали свою діяльність лише на місцях.

Позитивними змінами у даній системі, було те, що особи могли оформити документи, за місцем проживання або за місцем знаходження предмета договору. Негативними змінами у даному випадку є втрата єдиної інформаційної бази держави. Це призвело до зловживання службовими обов'язками.

Аналізуючи інститут становлення формування масиву інформації про нерухоме майно державою, істотним недоліком у той час стала відсутність єдиної системи, так як органи діяли на місцях. Частими випадками було

передання одного і того ж самого об'єкта різним особам тому що органи, які здійснювали реєстрацію не могли вчасно контролювати момент переходу права власності на даний об'єкт.

Часто виникали спори про пріоритет прав. У даному випадку суди вирішували такі спори на користь особи, що перша здійснила покупку об'єкта. Покупець, що програвав суд мав право на відшкодування шкоди та збитків, які були завдані даним правочином.

Удосконалення системи відбулося у 19 столітті шляхом прийняття Положення, яке називалося «Про нотаріальну частину». Дане положення містило правила, відповідно до яких в столицях губерній, а також у повітових містах, а за необхідності і в повітах, були визначені нотаріуси, які мали вести три головні актові книги.

Існувало три книги:

- до першої книги заносили інформацію про операції та дії з нерухомим майном;
- друга книга містила відомості про договори;
- третя книга - акти про протест векселів.

Кожний акт, який здійснював нотаріус відбувався у присутності свідків, таким чином збільшувалася довіра до нотаріусів. Проте зловживання права було не виключення.

Отже, можна зробити висновок, що дані книги були аналогами сучасного Державного реєстру прав.

Зловживання службовими правами змусило владу вдосконалити систему реєстрації прав на речі. У результаті чого наприкінці 19 століття було створено Правила ведення Реєстру кріпосних справ. Дані правила закріплювали наступні відомості:

1. Про нерухомість.
2. Характеристики маєтку.
3. Власники об'єкта.
4. Обтяження права власності.

5. Грошові вимоги, які забезпечені заборонами.

Реєстри велися у кожному місті та повіті. Для того щоб придбати речове право було недостатньо внесення відомостей до Реєстру, необхідно було отримання згоди старшого нотаріуса губернії. Старший нотаріус губернії повинен був впевнитися у законності даної дії, а також відсутності обтяжень на майні. Старший нотаріус мав повноваження на стягнення мита. Лише після сплати мита старший нотаріус міг зробити помітку про достовірність внесення відомостей до Реєстру [48, с. 23].

Отже, у 19 столітті на території сучасної України повністю сформувалася та закріпилася система реєстрації прав майно державою. Основа даної системи – це відомості, що були внесені про об'єкти, їх обтяження, та власників. Проте мета – запровадити Реєстр сучасного типу так і залишилася недосягнутою. Причиною того є відсутність гласності у даній системі та неналежне юридичне закріплення Реєстру.

Декрет про землю, що був прийнятий 26 жовтня 1917 р. на II Всеросійському з'їзді Рад робітничих і солдатських депутатів. На ньому було започатковано поступову націоналізацію землі та інших засобів виробництва.

Поняття нерухомість було замінено «основні фонди». Оборотною була лише приватна власність. У цей час реєстрацію не здійснювали на земельні ділянки, що були основними об'єктами нерухомого майна, а конкретні об'єкти, переважно житлові будинки.

У 20 столітті Житловий закон закріпив реєстр приватних будівель. У даному Реєстрі містилися відомості про власника та адресу будівлі. Результат внесення відомостей до Реєстру – видання посвідчення про право власності на такий об'єкт. Після державної реєстрації у власника з'являлися нові обов'язки – цілісність та справність будівлі.

У 20 столітті з'явилися нові нормативно-правові акти, серед яких: Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР. Вона була затверджена Міністерством комунального

господарства УРСР 31 січня 1966 року. Була узгоджена з Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року. Інструкція закріплювала нову систему реєстрації прав та була видозміненою.

1985 року Радою Міністрів СРСР була прийнята Постанова № 105 «Про порядок державного обліку житлового фонду». Мета даної постанови – облік майна нерухомого. На відмінну від попередньої дана Постанова не закріплювала питання щодо підтвердження права власності на нерухоме майно.

Облік здійснюється за єдиною для Союзу РСР системою на основі реєстрації і технічної інвентаризації незалежно від його приналежності.

Об'єкти, які підлягали реєстрації державою згідно даної Постанови:

1. Житлові будинки.
2. Гуртожитки.
3. Службові приміщення.
4. Приміщення.

Обліку підлягали житлові будинки та житлові приміщення, що призначені для постійного проживання громадян, а також для використання в порядку, який встановлений законами, як службові житлові приміщення і гуртожитки [49, с. 66].

З 1 січня 2004 року набув чинності Цивільний кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 16 січня 2003 року [19].

Статтею 182 цього Кодексу встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [19].

Ще 1 липня 2004 року прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (далі – Закон 2004 року), який визначав правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав [6].

11 лютого 2010 року і прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (далі – Закон), яким Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» викладено у новій редакції та внесено зміни до деяких законодавчих актів, які регулюють відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно [50].

Закон спрямований на виправлення практики, що склалася в Україні у сфері регулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно. Так, Законом передбачається створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і визначаються нові підходи до державного регулювання цивільних правовідносин у цій сфері [6].

З 1 січня 2013 року функції державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна перейшли від органів місцевого самоврядування в особі створених ними підприємств – бюро технічної інвентаризації (БТІ) до органів державної влади в особі Державної реєстраційної служби України (фактична реалізація на місцях здійснюється територіальними органами Міністерства юстиції України).

Право власності на нерухоме майно, що виникло до 1 січня 2013 року визнається дійсним якщо реєстрація такого права була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення. Тобто, право власності, зареєстроване до 1 січня 2013 року, залишається дійсним. Повторно їх реєструвати в Державному реєстрі прав не потрібно.

Наприклад, якщо людина є власником квартири з 1990-х років, то вона залишається власником і на далі. До 2013 року реєстрація права власності на квартири, житлові будинки, нежитлові приміщення та інше нерухоме майно, проводилася Бюро технічної інвентаризації (надалі – БТІ), із видачею про це документів (Витягів) або проставленням відповідних штампів (відміток) на самому документі. Така реєстрація проводилася БТІ в Реєстрі прав власності

на нерухоме майно (в якому реєструвалися виключно квартири, будинки, приміщення).

Тобто якщо право власності на нерухомість виникло до 2013 року Вам необхідно мати правовстановлюючий документ (один із вище перелічених), який містить штамп БТІ або відмітку БТІ, чи до нього є Витяг з реєстру БТІ, тоді документи вважаються належним чином оформлені, а право власності зареєстроване до 2013 року в старому Реєстрі прав власності на нерухоме майно і відповідно держава визнає право власності на таке майно [50].

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли після 1 січня 2013 року підлягають реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав). Саме після проведення такої реєстрації особа стає повноправним власником будинку (квартири).

Те, що нерухомість зареєстрована у Державному реєстрі прав підтверджується Витягом із такого реєстру. Витяг видає нотаріус чи державний реєстратор, який здійснював реєстрацію права власності. Отже, право власності, що виникло після 01 січня 2013 року підтверджується правовстановлюючим документом та Витягом з Державного реєстру прав. Якщо правовстановлюючий документ на будинок (квартиру) було втрачено, правочини із нерухомим майном можливо провести на підставі інформації з Державного реєстру прав.

Крім того, кожен громадянин може сам перевірити чи міститься інформація про будинок (квартиру) у Державному реєстрі прав скориставшись Електронними сервісами Міністерства юстиції України на сайті – <https://kap.minjust.gov.ua>.

Кабінет Міністрів України ухвалив постанову, якою вніс зміни до порядків ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також здійснення Мін'юстом контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських

формувань.

Відповідну постанову було розроблено з метою створення нормативних засад реалізації земельної реформи, зокрема у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та посилення державного контролю у цій сфері.

Згідно нової системи, яка діє з 01.01.2013 року, правочини, що пов'язані з нерухомістю не реєструються. Реєструються лише права на нерухомі речі та їх обтяження [50].

Права на майно, які виникли до набрання чинності Новою редакцією Закону про реєстрацію, є дійсними, якщо відсутні дані про реєстрацію іншою особою.

У 2016 р. було запущено платформу Opendata.vot – для роботи з державними відкритими даними: збирання, об'єднання та аналізу даних основних публічних реєстрів країни. Завдяки цій платформі будь-хто може отримати інформацію про нерухомість та операції з таким майном – договір купівлі-продажу, договір міни, дарування, спадковий договір, приватизація житла державної чи комунальної власності. У разі придбання особою нерухомості завдяки технічним можливостям платформи можна відслідковувати та отримувати звістку про зміну інформації про неї, що також дасть змогу уникнути махінацій з нерухомістю. Така платформа дає можливість отримати необхідну інформацію щодо нерухомості на ринку для уникнення низки ризиків, однак через відсутність у державних реєстрах всіх даних такий сервіс не зможе надати вичерпну інформацію про об'єкт.

Підсумовуючи аналіз законодавства щодо внесення інформації до Реєстру речових прав на нерухоме майно, було розроблено таблицю для чіткого аналізу змін.

Зробивши аналіз прийнятого 1 липня 2004 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та нового прийнятого 11 лютого 2010 року Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та даним законом внесених змін до інших нормативно правових актів створено таблицю, де показано зміни формування масиву інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Еволюція механізму формування масиву інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень:

До 2013 року		
Вид інформації	Вид реєстру	Держатель інформації
– речові права на земельні ділянки та їх окремі обтяження	Державний реєстр земель у складі Державного земельного кадастру	Державне агентство земельних ресурсів
– права на будинки, споруди, квартири й об'єкти незавершеного будівництва	БТІ (інформація містилась у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно)	Міністерство юстиції України
– обтяження нерухомого майна, у тому числі земель, будинків, споруд, квартир іпотекою	Державний реєстр іпотек	Міністерство юстиції України
– права власності й права користування (сервітуту) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами; – права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також обліку безхазяйного нерухомого майна, довірчого управління такого майна	БТІ	
Після 2013 року		
1) право власності;	Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	Міністерство юстиції України
2) речові права, похідні від права власності:		
– право користування (сервітут);		
– право користування земельною		

ділянкою для сільсько- господарських потреб (емфітевзис);		
– право забудови земельної ділянки (суперфіції);		
– право господарського відання;		
– право оперативного управління;		
– право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;		
– право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капі- тальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;		
– іпотека;		
– право довірчої власності;		
– інші речові права відповідно до закону;		
3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;		
4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження		

Проаналізувавши вище викладену таблицю чітко видно що після прийняття 11 лютого 2010 року Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та внесення змін до законодавства з 2013 року вся інформація про право власності акумулюється в Єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а держателем даної інформації стає єдиний орган – Міністерство юстиції України.

Отже, необхідність обліку інформації про нерухоме майно та існування реєстрації державою речових прав на нерухоме майно виникла одночасно з появою права власності.

Першою метою яка спонукала до ведення інформації про майно громадян було оподаткування. За допомогою формування масиву про нерухоме майно стягувалося мито та поповнювався дохід держави. Так

виникали перші реєстри. Реєстри, що виникли з часом набували рис, які наближали їх до Реєстрів, які існують у сучасному світі. Та на сьогоднішній час їх мета вже є розширеною.

У статті 3 Конституції України проголошено, що утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави. Європейський вибір України означає активний захист прав громадян.

Інформація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно забезпечує вільне володіння власником свого майна. Надає доступ до інформації та спрощує систему обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2.2. Порядок доступу та адміністрування інформації реєстру речових прав на нерухоме майно

В Україні право на публічну інформацію регулюється Законом України «Про доступ до публічної інформації». Мета даного Закону є забезпечення прозорості та відкритості суб'єктів владних повноважень і створення механізмів реалізації права кожного на доступ до публічної інформації [51, ст. 2].

Конституція України закріплює у ст. 34 право кожного вільно збирати, зберігати, використовувати і поширювати інформацію усно, письмово або в інший спосіб – на свій вибір [5]. Ця норма повною мірою відповідає положенням Загальної декларації прав людини, Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, Міжнародного пакту про громадянські та політичні права і багатьох інших міжнародних нормативно-правових актів.

Надання доступу до публічної інформації значною мірою залежить від методів, які використовуються для збору та управління цією інформацією

Комплексна розвідка спирається на комбінацію здатності отримати інформацію як шляхом її запиту, так і шляхом читання необхідної інформації, наприклад, із загальнодоступних джерел.

Лише шляхом забезпечення всіх можливостей для отримання інформації може бути повною мірою гарантоване право доступу до публічної інформації

І. 3. Халечко зазначає, що Закон України «Про доступ до публічної інформації» передбачає два способи доступу: активний і пасивний

Пасивний доступ здійснюється органом влади через свої публікації, а активний доступ передбачає безпосереднє звернення необхідної інформації від особи чи групи осіб до органу шляхом подання відповідної заяви [52, с 115–116].

Цю позицію представляє також І. Г. Фурман на його думку, якщо розпорядник інформації зобов'язаний поширювати інформацію в якомусь засобі масової інформації, наприклад, відкриваючи веб-сайт або розсилку, щоб кожен міг ознайомитися з інформацією, якщо це передбачено законом, з'являється пасивна форма.

Невиконання розпорядниками інформації таких зобов'язань порушить конституційні права всіх осіб, які отримують інформацію.

Тому фізичні та юридичні особи можуть оскаржити таку бездіяльність розпорядників інформації та вимагати відновлення порушених прав, тобто оприлюднення інформації.

Активна форма: запитувач інформації запитує інформацію, а розпорядник зобов'язаний надати інформацію у формі, яку запитує запитувач (усна, письмова, факсом тощо) [53, с 701].

Отже, проаналізувавши законодавство та думки вчених щодо форм і способів доступу до публічної інформації, можна дійти висновків що доступ та адміністрування інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється через роботу органів наділених правом на реєстраційні дії, що надають адміністративні послуги.

Н. Ільчанінова зазначає що таке поняття як «адміністративна послуга» почали досліджувати в високо розвинених демократичних державах. Завдяки чому даним державам вдалось змінити політику із розпорядчої на сервісну,

орієнтовану на добробут громадян [54, с. 16].

Окремо розглянемо поняття «реєстрація» для висвітлення його розшифрування серед науковців та законодавства.

Словник української мови висвітлює поняття «реєструвати» двома формами:

1. Вносити кого-, що-небудь у список, книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь і т. ін. з метою обліку або надання йому законної чинності.

2. Фіксувати за допомогою приладів, яке-небудь явище, спостереження, якийсь факт [55].

Реєстрація (польс. *rejestracja*; першоджерело: лат. *regesta* – списки, перелік) внесення до списків, реєстрів або спеціальних книг будь-яких осіб, організацій, документів (наприклад, реєстрація юридичних осіб, реєстрація кореспонденції) або запис про певні факти (наприклад, реєстрація актів цивільного стану) [57].

Згідно Порядку взаємодії акредитованого центру сертифікації ключів Міністерства внутрішніх справ України та Державної міграційної служби України під час надання послуг електронного цифрового підпису з використанням паспорта громадянина України з імплантованим безконтактним електронним носієм, затвердженого Наказом Міністерства внутрішніх справ України від 27.03.2018 року № 238, реєстрація – це встановлення особи підписувача та перевірка наданих даних, що включаються в посилені сертифікати відкритих ключів [57].

Підсумувавши вище викладені визначення можна дійти висновку що реєстрація це юридична дія результатом якої є визнанням зі сторони держави наявності певного факту та його формальне закріплення.

Я. Барц під час свого наукового дослідження вказує, надання публічності цивільному обігу нерухомого майна є об'єктивною закономірністю будь-якої правової системи, яка визнає можливість такого обігу [59, с. 17].

А. Кеча досліджує різноманіття поняття «державна реєстрація», та вказує що даний термін трактують таким чином:

- 1) форму державного управління;
- 2) метод державного управління;
- 3) правовий режим;
- 4) адміністративну послугу;
- 5) правовий інститут;
- 6) засіб контролю;
- 7) вид адміністративно-процедурного провадження [60, с. 11].

В. Нікітін трактує державну реєстрацію як юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, які здійснюються уповноваженими органами державної влади, та полягає в офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів через затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах [61, с. 17]. Даний підхід, базується на фіксації у реєстрах як ключовому елементі.

І. Спасибо-Фатєєва наголошує, що реєстр вважається елементом соціальної достовірності інформації, яка вноситься до відповідного реєстру. Це вважається юридичним фактом. Він стає складовою взаємовідносин в інформаційному полі. Загальноприйнято вважати, що функцію реєстрації виконують державні установи, тому їх називають «державами».

Всі ці аспекти не повністю прийняті в різних видах реєстрації. Це пояснюється тим, що методи регулювання реєстрації дуже різноманітні, і часто важко простежити конкретну закономірність правових вимог щодо її здійснення.

Відповідно до законодавства України існують такі види реєстрації:

- 1) Реєстрація суб'єктів, об'єктів, фактів, дій, прав.
- 2) Правовизначальні та правоутворюючі реєстрації [62, с. 159].

Як видно, поняття «державна реєстрація» має безліч варіантів значень. Однак нормативно-правові акти, неоднозначно трактують та регулюють

значення цього поняття в тій самій сфері правовідносин. Дане питання необхідно законодавчо чітко врегулювати та встановити єдине значення.

У сьогоденному правовому полі державна реєстраційна дія має юридичне значення з правостворюючою метою. Це означає що право особи на нерухомість, набутодобросовісним шляхом, виникає на підставі двох юридичних фактів, а саме згода та надання відповідної форми, внаслідок чого відбувається акт державної реєстрації [64, с. 43].

Варто також відзначити, що позиція Верховного Суду в судовій практиці, тобто в судовій системі, на практиці безпосередньо стикається з питанням застосування певних понять. Справа Згідно з постановою Касаційного господарського суду від 21.01.2021 № 910/27779/14 Верховного Суду від 21.01.2021 державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у правовому складі, необхідних для виникнення права власності, і не має самостійного значення щодо підстав виникнення права власності [65, с. 21]. Тобто в даному випадку підкреслюється, що державна реєстрація права власності на нерухоме майно є невід'ємною складовою в процесі виникнення права власності і не має такого самостійного значення, як вказується в деяких місцях наукової літератури.

Згідно законодавства України Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [6, ст. 2].

У даному реєстрі містяться записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій [6, ст. 12].

З цього приводу варто зазначити, що судова практика свідчить, що державна реєстрація є не способом набуття права власності, а лише засобом підтвердження факту набуття права власності на нерухоме майно. Це підтверджує постанова Об'єднаної палати апеляційного господарського суду у складі Верховного Суду у справі № 910/10987/18 від 24.01.2020 р. [66], в якій зокрема зазначено, що за змістом цієї ухвали, згідно з законодавчі норми реєстрація прав держави не є набуттям. Підставою права власності є лише національне посвідчення права власності, яке особа набула, що унеможлиблює встановлення факту набуття права власності та факту набуття права власності. Факт його державної реєстрації. Суд, перевіряючи наявність у когось права власності, перш за все має з'ясувати, на якій підставі особа набула право власності, оскільки сама державна реєстрація права не є підставою для виникнення права. Щодо власності, то закон не передбачає такої підстави [64, с. 10].

Практика розгляду аналогічної по суті справи Касаційного господарського суду Верховного Суду, акцентує на важливості факту державної реєстрації. С. Слободянюк обґрунтовує, що державна реєстрація це просто технічний запис, а правостворююча юридична дія, і як юридичний факт є актом, що виконується відповідним уповноваженим державою органом, мета даного правочину полягає в забезпеченні мінімальної можливості порушень прав власників майна в майбутньому [67, с. 299].

Однак, все таки, проблеми виникають із виявленням елементу владної підпорядкованості в регулюванні відносин при проведенні державної реєстрації. Оскільки реєструючі органи не контролюють процеси переходу власності на нерухомість, завдяки їх роботі відбувається регулювання фіксації даного факту. Державна реєстрація, є обов'язковою дією зафіксованою на законодавчому рівні, однак покладена на виконання на приватних осіб, а у разі нотаріального посвідчення на нотаріуса як фіксатора факту переходу права власності [67, с. 300].

Під час вивчення даної тематики звернула увагу Постанова

Касаційного господарського суду Верховного Суду від 27.06.2018 року № 921/403/17-г/6 [68]. Позивач звернувся до суду із вимогою про скасування рішення нотаріуса про реєстрацію права власності на незавершене будівництво та з вимогою усунути перешкоди у користуванні земельною ділянкою шляхом звільнення цієї ділянки від залишків будівельних матеріалів, які на ній було розміщено. Рішенням першої інстанції суду від 04.10.2017, яке залишили без змін після розгляду в апеляційному господарському суді від 19.12.2017, вимоги задоволено частково. Судом постановлено скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, а одного із відповідачів зобов'язали усунути перешкоди у користуванні земельною ділянкою. У частині вимог до іншого відповідача у задоволенні позову відмовлено. У касаційному провадженні встановлено, що суд першої інстанції та апеляції не врахували обставини, що державний реєстратор у цьому випадку нотаріус приймав рішення про державну реєстрацію прав за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та на підставі документів, необхідних для вчинення відповідних реєстраційних дій. Під час задоволення позову у даній частині, суд не встановив та не зазначив приймаючи рішення, відсутність яких документів, необхідних згідно норм чинного законодавства, не давали підстав вчиняти дані реєстраційні дії. Таким чином суд не зазначив, яким нормативно-правовим актам суперечить прийняте рішення про державну реєстрацію прав, яка саме підстава для визнання незаконним реєстраційної дії та її скасування. Внаслідок чого, результатом касаційного розгляду постанови апеляційного господарського суду та рішення місцевого господарського суду КГС ВС скасував, як результат справа 921/403/17-г/6 передана на новий розгляд до суду першої інстанції [64, с. 11].

У науці, інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно розглядають як сукупність правових норм, що регулюють однорідні відносини щодо державної реєстрації, що зароджуються при виникненні, зміні, і припиненні прав на нерухоме майно, а також при здійсненні операцій

з нерухомістю, основною метою якого є покращення системи обороту нерухомості [67, с. 300].

Державну реєстрація в адміністративному праві та адміністративних суспільних відносинах розглядають в такій призмі:

1. Як вид адміністративного провадження.
2. Як інститут права та законодавства.
3. Як адміністративна послуга.
4. Як спосіб виконання державою управлінських функцій.

О. С. Летневаза описує у своїх працях, що державна реєстрація являє собою один з видів адміністративного провадження, характеризується адміністративно-процедурним спрямуванням, а також досить специфічний процес.

Узагальнюючи всі вище розглянуті думки вчених на визначення та місце державної реєстрації прав із погляду і розгляду як сукупності правових норм, вибудовується аналогія припущень. З одного боку, державна реєстрація прав на нерухоме майно можна виділити як окремий інститут адміністративного права, цивільного права або ж окремий міжгалузевий. З іншого боку, як інститут адміністративного права, можна розглядати реєстрацію з матеріальної частини, тобто як частину адміністративного права так і з процедурної частини, як адміністративного процесу [69, с. 111].

Влучно дав визначення М. Колесников поняттю адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Послуга з державної реєстрації права власності - це регламентована правовими актами діяльність органів публічної адміністрації з приводу речових прав на нерухоме майно з розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видачу адміністративного акту (свідоцтва, довідки, реєстрації, дозволу тощо), спрямованого на забезпечення прав і законних інтересів особи та на виконання особою визначених законом обов'язків [70, с. 4].

Інформація про нерухоме майно знаходиться у відкритому доступі для кожного громадянина України завдяки роботі іноваційної електронної бази

Міністерства Юстиції «Онлайн Будинок Юстиції». Регламентується надання інформації про право власності Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно який затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 р. [40].

Інформація з Державного реєстру прав надається за допомогою програмних засобів ведення Реєстру у паперовій формі при зверненні особою до уповноваженого органу, наприклад нотаріус або реєстратор або центр надання адміністративних послуг. У електронній формі у разі самостійного отримання інформації особою через програмне забезпечення Дія за декілька хвилин після заповнення форми на електронну адресу заявника [7].

Для пошук інформації про право власності необхідно зазначити один з таких даних:

щодо об'єкта нерухомого майна:

- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- адреса об'єкта нерухомого майна;

щодо суб'єкта речового права, обтяження - фізичної особи:

- прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові;
- номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі;
- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

щодо суб'єкта речового права, обтяження - юридичної особи:

- повне найменування юридичної особи;
- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ. [40, п.5]

У паперовій формі інформація з Державного реєстру прав можна отримати шляхом подання заяви через звернення до реєстратора, центру надання адміністративних послуг або нотаріуса [7].

Після отримання реєстратором заяви, він її опрацьовує та вночить до програми ведення Державного реєстру прав. Наступний крок формується та друкується заява, яку на місці заявнику необхідно підписати. Дана заява

долучається до матеріалів справи та передається в архів відповідного органу що здійснює надання реєстраційної послуги. Однак, у разі необхідності дана заява може бути сформована та роздрукована у двох примірниках або здійснюється ксерокопіювання. Після підписання, заява реєструється в базі даних заяв [7].

Заява не приймається та надається відмова у реєстрації у базі даних заяв виключно у разі відсутності документа про сплату адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав [7].

Під час формування та реєстрації заяви у базі даних заяв державний реєстратор встановлює особу заявника за документом, що посвідчує таку особу, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус». У разі коли заявником є іноземець, документом, що посвідчує особу такого заявника, є національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця [71, ст. 13].

За необхідності заяву про отримання даних з реєстру речових прав на нерухоме майно може отримати інша довірена особа за довіреністю. В такому випадку, реєстратор перевіряє дану довіреність та передбачені нею повноваження щодо здійснення дій від імені іншої особи. У випадку представництва юридичної особи, повноваження перевіряються підставі відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань або довіреності яку видає відповідна юридична особа за підписом директора та у разі наявності посвідченням печатки підприємства [7].

Обов'язково одночасно з заявою необхідно надати підтвердження сплати адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, виключні випадки передбачено законодавством.

За надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з заявника стягується плата у розмірі:

Для фізичної особи у паперовій формі оплата складає 0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Для юридичні особи у паперовій формі плата складає 0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб [6].

Інформація про право надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна за заявою особи.

Для отримання інформаційної довідки про нерухоме майно в електронній формі можна скористатись сайтом Міністерства юстиції України, за посиланням – <https://minjust.gov.ua> у розділу «Онлайн-сервіси» <https://online.minjust.gov.ua>, віконце «Інформація з Державного реєстру речових прав».

Вхід в особистий кабінет для отримання відомостей про нерухоме майно відбувається за допомогою електронного цифрового підпису. Даний електронний цифровий підпис можна згенерувати будь-якою особою в кабінеті банку наприклад Приват24.

Наступний крок після проходження авторизації в системі для отримання довідки про нерухоме майно необхідно обрати критерії для пошуку, серед яких доступно:

- адреса;
- реєстраційний номер об'єкту нерухомості (щодо житлових та нежитлових приміщень);
- кадастровий номером земельної ділянки.

Даний реєстр за запитом може надати інформацію щодо обтяження яке накладено на об'єкт нерухомого майна фізичної або юридичної особи.

За дану послугу заявнику доведеться сплатити збір у сумі 0,0125 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Для зручності база даних відразу направить заявника у віконце де це можливо зробити онлайн за лічені секунди з будь-якої картки банку.

Завантажити сформовану інформаційну довідку.

Отже, кожен бажаючий має право за декілька хвилин отримати

інформацію з реєстру речових прав на нерухоме майно самостійно або ж за допомогою реєстраторів.

1 січня 2015 року законодавством було здійснено реформу та відкрито доступ до інформації про право власності на нерухоме майно. Це дало можливість отримати будь-якій фізичній чи юридичній особі інформацію про право власності без черг.

Інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно надається у такий спосіб:

- за зверненням до Центру надання адміністративних послуг чи нотаріуса у паперовій формі;
- через сайт Міністерства Юстиції «Онлайн Будинок Юстиції» у електронній формі.

Для того щоб зайти та оформити запит на отримання інформації про право власності необхідно авторизуватися на сайті Міністерства Юстиції «Онлайн Будинок Юстиції» за допомогою електронного цифрового підпису.

За результатом запиту про надання інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно особа отримує інформаційну довідку. Даний документ, містить в собі деталізовану інформацію про нерухоме майно. В залежності від обраного варіанту запиту з реєстру речових прав на нерухоме майно можна отримати довідки різних видів:

- інформаційна довідка, щодо певної фізичної чи юридичної особи (інформація про все зареєстроване майно та обтяження якщо такі є накладені на дані об'єкти станом на дату та час надання відомостей);
- інформаційна довідка, щодо конкретного нерухомого майна (інформацію про власника даного майна, зареєстровані обтяження якщо вони є на даний об'єкт).

Важливо звернути увагу, дані інформаційні довідки можуть надавати інформацію про зареєстровані речові права та інформацію про всі речові права, які були раніше зареєстровані щодо певної фізичної або юридичної особи, або щодо будь-якого нерухомого майна.

Можна зробити основний висновок, що завдяки реформам та удосконаленням у роботі реєстру речових прав на нерухоме майно та осіб наділених правом здійснення реєстраційні дії доступ та акумулювання інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно став простішим та відкритим. Можливість одержати інформаційну довідку допомагає здійснювати контроль за власним майном та передбачення незаконних шахрайських дій при здійсненні обігу майна як між фізичними так і юридичними особами. Такий механізм дає змогу у будь-який час та у будь-якому місці легко та швидко одержати актуальну інформацію по усім правам на нерухоме майно за незначну плату.

2.3. Особливості захисту інформації та порядок внесення змін до інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Ільчанінова Н. вказує, що категорія «адміністративна послуга» бере свій початок у дослідженнях розвинених демократичних країн. Метою вживання є перебудова державної політики із забюрократизованої розпорядчої на людиноцентристську сервісну [40, с. 16].

Створення зручних і доступних умов для отримання захисту та зміни особами інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно є однією з головних завдань державної влади та місцевого самоврядування.

Вивчаючи досвід зарубіжних країн з надання адміністративних послуг у сфері Реєстрації речових прав на нерухоме майно, Буханевич О. М. вказує, що у багатьох країнах впроваджується принцип зручного та швидкого отримання громадянами інформації з даного реєстру. Зокрема, з метою отримання громадянином без ускладнень, швидко і в рамках одного візиту адміністративної послуги в багатьох європейських країнах була розроблена модель єдиного офісу для громадян («one-stop-shop»). Також науковець зауважує, що в Європейському Союзі публічні послуги розглядаються в

рамках електронного врядування - eUnion. Цьому питанню приділяється увага на рівні міністрів з електронного уряду країн-членів Європейського Союзу, де головними завданнями для урядів визначаються зниження адміністративного навантаження на громадян і підприємства та вдосконалення адміністративних процесів [109, с. 71].

Власне українським варіантом є «Центри Дія», метою створення яких є швидке та якісне надання пакету послуг: адміністративних послуг; укладення договорів і угод щодо комунальних послуг; надання безоплатної правової допомоги; поштові послуги тощо.

Зокрема, сьогодні діє Програма «Підтримка реформи децентралізації в Україні/U-LEAD з Європою: програма для України з розширення прав і можливостей на місцевому рівні, підзвітності та розвитку». Програма, яка спільно фінансується Європейським Союзом та його країнами-членами Німеччиною, Польщею, Швецією, Данією, Естонією та Словенією. Передбачається 2 фази реалізації проекту: I фаза Програми – 01.01.2016 – 30.06.2020, бюджет EUR 102 000000; II фаза Програми – 01.07.2020 – 31.12.2023, бюджет EUR 50 300 000. «U-LEAD з Європою» робить внесок у створення багаторівневої системи управління, яка є прозорою, підзвітною та реагує на потреби громадян. Це включає дві основні цілі: 1. Посилення спроможностей ключових суб'єктів на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою впровадження реформ регіональної політики та децентралізації (GIZ). Це включає в себе вертикальну та горизонтальну координацію та розвиток спроможності на всіх рівнях управління по всій Україні. 2. Розширення прав і можливостей територіальних громад з метою надання високоякісних послуг громадянам, що робить внесок у реформу децентралізації (управляється Sida). Для цього Sida уклала субконтракти, щоб підтримати створення чи модернізацію до 600 належних центрів надання адміністративних послуг, які відповідають очікуванням громадян, та розробити ІТ-рішення, які забезпечують надання відповідних послуг. Напрямок покращення якості надання адміністративних послуг для реалізується

SKLInternational, eGA та NIRAS Sweden AB [108].

Крім того, активним учасником модернізації процесів надання адміністративних послуг, зокрема і щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є Міністерство цифрової трансформації України (далі - Мінцифри), серед амбітних цілей якого варто виділити переведення 100% публічних послуг для громадян та бізнесу онлайн. Для досягнення таких цілей використовується проект «Дія», яку у Мінцифри визначають як взаємодію «Держава і я». Дія – це застосунок в якому усі потрібні документи в одному місці, у вашому смартфоні. Дія – це один портал, де можна отримати всі послуги онлайн: швидко, зручно та людяно [108].

Серед проектів цифрової трансформації від Мінцифри, які дотичні до досліджуваної теми варто виділити: цифрову трансформацію державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також створення платформи ЦНАП нової формації – «Центри Дія».

Продовжуючи тему протидії рейдерському захопленню нерухомого майна громадян та юридичних осіб, Мінцифри пропонує наступні модернізаційні та превентивні рейдерству та шахрайству заходи: модернізувати Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, запровадити онлайн-послуги з реєстрації речових прав (на нерухоме майно, право на яке виникло до 01.01.2013) та сплати адміністративного збору, забезпечити електронну взаємодію з бюро технічної інвентаризації та впровадити цифрові інструменти протидії рейдерству. До 30 вересня 2021 року мають бути реалізовані наступні проекти: оплата адміністративних зборів за державну реєстрацію речових прав у додатку «Дія»; Запровадження автоматизованого робочого місця (АРМ) для співробітників архівів комунальних БТІ на базі ДРРП (електронний обмін інформацією про права власності з БТІ); запровадження подання онлайн заяви на первинну реєстрацію права власності на майно, яке виникло до 01.01.2013р., із супровідними документами через портал Дія. Модернізація ДРРП, організація відповідного інформаційного обміну через «Трембіту» між

порталом «Дія» та ДРРП [110].

Відзначається, що для ЦНАП залучення громадян до використання електронних послуг дозволить більшій кількості населення отримувати адміністративні послуги та підвищить якість наданих послуг завдяки зміні підходів до формування послуги. Сприяння переходу більшої частини населення до використання електронних послуг є важливим кроком у процесі розвитку системи надання адміністративних послуг та її цифрової трансформації [111]. Одним із варіантів впровадження цих цілей, Мінцифри пропонує розвиток «Центрів Дія». Центр Дія – це центр надання адміністративних послуг, у якому також надаються послуги із застосуванням можливостей порталу Дія та/або громадяни можуть отримати електронні послуги з використанням спеціально облаштованих для цього комп'ютеризованих місць для самообслуговування, а також інші публічні послуги [111].

Задля реалізації проекту «Центр Дія», в червні 2021 року Уряд затвердив розподіл 231 млн грн субвенції з державного бюджету місцевим громадам на розвиток мережі Дія Центрів. Мінцифра відібрала 165 громад, що отримують фінансову допомогу від держави. Це забезпечить 5 мільйонів українців сучасним державним сервісом [106].

Крім того, у процесі децентралізації щодо надання адміністративних послуг, зокрема у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, спеціалізовані суб'єкти надання таких послуг можуть взаємодіяти задля досягнення кращих показників ефективності, якості, доступності, здійснювати обмін досвідом. Такі процеси передбачені, зокрема й Законом України «Про співробітництво територіальних громад», який визначає організаційно-правові засади співробітництва територіальних громад, принципи, форми, механізми такого співробітництва, його стимулювання, фінансування та контролю. За ч. 2 ст. 1 Закону, співробітництво територіальних громад (далі – співробітництво) – відносини між двома або більше територіальними громадами, що здійснюються на договірних засадах

у визначених цим Законом формах з метою забезпечення соціально-економічного, культурного розвитку територій, підвищення якості надання послуг населенню на основі спільних інтересів та цілей, ефективного виконання органами місцевого самоврядування визначених законом повноважень [107].

У зарубіжній профільній літературі відзначається, що застосування сучасних методів покращення ефективності, які використовує приватний сектор до сектору надання адміністративних послуг може мати позитивний ефект на сприйняття таких послуг громадянами, особливо ефективними є технології впорядкування менеджменту та застосування грамотно побудованого маркетингу [2].

Процеси децентралізації, що відбуваються на сьогоднішньому етапі державотворення в Україні спрямовані на збільшення реальних спроможностей органів публічної влади на місцях забезпечити належне врядування та надання якісних і доступних адміністративних послуг фізичним та юридичним особам. Одним із варіантів досягнення поставлених цілей децентралізації, зокрема у сфері надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, є створення широкої мережі центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП). Одним з завдань ЦНАП є впорядкування процесів надання адміністративних послуг, створення належних умов й можливостей для громадян та інших осіб для реалізації їх прав та законних інтересів. Такі завдання передбачають не тільки прийняття нормативно-правових актів, а й зусилля щодо впорядкування внутрішніх і зовнішніх процесів управління ЦНАП-ами, навчання персоналу, забезпечення фінансової спроможності, мінімізацію корупційних ризиків тощо.

За внесення змін до інформації з Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника, справляється адміністративний збір у розмірі 0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:

1) фізичні та юридичні особи – під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

2) громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;

3) громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення - не менше трьох років;

4) громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

5) інваліди Великої Вітчизняної війни, особи із числа учасників антитерористичної операції, яким надано статус інваліда війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи; 6) інваліди I та II груп;

7) Національний банк України;

8) органи державної влади, органи місцевого самоврядування;

9) інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав [3].

Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, Національний банк України, органи Національної поліції, Національне антикорупційне бюро України, Національне агентство з питань запобігання корупції звільняються від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом За внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника справляється адміністративний збір у розмірі 0,04 розміру прожиткового мінімуму. Адміністративний збір справляється у відповідному розрахунку від прожиткового мінімуму у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав, та округлюється до найближчих десяти гривень. За державну реєстрацію права власності на частку у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна адміністративний збір сплачується в повному розмірі. У разі відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень адміністративний збір не повертається.

Внесення змін до інформації, внесення записів про скасування державної реєстрації прав та скасування записів Державного реєстру прав здійснюються в день прийняття заяви органом державної реєстрації прав або нотаріусом.

Після внесення інформації до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру формує витяг з нього про проведену державну реєстрацію змін, який розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою його перегляду та з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, його завантаження і друку. Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено

адміністративний збір, шляхом друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора. Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

Відмови у внесенні змін до інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, відмови у внесенні записів про скасування державної реєстрації прав, відмови у скасуванні записів Державного реєстру прав виключно за наявності таких підстав: у разі внесення змін до записів Державного реєстру прав: органом державної реєстрації прав або нотаріусом, до якого звернувся заявник, не проводилась державна реєстрація прав на відповідний об'єкт нерухомого майна; подані документи не відповідають вимогам, встановленим законом, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами; відповідні зміни до записів Державного реєстру прав уже внесені; із заявою звернулась неналежна особа; відсутній запис, щодо якого подано заяву; документи подані не в повному обсязі. У разі внесення записів про скасування державної реєстрації прав або скасування записів Державного реєстру прав: органом державної реєстрації прав або нотаріусом, до якого звернувся заявник, не проводилась державна реєстрація прав на відповідний об'єкт нерухомого майна, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або внесення змін до запису Державного реєстру прав; подане рішення суду про скасування рішення державного реєстратора не набрало законної сили або не завірене належним чином відповідно до законодавства; запис про скасування державної реєстрації прав уже внесено, запис Державного реєстру прав з відповідним реєстраційним номером уже скасовано. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається за відсутності документа, що підтверджує оплату послуг, та у разі внесення відповідної плати не в повному обсязі.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) містить лише правила виправлення технічних помилок у ДРРП (наприклад, ст. 27) [3]. Між тим, практика використання ДРРП свідчить про непоодинокі випадки необхідності внесення змін до записів цього реєстру, які не є наслідком технічної помилки заявника або державного реєстратора. Спричинити таку ситуацію може, наприклад, зміна прізвища, паспорта або громадянства власника. Безумовно, у такому разі закон не вимагає обов'язкового внесення змін до записів ДРРП, але у той же час і не забороняє цього робити, якщо зацікавлена особа готова сплатити вартість послуги та бажає, щоб інформація, що міститься у реєстрі, була актуальною на цей час. До речі, ст. 24 Закону № 1952-IV не містить підстав для відмови у вчиненні державної реєстрації прав у такому випадку [3].

Також законом встановлюються випадки, коли зміни речового права можливі лише за умови їх попередньої реєстрації. Наприклад, ч. 2 ст. 19 Закону України «Про іпотеку» [40] прямо передбачено, що будь-яке збільшення основного зобов'язання або процентів за основним зобов'язанням, крім випадків, коли таке збільшення прямо передбачене іпотечним договором, може бути здійснене після державної реєстрації відповідних відомостей про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою.

Наслідком цього, мабуть, і стала поява наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 12.12.2011 № 3502/5, нині діюча редакція якого набула чинності 14.12.2012 (далі - Порядок № 3502/5). Цей наказ був виданий відповідно до п. 44 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі –

Порядок № 1141), який прямо передбачає, що саме Міністерство юстиції встановлює порядок внесення змін до записів ДРРП [73]. У свою чергу, оскільки ч. 3 ст. 11 Закону № 1952-IV встановлено, що Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України, говорити про перевищення Кабміном або Мін'юстом своїх повноважень під час врегулювання цього питання не можна.

Отже, згідно з п. 2.1 Порядку № 3502/5 для внесення змін до записів ДРРП заявник подає органу державної реєстрації прав, державним реєстратором якого було проведено державну реєстрацію прав, або нотаріусу, яким проведено державну реєстрацію прав, заяву та документи, визначені цим Порядком. У разі ліквідації державної нотаріальної контори, зупинення або припинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса заява подається до органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна [73].

Одним з випадків порушень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухомість є безпідставне внесення змін до інформації, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З часу запровадження нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, протягом тривалого часу профільне законодавство містило норму, яка дозволяла здійснювати державну реєстрацію змін в Державному реєстрі прав щодо відомостей про об'єкт нерухомого майна, у разі зміни таких відомостей, за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача.

Так, нормою абзацу 2 частини I статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 6 жовтня 2016, № 159-IX від 3 жовтня 2019) передбачалося, що у разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних

характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), видачі дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно, за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом «в» пункту 2 частини VI статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав [6].

На практиці ж такий стан речей призводив до численних та грубих порушень під час внесення змін до інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, що мало прояв у безпідставній зміні технічних характеристик, зокрема, значного збільшення площі, безпідставної зміни адреси розташування об'єкту нерухомості, зміни відомостей щодо житлової нерухомості на нежитлову, зміни відомостей щодо земельної ділянки, на якій знаходиться такий об'єкт.

Класичний приклад таких порушень – об'єкт нерухомого майна, право власності на який зареєстровано вперше з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав як на садибний житловий будинок, побудований до 05.08.1992, у відомості щодо якого з часом вносяться зміни про значне збільшення площі такого об'єкта, «нових» або «раніше не врахованих» складових частин даного об'єкта на підставі «довідок» суб'єктів господарювання, що здійснюють технічну інвентаризацію нерухомості, а також через зміни відомостей він із житлової нерухомості перетворюється на нежитлову – приміщення магазину, автомобільної заправки, складського приміщення [74].

Відтак, з метою усунення даної прогалини та недопущення порушень прав власників нерухомості на даний час законодавцем врегульовані питання державної реєстрації змін до відомостей Державного реєстру прав.

У чинній редакції частини другої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) встановлено правила щодо виправлення державним реєстратором технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав. Так, у разі

допущення технічної помилки (граматичної описки, друкарської, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися [6].

У разі якщо після отримання заявником документів за результатами розгляду заяви виявлено технічну помилку, допущену під час внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права, обтяження речових прав, зокрема помилку у відомостях про суб'єкта речового права, обтяження, відомостях про речове право, обтяження, відомостях про нерухоме майно, у тому числі його технічних характеристиках, або якщо відбулося виправлення такої помилки в документах, що подавалися для державної реєстрації прав, або відбулася зміна адреси об'єкта нерухомого майна, такі помилки, відомості виправляються державним реєстратором на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, відомості, а у випадку, передбаченому пунктом 2 частини сьомої статті 37 цього Закону, – посадовою особою Міністерства юстиції України, його територіальних органів або на підставі рішення Міністерства юстиції України, його територіальних органів – державним реєстратором, яким допущено технічну помилку [6].

Виправлення помилки, інформації, що впливають на права третіх осіб, здійснюється державним реєстратором виключно за наявності згоди таких осіб або на підставі судового рішення.

Виправлення технічної помилки у інформації Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому статтею 37 цього Закону) [6].

Разом з тим, наразі питання державної реєстрації змін до інформації Державного реєстру прав врегульовано частиною II статті 4 Закону [6].

Так, у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Слід звернути увагу на те, що згідно з положеннями частини V статті 12 Закону у разі зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва характеристики такого об'єкта оновлюються в Державному реєстрі прав автоматично в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про ідентифікатор такого об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва) з обов'язковим відображенням дати такого оновлення [6].

Дія цих положень не поширюється на випадки, коли зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості пов'язана з поділом, об'єднанням такого об'єкта чи виділом частки з такого об'єкта, а також з реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом об'єкта нерухомого майна чи самочинним будівництвом.

Таким чином, наразі законодавством визначено автоматичне оновлення характеристик об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі прав, а внесення змін до інформації Державного реєстру прав, що характеризують об'єкт нерухомого майна (окрім змін характеристик об'єкта, пов'язаних з поділом, об'єднанням об'єкта чи виділом частки з такого об'єкта, а також з реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом об'єкта нерухомого

майна чи самочинним будівництвом), державним реєстратором за заявою власника або іншого правонабувача чинним законодавством не передбачено, що має захистити права добросовісних власників нерухомості від шахрайських дій на ринку нерухомості», описано у роз'ясненні [48].

Отже, внесення змін до інформації з Державного реєстру речових прав виконується уповноваженим виконавцем (державний реєстратор або нотаріус) у ряді наступних випадків:

- у суб'єкта прав змінились ідентифікаційні дані;
- змінились технічні характеристики чи дані іншого роду про об'єкт нерухомості;
- після закінчення процедури реєстрації чи на одному з її етапів було виявлено помилку (описка, арифметичний прорахунок, тощо), допущену заявником при наданні вхідного пакету документів.

У будь-якому з цих випадків необхідно провести процедуру скасування попередніх записів інформації у реєстрі та внесення змін. Для цього слід звернутись до виконавця, який виконував первинну реєстрацію речових прав (держреєстратор або нотаріус). При цьому заявник мусить подати наступні документи:

- 1) Заява (форма і спосіб заповнення передбачені Міністерством юстиції).
- 2) Посвідчення особи. У разі звернення представника власника – підтвердження його повноважень на порушення процедури змін.
- 3) Копія ідентифікаційного коду.
- 4) Документи, що свідчать про виникнення змін у речовому праві.
- 5) Документ, у якому була допущена помилка.
- 6) Підтвердження сплати за надання інформації та за внесення змін до держреєстру.

Висновки до розділу 2

Отже, необхідність обліку інформації про нерухоме майно та існування реєстрації державою речових прав на нерухоме майно виникла одночасно з появою права власності.

Першою метою, яка спонукала до ведення інформації про майно громадян було оподаткування. За допомогою формування масиву про нерухоме майно стягувалося мито та поповнювався дохід держави. Так виникали перші реєстри. Реєстри, що виникли з часом набували рис, які наближали їх до Реєстрів, які існують у сучасному світі. Та на сьогоднішній час їх мета вже є розширеною.

У статті 3 Конституції України проголошено, що утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави. Європейський вибір України означає активний захист прав громадян.

Інформація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно забезпечує вільне володіння власником свого майна. Надає доступ до інформації та спрощує систему обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зі вказаних вище визначень, можемо підсумувати, що реєстрація є визнанням зі сторони держави наявності певного факту та його формальне закріплення.

В. Нікітін вважає, що державна реєстрація – це юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, які здійснюються уповноваженими органами державної влади, та полягає в офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів через затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах. Видається цікавим вищевказаний підхід, оскільки він акцентує саме на фіксації у реєстрах як ключовому елементі, тобто підсумку процесу реєстрації, а не самому факті реєстраційної дії чи праву особи, яке було закріплено внаслідок реєстрації. Натомість, реєстри в переважній більшості випадків можуть визнаватись як форма фіксації

проведених офіційних, юридично значущих дій.

Так, Слободянюк С. обґрунтовує, що державна реєстрація має не технічний, а правостворюючий або правопідтверджуючий характер, і як юридичний факт є ненормативним актом, що здійснюється відповідним реєструючим органом, мета якої полягає в мінімізації потенційної можливості порушень прав учасників обороту нерухомості.

Створення зручних і доступних умов для отримання захисту та зміни особами інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно є однією з головних завдань державної влади та місцевого самоврядування.

У наш час в Україні функцію отримання, захисту та зміни особами інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно виконує Реєстр речових прав на нерухоме майно. Метою створення якого є швидке та якісне надання пакету послуг: адміністративних послуг; укладення договорів і угод щодо комунальних послуг; надання безоплатної правової допомоги; поштові послуги тощо.

Однак, напривеликий жаль всеодно спостерігається велика кількість порушення у обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Одним з випадків таких порушень є безпідставне внесення змін до інформації, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Серед найпопулярніших, безпідставне збільшення площі, переведення об'єкту в житловий та нежитловий фонд, безоплатне заволодіння чужим майном шляхом підробки документів.

З вище викладеного матеріалу пропонуємо створити додаткову перевірку внесеної інформації реєстратором, а саме через необхідні запити до органів БТІ.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБІГУ ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

3.1. Нагляд та контроль за обігом інформації реєстру речових прав на нерухоме майно

Нагляд та контроль це ті дієві механізми , що є важелями за допомогою яких можлива реалізація нагляду за дотриманням законності та дисципліни у правових відносинах.

Є. В. Щоріна надає змістовне розшифрування такого явища як адміністративний нагляд – це самостійна форма контролю, сутність якої одна, незалежно від того, яким органом контроль здійснюється. адміністративний нагляд не може бути пов'язаний із втручанням у діяльність піднаглядного об'єкта чи органу управління, а у випадках, коли таке втручання є, нагляд поступається місцем контролю [76, с. 200].

О. Ф. Андрійко влучно дав поняття контролю – це об'єктивна реальність розвитку соціальної системи. О. Ф. Андрійко звертає увагу що він тією чи іншою мірою характерний для усякого суспільного ладу [75, с. 49].

Однак дані два поняття мають як тотожні так і відмінні риси. Нагляд відмінний від контролю організаційно-правовий спосіб забезпечення законності й державної дисципліни у сфері адміністративно-правового регулювання є особливою специфічною формою діяльності відповідних державних органів, спрямованою на систематичне спостереження за діяльністю суб'єктів управлінських адміністративно-правових відносин з метою перевірки відповідності їх рішень і дій нормам законодавства [77, с. 60].

13.12.1995 року наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству було затверджено Правила державної реєстрації

об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб це документ яким було здійснено нагляд та контроль за обігом інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно [78].

Наступним кроком трансформації нагляду та контролю в сфері права власності стало прийняття 18 лютого 1998 року Кабінет Міністрів України постанови «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно» [79].

А вже 16.01.2003 року було прийнято Цивільного кодексу України який до нашого часу діє та регулює в високій мірі обіг інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Статтею 182 ЦК України встановлено: «Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації ,тобто внесення інформації про певний об'єкт до реєстру». Статтею 334 ЦК України визначено що моментом створення права власності у конкретної особи у разі укладення договору є нотаріальне посвідчення такого договору за потреби, або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору який не було посвідчено нотаріально, дійсним. Договір який відповідно до ЦК України підлягає державній реєстрації є дійсним та передає право власності з моменту реєстрації в реєстрі речових прав на нерухоме майно [19] При підписанні договору купівлі-продажу реєстраційні дії вчиняє відразу безпосередньо нотаріус.

01 липня 2004 році було прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який врегулював значну частину правовідносин у сфері обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно які не було врегульовано на законодавчому рівні [6].

До 2016 року можна сказати що так званого контролю та нагляду за обігом інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно не існувало так звану функцію було покладено на судовий контроль.

В наш час основними засобами контролю та нагляду за обігом

інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно встановлено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» 4-6 частини 7 статті 37. А саме у разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав або підтвердження факту використання ідентифікаторів доступу державного реєстратора до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно іншими особами Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають рішення у тому числі про:

- тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
- притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;
- направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю [6].

Така ж норма міститься в частині 7 статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» при проведенні державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) [6].

Для нотаріусів застосовують анулювання свідоцтва про право на заняття нотаріальною діяльністю. Даний вид покарання несе за собою заборону доступу до всіх реєстрів.

Окрім того одним з виду контролю є складність отримання права на заняття нотаріальною діяльністю. Для отримання права на заняття нотаріальною діяльністю необхідно скласти іспит, який передбачає перевірку знань законодавства у різних правових сферах у тому числі сфері державної реєстрації. Для отримання ключа та доступу до реєстру речових прав на нерухоме майно для внесення, редагування та видалення в ньому інформації про право власності нотаріус проходить додатковий процес та отримує

унікальний ключ доступу. Не всі нотаріальні дії вимагають доступу до реєстру, але у разі застосування покарання у вигляді анулювання свідоцтва про право на заняття нотаріальною діяльністю, нотаріус втрачає ще й доступу до реєстрів.

Існує стаття 43 Конституції України, яка говорить що кожен має право на працю, що включає можливість заробляти собі на життя працею, яку він вільно обирає або на яку вільно погоджується, в тому числі у контексті незаконного звільнення [5].

Статтю 43 Конституції України було порушено введенням нових обмежень під час воєнного стану. А саме постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 р. «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [43] вносить зміни до Постанови Кабінету Міністрів України № 164 від 28 лютого №164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану». Відповідно до внесених змін передбачено створення списку нотаріусів, які в умовах воєнного стану вчиняють нотаріальні дії щодо цінного майна, який затверджується Міністерством юстиції України.

Нотаріальне посвідчення таких категорій договорів як відчуження, поділ майна, договорів щодо об'єкту незавершеного будівництва або попередніх договорів, спадкових договорів, договорів іпотеки, щодо заміни кредитора у кредитному договорі або іпотеки, задоволення вимог іпотекодержателя, встановлення довірчої власності на майно, визначення часток у праві спільної власності, договорів поділу спільного майна подружжя, позика, найм, оренда, лізинг будівлі на строк не менш як три роки, відчуження цінних паперів, корпоративних прав, у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання, довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, управління і розпорядження цінними паперами, корпоративними правами, на право доступу до індивідуального банківського сейфа, засвідчення справжності

підпису на актах приймання-передачі частки (частини частки) у статутному (складеному) капіталі (статутному фонді) юридичної особи, а також видача витягу про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього з подружжя) на підставі їх спільної заяви, документів про придбання майна з прилюдних торгів (електронних аукціонів), у тому числі тих, що не відбулися, в період військового стану в Україні дозволено здійснювати нотаріусами що включені до списку нотаріусів, які в умовах воєнного стану вчиняють нотаріальні дії щодо цінного майна [43].

Для включення особи до переліку є відповідність нотаріуса встановленим критеріям. Відповідно до пункту 9 Постанови КМУ «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» особа має відповідати таким критеріям:

– після 1 січня 2020 р. щодо нотаріуса Міністерством юстиції не приймалося рішення про анулювання або не менше двох рішень про блокування (принаймні два з яких на строк більше двох місяців) доступу до Державного реєстру прав, крім рішень, які скасовано (визнано протиправними або нечинними) рішенням суду, яке набрало законної сили (нотаріус, який не відповідає лише цьому критерію, включається до переліку із застереженням про заборону нотаріального посвідчення ним договорів щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна, спадкових договорів, договорів іпотеки, про заміну кредитора (відступлення прав вимоги) за кредитним договором та/або договором іпотеки, задоволення вимог іпотекодержателя, встановлення довірчої власності на нерухоме майно, визначення розміру часток у праві спільної власності, договорів поділу спільного майна подружжя (виділу з нього), позички, найму (оренди), лізингу будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на строк не менш як три роки, відчуження цінних паперів, у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, управління і розпорядження цінними паперами, на право доступу до індивідуального банківського сейфа,

а також видачі свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього з подружжя) на підставі їх спільної заяви, свідоцтв про придбання майна з прилюдних торгів (електронних аукціонів), у тому числі тих, що не відбулися) [80];

– після 1 січня 2020 р. щодо нотаріуса Міністерством юстиції не приймалося рішення про анулювання або не менше двох рішень про блокування (принаймні два з яких на строк більше двох місяців) доступу до Єдиного державного реєстру, крім рішень, які скасовано (визнано протиправними або нечинними) рішенням суду, яке набрало законної сили (нотаріус, який не відповідає лише цьому критерію, включається до переліку із застереженням про заборону нотаріального посвідчення ним договорів щодо відчуження цінних паперів, корпоративних прав, у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), довіреностей на право управління і розпорядження цінними паперами, корпоративними правами, на право доступу до індивідуального банківського сейфа, засвідчення справжності підпису на актах приймання-передачі частки (частини частки) у статутному (складеному) капіталі (статутному фонді) юридичної особи) [80].

Однак існують і чітко встановлені обмеження серед яких зазначено, що у разі виявлення невідповідності нотаріуса, включеного до переліку, критеріям, визначеним підпунктом 9 пункту 1 постанови КМУ «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» вчинення ним грубого порушення закону або постанови Кабінету Міністрів України, якою визначаються особливості нотаріальної діяльності в умовах воєнного стану, Міністерство юстиції невідкладно приймає обґрунтоване рішення про виключення такого нотаріуса з переліку або про внесення відповідного застереження до переліку [80].

Отже звертаємо увагу, у разі отримання двох чи більше санкцій у вигляді тимчасового блокування доступу до реєстрів (принаймні два з яких на строк більше двох місяців) навіть, якщо строк цих блокувань вже

закінчився нотаріус повторно притягається до відповідальності, оскільки не включається до переліку і не може вчиняти нотаріальні дії щодо цінного майна [80].

Для введення даного обмеження законотворцями бралось до уваги обґрунтування яке базується на тому, що державні органи, а саме органи що регулюють обіг інформації в реєстри речових прав на нерухоме майно не мають можливості здійснити в повній мірі свої повноваження через початок повномасштабних військових дій. Однак вже зараз, всі державні органи на території який фактично не ведуться бойові дії вільно здійснюються всі повноваження. Тому зміни в законодавстві продовжуються з урахуванням ситуації, одна з таких змін ввела повну заборону на вчинення нотаріальних дій нотаріусами, робоче місце яких розташовано в на території тимчасово окупованої Російською Федерацією, та на територіях, на яких ведуться бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, даний перелік територій затверджує Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій. Однією з головних проблем даного обмеження є те що для даної місцевості не визначено дату завершення таких обмежень, що значно обмежує обіг інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно [80].

Якщо проаналізувати дану ситуацію яка склалась та статтю 58 Конституції України, яка говорить що закони та будь-які інші нормативно-правові акти не мають зворотної сили в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи [5]. У нотаріуса виникає так би мовити повторна юридична відповідальність за одне і те ж саме порушення, яка не була передбачена на момент вчинення даних дій, виходить що законодавством застосовується зворотна дія в часі, це стосуються саме того переліку нотаріусів, які було туди включено та надано право вчинення нотаріальних дій з цінним майном [80].

Під час дослідження таких обставин зустрічається думка, що відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади можуть

діяти виключно в межах та у спосіб та в порядку, визначених в законодавстві України [5]. Щодо даних осіб існує обмеження здійснення діяльності, вони повинні чітко виконувати владні дії по передбаченому механізмі. У випадку, якщо в нормативно-правових актах не передбачена даний процес, то орган не вправі обирати алгоритм дій на власний розсуд отже не має права його здійснювати. Ця особливість також стосується процесу притягнення до відповідальності за порушення законодавства. У випадку притягнення до відповідальності особа зазнає обмежень своїх прав, гарантованих їй Конституцією України. Ці обмеження можуть бути майновими, організаційними, фізичними тощо. Однак, враховуючи правообмежувальний характер заходів державного примусу, по відношенню до них повинен діяти принцип верховенства права, складовою якого є принцип правової визначеності: особа, до якої можуть бути застосовані санкції повинна знати, за які діяння вони застосовуються, в чому вони полягають, які є підстави для виключення відповідальності тощо. Необхідність у таких знаннях обумовлена в тому числі можливістю оскаржувати порушення встановленого в законодавстві порядку притягнення до відповідальності. Існуючий порядок застосування такого виду санкції як тимчасове блокування доступу до реєстру не містить ряду необхідних складових. Чітко не встановлено строк на який обмежено здійснення реєстраційних дій нотаріусами та границь обмежень. Окрім того нормативно-правовими актами не встановлено підстав для диференціації відповідальності. Також відсутні обставини, які пом'якшують або обтяжують відповідальність. Отже виникає багато питань про дані обмеження та невизначеностей. Сьогодні питанням обмеження доступу до реєстру речових прав на нерухоме майно займається Колегія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Міністерство юстиції України. Коли дана колегія блокує доступ певній уповноваженій особі до реєстру та застосовує інші санкції паралельно з блокуванням, це виключно суб'єктивний підхід без нормативного підґрунтя, оскільки особа не керується положеннями законодавства [81, с. 60].

Підсумовуючи вище викладене зазначаємо що, існуючий порядок контролю та нагляду за обігом інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно не відповідає верховенству, закріпленого в статті 8 Конституції України. Також порушує статтю 19 Конституції України в частині обмеження щодо діяльності органів державної влади. Отже, такий підхід не відповідає Конституції України [5].

Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128, яка затверджує «Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів міністерства юстиції» затверджено процес здійснення Міністерством Юстиції України та його територіальними органами розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність особи наділеної правом здійснення реєстраційної діяльності, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту [82].

Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів міністерства юстиції передбачає, що у разі встановлення очевидних порушень закону в рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора можливість розгляд скарги невідкладно без колегіального розгляду [82].

Виникає питання чому Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів міністерства юстиції передбачає не містить в собі визначення поняття «очевидних порушень», оскільки для кожної особи вони можуть бути іншими.

У випадку розгляду скарги невідкладно і без колегіального розгляду особу реєстратора щодо якої розглядають скаргу не запрошують на розгляд, а отже немає можливості надати пояснення та докази, це прямо порушує статті 55, 57 Конституції України які надають право кожній особі проти якої висунуто будь-які звинувачення захищати свої права [82].

Окрім того, відповідно до абзацу 2 частини 10 Порядку розгляду скарг

на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів міністерства юстиції можливо не оприлюднювати інформацію про дату, час і місце засідання колегії, що проводиться після відкладення розгляду скарги або для повторного розгляду скарги у визначених законодавством випадках. Також під час дії воєнного стану дозволено проводити розгляд скарг у сфері державної реєстрації без участі заінтересованих осіб [82].

Дані норми також позбавляють нотаріуса можливості надавати пояснення, відстоювати права і обов'язки, надавати пояснення та брати участь у розгляді скарги, яка може зупинити професійну діяльність, відповідно це є прямим порушенням права на захист, та суперечить статтям 55, 57 Конституції України [19].

Дана позиція вже раніше була розглянута в Науково-правовій експертизі Науково-навчального інституту права та психології Національного університету «Львівська політехніка» від 01.11.2008 року № 64-13-106, даною працею чітко висвітлено що той механізм який було прийнято, а саме процедура заочної перевірки особи уповноваженої здійснювати реєстраційні дії та заочне застосування санкцій у разі визнання порушень законодавства порушує Конституцію України. А саме статті 55, 57 Конституції України, які говорять про гарантії прав та свобод людини [5].

Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів міністерства юстиції, а саме пункт 2 говорить про колегіальний спосіб розгляду скарг у разі порушень виявлених під час державної реєстрації органами Міністерства юстиції України. Склад колегій для розгляду відповідних скарг затверджується Мін'юстом чи відповідним територіальним органом. Однак, сам процес обрання осіб що ввійдуть до складу колегії для розгляду скарг не передбачено. На законодавчому рівні не встановлено вимог до даних осіб та покарання за перевищення покладених обов'язків під час розгляду скарг. Фактично існує колективна безвідповідальність. Дана

ситуація є підставою для розвитку корупційних схем [82].

Для вирішення даної проблематики можна взяти за приклад судову систему в якій процесуальними кодексами передбачено що для кожної позовної заяви яка надійшла до канцелярії суду присвоєно відповідний номер який вноситься в систему, а далі відбувається процес автоматичного розподілу справ. Даною схемою неможливо обрати конкретного суддю або колегію для певної справи, окрім того за порушення даної процедури передбачено кримінальну відповідальність. Частиною 1 статті 124 Конституції України чітко заборонено делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами. Як такий спосіб, колегіального розгляду скарг, у сфері реєстрації права власності та обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно її викликає заперечення, оскільки до складу колегії обирають посадових осіб, які тим чи іншим боком є працівниками однієї сфери, мають тісні взаємовідносини та знаходяться у підпорядкуванні між собою, звідси це заперечує наявність їх незалежності та неупередженості [82].

Пункт 17 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів говорить, що рішення, дії або бездіяльність Міністерства Юстиції України може бути оскаржено до суду [82].

Однак даний Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів статтею нижче встановлює, що у разі скасування судом рішення Міністерства юстиції України за результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації, цей ж самий орган, а саме Міністерство юстиції України забезпечує новий розгляд такої скарги відповідно до цього ж Порядку.

Якщо розглянути попередню редакцію чинного Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів, то до 22 червня 2022 року дана

норма передбачала повторний розгляд скарги у разі скасування судом рішення Міністерства юстиції України за результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації.

У судовій практиці можна знайти, Рішення Окружного адміністративного суду міста Києва № 640/28969/20 від 20.10.2021, Постанова Касаційного Адміністративного Суду Верховного Суду від 18 травня 2023 року Рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 20 жовтня 2021 року та постанова Шостого апеляційного адміністративного суду від 12 липня 2022 року у справі № 640/28969/20 залишити без змін, якими було визнано протиправною та нечинною даний пункт постанови, а саме пункт 17.

У новій редакції пункту 17 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів фактично заперечено рішення даних судів, оскільки воно дозволяє Міністерству юстиції України проводити повторно новий розгляд тієї ж скарги яку було скасовано рішенням суду, що безумовно також суперечить частині 1 статті 124 Конституції України, яка передбачає як згадувалось раніше що делегування судової функції, а також привласнення цієї функції іншим органам чи посадовим особам не допустимо [5].

Вище наведені факти дають можливість визнати порушення Конституції наданими правами та повноваженнями Міністерству юстиції України. А саме в частині коли Міністерство скасовує певне рішення прийняте державним реєстратором про державну реєстрацію або відмову у державній реєстрації, що є підставою для внесення інформації в реєстр речових прав на нерухоме майно про будь-яке речове право, ця дія передбачає встановлення по-перше законності дій реєстратора, а по-друге задіває інтереси третьої особи власника майна, щодо якого було проведено реєстраційні дії, щодо особи яка є носієм права власності чи припинила право власності шляхом відчуження майна. Це являє собою, законодавчо дозволене втручання органу виконавчої влади, а саме Міністерства юстиції

України у правовідносини щодо обігу інформації про права власності на земельні ділянки, житлові та нежитлові приміщення. Окрім цього це являє собою порушення права на свободу здійснення будь-якої підприємницької діяльності, яка не заборонена законом. Такі надані повноваження органам Міністерства юстиції України є виявленням неправильного делегування повноважень і порушують принципи правової визначеності.

03 травня 2023 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав», який набрав чинності 22 червня 2023 року в результаті якого повноваження Міністерства юстиції України щодо скасування рішень держаних реєстраторів було змінено на анулювання рішень держаних реєстраторів [83]. Слід зазначити, що законопроект № 9156-д проходив розгляд у Верховній Раді України за скороченою процедурою: 01 травня він був зареєстрований, а 03 травня вже прийнятий одразу у двох читаннях.

У результаті змін повноваження щодо скасування замінили повноваженням щодо анулювання рішень реєстраторів. При цьому в зауваженнях Головного науково-експортного управління Верховної Ради України наголошено на необхідності уточнення в чому полягає різниця між скасуванням і анулюванням. Доцільно розглянути пропозицію Головного науково-експортного управління Верховної Ради України щодо нерозуміння різниці між цими повноваженнями і вбачає це формальним обходом рішення Конституційного суду України, що може суттєво загострити ситуацію з правами скажників і лише створить ілюзію захисту прав та закладе шпарину для майбутніх справ в Верховному Суді та Європейському суді з прав людини.

Упродовж останнього часу процес внесення, редагування чи видалення інформації про права на нерухоме майно постійно зазнає реформування. Змінюється не суть процесу акумулювання інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, а назви органів, що їх проводять, та повноваження даних органів. Така ситуація не покращує процес у сфері обігу інформації в Реєстрі

як для власників так і держави.

Спершу процес обігу інформації здійснювалось Бюро технічної інвентаризації (БТІ), потім ці функції було передано Державній реєстраційній службі України. При такому переданні повноважень виникало ряд проблем, зокрема недоліком оновленої реєстрації нерухомого майна в Державній реєстраційній службі стало існування двох реєстрів нерухомості. Уся стара інформація є недоступною, позаяк її не внесли до нового реєстру – це зумовлює певні проблеми під час реєстрації нерухомості.

На сьогоднішній день обіг інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснюється через Центри адміністративних послуг. Також доступом до такої інформації наділені нотаріуси, які виконують функції повноцінного державного реєстратора та можуть вносити, змінювати та видаляти інформацію про права на нерухоме майно.

П. Ф. Кулинич справедливо зазначає, що державна реєстрація прав на нерухомість є складовою правоохоронної функції держави [84, с. 311].

Нинішня система обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як в законах, так і в взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами.

Зокрема П. В. Скиба сформулював таку позицію : «Багато вчених-цивілістів вважають, що державна реєстрація – це акт державного органу, що встановлює, змінює або припиняє цивільні права і обов'язки. Державна реєстрація дійсно є актом державного органу, але цей акт має інший правовий характер. Він, як окремі акти державних органів, не породжує цивільних прав і обв'язків та не тягне адміністративних наслідків. Саме виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин тут поставлені у залежність від угоди, яка укладається та виконується сторонами. Держаний акт у вигляді реєстрації «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами не лише правовідносини, що виникли, але й ті правові наслідки, настання

яких бажали сторони» [85, с. 115].

Однією з вагомих проблем які виникають при обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно є те що змінити інформацію можливо швидко, а от довести достовірність судам доведеться роками.

Існує практика коли наприклад інформацію про власника квартири змінюють на сторонню особу без відома власника, роблять це через «віртуального об'єкта». «Віртуальний об'єкт» – це об'єкт з підробленими документи, який навіть не існує.

Шанс виграти в суді та повернути власнику майно є практично сто відсотків, якщо людина готова витратити безліч часу та коштів на юридичну підтримку.

Для уникнення такої ситуації необхідно, щоб інформація про будь-яке нерухоме майно було внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Для цього власнику необхідно звернутись до Центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП) з документами, які підтверджують право власності на нерухомість – житлову, нежитлову, де буде внесено інформацію про майно, що зменшить ризик шахрайських дій.

Ще однією з послуг для контролю за інформацією про майном є підключення смс-сповіщення у разі будь-яких операцій із вашим майном. Це платна послуга від Міністерства юстиції.

Окрім того, Міністерство юстиції України за заявою власника дозволяє подати заяву і на 10 днів зупиняться будь-які можливі зміни щодо інформації про ваше майно в Реєстрі речових прав.

Однією з вкрай негативних проблем є те що зараз поліція не втручається з жодного боку у конфлікти пов'язані з реєстрацією права власності на нерухоме майно та обіг інформації у ньому. Вони вважають, що це спір про право і повинен розглядатися в судах. Без вирішення справи в суді, без рішення суду і державного виконавця, нічого робити неможна – ані виселяти, ані нічого викидати.

Нотаріуси відповідно до 27 статті закону «Про нотаріат» не несуть

відповідальності за надану інформацію та ті документи, які подані заявником до державної реєстрації [86, ст. 27].

Нотаріуса можна притягнути до відповідальності тільки якщо довести, що він діяв в складі злочинної організації і був пособником колекторів, довести це майже не можливо.

Для захисту права власності Міністерство юстиції створило Колегію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації.

Дані скарги розглядають протягом місяця, однак щоб фактично потрапити на засідання комісії існують вимоги які дуже важко виконати для звичайного населення без юридичної освіти.

Часто скаргу або блокують ще на моменті розгляду, або людина чекає певний час і, коли комісія залишає в силі дії державного реєстратора, вимушена йти до суду, втративши вже велику кількість часу та сил.

У кінці 2019 року відбулося падіння найбільшого забудовника в країні «Укрбуд». Відповідно на ринку нерухомості, а саме новостворених об'єктів нерухомого майна виникла ситуація, коли у підвішеному стані опинилася значна кількість незавершеного будівництва та осіб, які вклали кошти в такі об'єкти. Сьогодні такі об'єкти претендують перейти з розряду «незавершений» у розряд «довгобуд». Тому наразі питання щодо введення у правове поле так званої інформації про «проблемні» об'єкти нерухомості є вкрай актуальним.

Сьогодні громадяни України потребують визначення на законодавчому рівні механізму недопущення такої ситуації в подальшому та завершення будівництва «проблемних» об'єктів або «потенційно проблемних» об'єктів нерухомості через правильний обіг інформації в ринку нерухомості.

З метою розв'язання окресленої проблеми проектом Закону пропонується: створення обласними міськими державними адміністраціями комісій для проведення технічного обстеження об'єктів житлового будівництва; проведення технічного обстеження проблемних об'єктів житлового будівництва з метою оцінки технічного стану об'єкта та

складення відповідного звіту, в якому обов'язково зазначається можливість/неможливість подальшого безпечного завершення будівництва об'єктів або придатність до подальшої експлуатації; затвердження Кабінетом Міністрів України вичерпного Переліку проблемних об'єктів житлового будівництва; затвердження органами місцевого самоврядування місцевих цільових програм завершення будівництва, які включають сукупність взаємопов'язаних завдань і заходів, узгоджених за строками та ресурсним забезпеченням, спрямованих на організацію завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва; створення/визначення комунальних підприємств, які виконуватимуть функції замовників завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва.

29 травня 2020 року набули чинності зміни у сфері державної реєстрації нерухомості, які передбачені постановою Кабміну від 13 травня 2020 року № 399 «Про внесення змін до деяких постанов Кабмін у сфері державної реєстрації»[87].

Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно доповнюються інформацією, необхідною для здійснення зв'язку із заявником (абонентський номер мобільного телефону та/або адреса електронної пошти) та інформацією щодо реквізитів платежу про справляння адміністративного збору, а також відомостями про ціну (вартість) об'єкту нерухомого майна.

Крім того, передбачено забезпечення багатофакторної аутентифікації доступу державного реєстратора до Реєстру шляхом логічного зв'язку між ідентифікатором доступу та кваліфікованим сертифікатом відкритого ключа державного реєстратора із контролем використання кваліфікованого електронного підпису та кваліфікованої електронної довірчої послуги формування, перевірки та підтвердження кваліфікованої електронної позначки часу.

Під час формування заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій додатково вносяться інформація про:

- 1) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;

2) кадастровий номер земельної ділянки (у разі формування заяви щодо земельної ділянки);

3) адресу об'єкта нерухомого майна (крім випадків формування заяви щодо земельної ділянки).

Такі нововведення допомагають більш якісному контролю за здійсненням внесення інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже, необхідною умовою діяльності державного реєстратора є дотримання останнім норм чинного законодавства та належне виконання покладених на нього функцій. Для того, щоб запобігти можливим порушенням у процесі діяльності цієї посадової особи або якщо вже правопорушення було вчинене – для притягнення її до юридичної відповідальності, необхідний постійний нагляд з боку вищестоящих органів та посадових осіб. Адже, саме наявність заходів нагляду надасть особам, які звертаються до державного реєстратора, можливість у повній мірі реалізувати свої законні права.

3.2. Протидія негативним проявам у сфері обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно

Власність притаманна майже всім епохам розвитку людства, є одним з найважливіших об'єктивних економічних чинників буття суспільства. У суспільстві з державно-правовою надбудовою економічні відносини власності отримують юридичне закріплення. Власник повинен вільно володіти, користуватися й розпоряджатися своїм майном. Впевненість у недоторканності власного майна для інших осіб є надзвичайно важливим питанням. В Україні вся інформація про право власності на нерухоме майно міститься в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Однак, досить часто постає проблема в незаконних діях проведених державним реєстратором у державних реєстрах, з метою привласнення майна іншої особи [114].

Одним із найнегативніших проявів у сфері обігу інформації в реєстрі

речових прав на нерухоме майно в наш час виступає рейдерство.

Поняття рейдерства знайоме більшості країн світу. Однією з причин можливого рейдерства є прогалина в регулюванні правовідносин, коли момент внесення до державних реєстрів інформації про право особи на майно не збігається з моментом добровільної передачі попереднім власником можливості фізичного контролю за таким майном. Отже, наразі явище рейдерства пов'язане із системою обігу інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. А від правильності та чіткості діяльності даної системи залежить економічна стабільність в країні [114].

Тема рейдерства в наш час є досить популярною, тому перебуває в полі зору науковців цивільного, адміністративного та кримінального галузей права. Даній темі приділили увагу такі вчені: К. В. Веселкова, О. А. Бурбело, С. К. Рамазанова, О. А. Полушкин, М. С. Москаленко, А. П. Астахов та інші. Однак, дана тема залишається досі актуальною та потребує науковому опрацюванню [114].

Випадки рейдерства було зафіксовано в різні часи і майже у всіх країнах з ринковою економікою. Зародилося рейдерство в Великобританії, коли військові кораблі виконували бойові завдання по захопленню торгових кораблів інших держав. У класичному сьогоденньому вигляді рейдерство з'явилося з введенням в обіг акцій. В Європу рейдерські захоплення прийшли в 1990-х роках. У країнах колишнього СРСР поштовхом для появи рейдерства стала приватизація. На початку 2000-х років рейдерство активно процвітало в Російській Федерації, вкрай негативно впливаючи на всі параметри розвитку економіки. Завдяки чітко визначеному чинному законодавству, рівень рейдерства в країні суттєво скорочено. Можливо, саме в зв'язку з цим дуже багато структур, що спеціалізуються на рейдерстві, «перепрофілювалися» звідти в Україну, в якій корпоративне законодавство не так чітко прописано і має безліч прогалин [114].

Англійське слово «raid» означає раптовий напад, наліт [89, с. 194].

Слов'янська інтерпретація рейдерства – це незаконне заволодіння

майном і використання його у власних інтересах. Отож, під одним і тим же словом у західній і вітчизняній практиці розуміють різні події. У країнах з розвинутою економікою під поняттям «рейдерство» розуміють легітимне придбання компанії шляхом недружнього поглинання. Цей процес має сувору законодавчу регламентацію у всіх розвинутих країнах і відбувається дуже прозоро [88, с. 126–127].

В Україні та інших пострадянських країнах рейдерством називають кримінальні схеми із захоплення майна іншої особи за участю бандитів і корумпованих урядовців.

За своєю сутністю рейдерство – це добре підготовлене, організоване, сплановане, юридично «обставлене» захоплення об'єкта за наперед відпрацьованими і попередньо продуманими схемами, в яких кожна ланка (покупець, посередник, силові структури, судді і т. д.) знає свою функцію і усвідомлює свій інтерес [88, с. 127–128].

У сучасній політичній, юридичній та економічній літературі є багато визначень і характеристик поняття «рейдерство».

Цікаве визначення українського рейдерства запропонував А. Єфименко. На його думку, рейдерство – це вилучення майна на формально законних підставах, основу яких становить злочин, зловживання правом або прогалини в законі чи системні недоліки функціонування державних інститутів (судової та правоохоронної систем, системи реєстрації права власності тощо) [89, с. 118].

Головна мета рейдера, як і будь-якого підприємця чи бізнесмена, – отримання прибутку.

Основними ознаками рейдерства в нашій країні є незаконне заволодіння майном підприємства, використання прибутку в своїх інтересах, підтримка рейдерів усілякими методами й органами місцевої влади, закріплення домінуючих позицій, упередженість під час прийняття ухвал або рішень суду в інтересах рейдера [114].

Можливість отримання величезних прибутків без значного ризику

покарання – рушійна сила рейдерства. Тобто внутрішньою суперечністю рейдерства є відношення між можливим прибутком рейдера і ризиком його покарання, юридичною відповідальністю [90, с. 30]. Взагалі в ринкових умовах між прибутком і ризиком простежується прямий зв'язок. Що більший ризик, то більшим має бути прибуток. І навпаки, більший прибуток вимагає більшого ризику. Тому рейдери в розвинутих країнах із сильною державною владою справді ризикують. В Україні вони майже не ризикують, бо юридична відповідальність мінімальна. А притягнути до відповідальності рейдера майже не можливо за рахунок прогалин в законодавстві [114].

Якщо розглядати причини рейдерства, потрібно звернути увагу на законодавче регулювання моменту оформлення права власності на особу. Причиною рейдерства є відсутність контролю держави за оформленням документів, на підставі яких виникають, змінюються або припиняються права власності та речові права на майно і бізнес та здійснюється державна реєстрація [91 с. 34].

Більшість документів, які подаються для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно або прав на бізнес (наприклад, договори відчуження частки у статутному капіталі, купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, договори оренди земельних ділянок), укладаються у простій письмовій формі, без нотаріального посвідчення та будь-яких інших механізмів захисту. Такі договори укладаються без встановлення особи власника, його волевиявлення, дійсних намірів сторін, без перевірки повноважень представників, дієздатності, прав власника та їх обтяжень (заборон, арештів), правовстановлюючих документів (за копіями), без з'ясування наявності/відсутності прав третіх осіб, без перевірки відповідності змісту й умов договору вимогам законодавства та його дії в часі, без належного юридичного супроводу з метою роз'яснень змісту та умов договору, його правових наслідків, процедур внесення до нього змін та припинення, в тому числі щодо спадкування, без скріплення документів у спосіб, що не дозволить замінити сторінки [114].

Тому рейдеру достатньо папір та принтер, щоб виготовити необхідний пакет документів для здійснення рейдерського захоплення в державних реєстрах. За статистикою, більшість незаконних реєстраційних дій відбуваються саме на підставі підроблених документів.

Ще одна причина рейдерства – корумпованість органів влади у сфері контролю державної реєстрації. Корупція в цих органах набула системного характеру та сприймається сьогодні вже просто як елемент суспільної реальності, як форма своєрідного «суспільного договору», який виглядає приблизно так: «Втратив майно чи бізнес? Не шукай захисту, одразу готуй гроші та занось на комісію регулятора». Про це спокійно говорять представники правничих професій, сприймаючи це як об'єктивну реальність [92, с. 35].

Негативний вплив має також недосконала система державних реєстрів: відкритість відомостей, що містяться в державних реєстрах, їх технічна недосконалість, відсутність надійного захисту входу, відсутність обміну даними між державним реєстратором і технічним адміністратором через надійні канали передачі даних [114].

Такий побічний елемент демократії як відкритість даних негативно впливає на збереження нотаріальної таємниці, надає можливість через шахрайські дії процвітати рейдерству, оскільки в реєстрах містяться всі відомості щодо особи та майна, необхідні для підготовки фальшивих документів, на підставі яких відбуваються такі незаконні реєстраційні дії. На скасування цих дій потрібні роки судових процесів, у яких буде надзвичайно непросто довести недостовірність документів, що стали підставою для проведення реєстраційної дії. Поняття нерухомого майна розкривається статтею 181 Цивільного кодексу України [19]. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Права на нерухоме майно, які підлягають держреєстрації, виникають з моменту такої реєстрації [92, с. 60].

Для комплексного та остаточного подолання рейдерства в державних реєстрах необхідні глибинні законодавчі зміни.

Підсумовуючи вище викладене, можна запропонувати такі механізми захисту інформації про власність для власників:

- внесення інформації про об'єкти нерухомого майна до державного реєстру – це допоможе застрахувати майно від відкриття розділу в державному реєстрі щодо підроблених документів;

- вчасне оформлення та внесення інформації до реєстру про речові права на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі/споруди – це надасть можливість убезпечити нерухомість від захоплення через неоформлену земельну ділянку;

- постійне здійснення моніторингу записів щодо нерухомого майна та бізнесу в державних реєстрах (чим раніше стане відома інформація про захоплення, тим більше буде часу на кардинальні дії для забезпечення корпоративної безпеки);

- внесення інформації про обтяження майна чи корпоративних прав у державних реєстрах – цей механізм дещо ускладнить рейдерам шлях до захоплення;

- встановлення у статуті підприємства вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договорів відчуження корпоративних прав – цей механізм допоможе убезпечити від зміни складу учасників чи керівника через підроблені документи (звертаю увагу, що акти прийому-передачі частки, підписи на яких засвідчуються нотаріально, шахраї систематично підробляють, оскільки така дія вчиняється без використання спеціальних бланків нотаріальних документів) [93, с. 19].

Одним з ефективних методів захисту права власності є оплатна сервісна послуга з подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій в онлайн-режимі. Послуга надається виключно за таких умов:

- наявність зареєстрованого права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна з присвоєним такому об'єкту

реєстраційним номером [6];

– використання кваліфікованого електронного підпису, в тому числі з використанням ресурсів комунікаційних мереж мобільного зв'язку (Mobile ID) [114].

Варто зазначити, що самостійно контролювати реєстраційні дії можна також за допомогою зручного сервісу SMS-маяк, який дає змогу оперативно дізнатися про зміни в реєстрі у зручний спосіб: за SMS, електронною поштою або в особистому кабінеті [114].

Технічний адміністратор Державного реєстру прав забезпечує передачу відповідної заяви, поданої в онлайн-режимі, суб'єктам державної реєстрації прав, що забезпечують зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням нерухомого майна. Уповноважена особа після отримання вищезазначеної заяви накладає заборону вчинення будь-яких реєстраційних дій щодо відповідного нерухомого майна.

Із 16.01.2020 року набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 р. № 340-IX [94]. Він оновив норми багатьох законів та кодексів, що регулюють відносини у сфері нерухомого майна. Зокрема, істотних змін зазнав Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [6]. Серед низки важливих нововведень – подовження строків проведення реєстраційних дій та надання інформації з Державного реєстру прав з двох до п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви [6].

Також в ст. 209 ЦКУ включене положення, згідно з яким власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його частина, крім випадків, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та

підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом [19, ст. 209].

До загальних засад державної реєстрації зазначених прав відтепер належить і одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав. Тобто розірвання у часі нотаріальної дії і державної реєстрації речових прав вважатиметься порушенням вказаних загальних засад [6].

До того ж з метою упередження реєстрації бодай десь, в якійсь області України, речових прав на майно, що знаходиться, наприклад, у Львівській області, законодавець прямо зазначив, що така реєстрація має відбуватися лише за місцезнаходженням нерухомого майна. Щоб зареєструвати таке речове право в іншій адміністративно-територіальній одиниці необхідним є відповідне рішення Міністерства юстиції України.

Серед останніх змін законодавства у сфері державної реєстрації прав виключені так звані акредитовані суб'єкти – юридичні особи у трудових відносинах з якими перебуває не менше ніж три державні реєстратори.

Державних та приватних виконавців було позбавлено права реєстрації припинення іпотеки.

Окрім того, значно ускладнено доступ до Державного реєстру прав для Державних реєстраторів. Доступ здійснюватиметься шляхом багатофакторної аутентифікації згідно Порядку ведення Державного реєстру прав.

За останні три роки кількість позовів щодо проблем в обізі інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно зменшилась. Для прикладу за 2023 рік в Україні було зареєстровано 147 судових справ, які стосуються рейдерства у сфері реєстрації права власності та роботі реєстру речових прав на нерухоме майно. Наприклад за 2021 рік зареєстровано 597 справ.

Для захисту порушеного права від рейдерських дій у 2019 році при Міністерстві юстиції України було створено Офіс протидії рейдерству. Кожен власник майна права якого порушено шляхом рейдерських дій може звернутись окрім суду до Офісу протидії рейдерства. Головним завданням

даного органу є контроль за дотриманням законодавства при здійсненні реєстраційних дій, відновлення порушеного права власників майна та недопущення роботи недобросовісних осіб які здійснюють реєстраційну діяльність.

Досить недавно запрацював Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству». Відповідно до статті 37 даного Закону Офіс протидії рейдерства було наділено правом скасовувати рішення державних реєстраторів, у разі виявлення порушень в їх діяльності.

Практика розгляду судами справ щодо рейдерських дій під час обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно висловила позицію щодо даної норми.

Під час судового розгляду 16 листопада 2022 року Конституційний Суд України справа № 3-270/2019 (6302/19) у своєму рішенні вказав Що стаття 37 якою надано Офісу протидії рейдерства право скасовувати рішення державного реєстратора суперечить Конституції України. Як наслідок було винесено рішення про надання Верховній Раді України шестимісячного строку для приведення п. 1 ч. 7 ст. 37 ЗУ «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» у відповідність до Конституції України.

Внаслідок чого 03 травня 2023 року Верховною радою було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав». Даним норматино-правовим актом було повноваження Офісу протидії рейдерству підкореговано відповідно до винесеного рішення Конституційним судом України.

За 2023 рік Офіс протидії рейдерства розглянув близько 13 000 скарг, які перешкодили рейдерським діям . Одна з таких справ у 2023 році перешкодила захопленню виробничих приміщень зернового підприємства.

Розглянемо дану справу більш детально. За матеріалами справи до Офісу протидії рейдерству надійшла скарга від Державної акціонерної

компанії «Хліб України», в якій йшлося про неправомірне захоплення виробничих споруд.

Під час розгляду даної скарги було виявлено, що державний реєстратор зареєстрував інформацію про перехід права власності до юридичної особи на нерухоме майно, що належало ДАК «Хліб України». Окрім того подані до державного реєстратора документи не містили взагалі підписів та відомостей про адресу і площу будівель.

За результатами розгляду даної скарги ДАК «Хліб України» Офіс протидії рейдерству прийняв рішення про визнання реєстраційних дій незаконними та скасування реєстрацію і зобов'язав негайно повернути приміщення державній компанії [182].

Як видно з результату роботи, Офіс протидії рейдерства дійсно дієвий механізм захисту прав власників від недобросовісного заволодіння майном шляхом внесення недостовірної інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно.

Однак якщо розглядати інші рішення Офісу протидії рейдерству, вони викликають спірні думки.

Підтвердженням є справа що була розглянута у січні 2022 року. Офіс протидії рейдерству розглянув скаргу ТОВ «Джи Ем Сі Аллайенс ЛЛП» щодо незаконних дій приватного нотаріуса, який зареєстрував майно заявника попри арешти і заборони. Офіс визнав дії нотаріуса незаконними, скасував реєстраційні записи та анулював нотаріусу доступ до Державного реєстру прав. За відсутності такого доступу, нотаріус не міг продовжувати свою діяльність і оскаржив рішення Офісу до суду [182].

Суд першої та апеляційної інстанцій визнав рішення правомірним.

Проте, Верховний Суд визнав таке рішення Офісу занадто суворим. У постанові від 02 серпня 2023 по справі № 320/7192/22 Верховний Суд зазначив, що протиправні дії приватного нотаріуса не були систематичними, а одна незаконна реєстрація ще не привід для блокування його діяльності. За таких висновків Верховний Суд скасував рішення Офісу щодо анулювання

нотаріусу доступу до Державного реєстру прав, надавши йому можливість продовжувати свою протиправну практику [182].

Так на розгляді Верховного суду перебувала справа № 816/1442/15 за позовом прокурора Харківської області. Предмет спору полягав в тому, що фізична особа створила штучне фермерське господарство для того щоб отримати 5 гектарів землі, скориставшись спрощеною процедурою без проведення публічних торгів [182].

За розглядом даної справи постановою Верховний Суд винесено рішення, що ухвалення рішення про виділення земельної ділянки, було помилковим оскільки не було перевірено достовірність мети заявника, чи дійсно він планує створення фермерського господарства та наявність можливості виробляти сільськогосподарську продукцію.

Скасувавши рішення про виділення земельної ділянки лише відновлює порушені інтереси держави, але не перешкоджає появі нових випадків. Окрім того сам процес повернення земельної ділянки до державної власності складний, та потребує витребування. Іноді займає декілька років.

Активне рейдерство на фоні воєнного стану лякає інвесторів від вкладення в розвиток бізнесу в Україні.

Отже, у разі здійснення рейдерських дій, внесення неправдивої інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно власник може звернутися з скаргою до Міністерства юстиції України, Офісу протидії рейдерству та безпосередньо до суду.

Рейдерство у сфері державної реєстрації є основною проблемою серед проблем пов'язаних з обігом інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Зовсім недавно країна почала активну боротьбу у даному напрямку. Серед останніх позитивних змін було ліквідовано головну його передумову — комунальні підприємства, реєстратори яких допускали найбільшу кількість порушень. Було створено Офіс протидії рейдерству та запроваджено на законодавчому рівні дієві антирейдерські запобіжники

Однак, не зважаючи на успіхи, боротьба із проблемами обігу

інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно в державі ще триває.

Для зменшення негативних ситуацій необхідно:

1. Вдосконалити функціонування державних реєстрів, з метою унеможливлення проведення реєстраційних дій за наявності відповідної заборони.
2. Наладити систему автоматичного обміну інформацією між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (ДРП), Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР).

3.3. Напрями вдосконалення роботи з інформацією реєстру речових прав на нерухоме майно

Для ефективного захисту обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб необхідно удосконалити наявну реєстраційну систему. Для стабільної економіки та розвитку суспільства держава повинна гарантувати надійність збереження і вільний доступ до інформації про право власності для громадян. Реєстр права власності має містити поний перелік інформації про майно. Забезпечення стабільної системи обігу інформації при державній реєстрації речових прав на нерухоме майно являє собою створення сприятливих умов для розвитку та життя.

В умовах військового стану забезпечення можливості на вільний доступ до інформації на нерухоме майно має надважливе значення для громадян. Під тиском війни та постійними обстрілами відбуваються непередбачувані руйнування майна громадян, втрати документів підтверджуючих право власності на дане майно. А будинки, квартири, земельні ділянки, інші нежитлові приміщення є основним надбанням громадян, іноді це спосіб отримання прибутку. Нажаль багато осіб були змушені виїхати закордон з метою забезпечення спокійного існування, а все майно залишилось в Україні, тому доступ до інформації про нерухомість є

вкрай актуальним питанням.

Інформація про нерухоме майно – частина правового режиму суспільних відносин у сфері обігу нерухомості. Оскільки будь-яка дія з майном, а саме купівля-продаж, дарування, застава, знесення несе за собою появу інформації в паперовому та електронному вигляді яка продовжує існування навіть після знищення майна або переходу знову до нового власника. Тому, захист інформації про майнові права та обіг інформації про право власності являє собою головну мету реєстрації права власності та обороту нерухомості.

Потрібно головною метою реєстраційної системи встановити в першу чергу попередження правопорушень у сфері обігу інформації про право власності, а вже надалі припинення таких дій та відновлення порушеного права. Повинна існувати активна соціальна профілактика правопорушень. Потрібно на законодавчому рівні чітко зафіксувати дії які характеризують неправильну поведінку учасника відносин у сфері реєстраційної діяльності, за яку передбачити адміністративну та цивільну відповідальність та умисні дії такі як рейдерство, за які передбачити кримінальну відповідальність. Для передбачення протиправних правопорушень потрібно створити додатковий штучний інтелект який аналізуватиме занесені в систему правовстановлюючі документи на підставі інших реєстрів та виявлятиме невідповідності та підробки. У свою чергу реєстратори мають бути більш уважні до змісту правовстановлюючих документів які приймають в роботу.

Установлення заходів захисту інформації з реєстру являє собою частину механізму реалізації конституційного права на інформацію. Потрібно пам'ятати, що право на інформацію є найважливішим особистим правом, безпосередньо закріпленим у ст. 34 Конституції України [5].

Не так давно було здійснено організацію обміну інформації між Реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним геокадастром України. З геокадастру передається інформація про сформовану та зареєстровану нову земельну ділянку, її характеристики до державного

реєстру речових прав на нерухоме майно, а реєстр речових прав на нерухоме майно передає інформацію про зареєстровані речові права на такі земельні ділянки та осіб що є власниками [183].

Така взаємодія дуже спрощує та наповнює роботу двох окремих органів, проте довгий час в роботі існували недоліки. Серед яких те, що обмін інформацією відбувався не завжди якісно та швидко. Причиною скоріше за все було різне підпорядкування. Однак, налагодити Обмін інформацією стало реально та просто зробивши це в електронному форматі. Причиною неможливості здійснення автоматичного обміну інформацією були несумісність програмного забезпечення даних реєстрів, що було можливо виправити за внесення коректив та міни програм [183]

Раніше, такий обмін інформацією відбувався шляхом надання Витягу з Земельного кадастру під час реєстрації речових прав на земельну ділянку. Однак законодавством не було обов'язку подавати Витяг з Земельного кадастру, якщо в інших поданих документах є кадастровий номер земельної ділянки. Практика стала різнопланова, окремі Державні реєстратори вимагали подавати Витяг з Земельного кадастру в обов'язковому порядку для більшості земельних ділянок і для всіх земельних ділянок з сільськогосподарським призначенням. У 2013 році постала проблема у відсутності можливості взяти Витяг з Земельного кадастру що стало підставою для масового зупинення розгляду заяв про державну реєстрацію речових прав на земельну ділянку. Через недосконалу роботу даного процесу обміну інформацією аграрні підприємства України зазнали ускладнення. Фактично необхідно було вчинити подвійну реєстрацію на одну і ту ж земельну ділянку. Основою є те що інформація про договори оренди, які укладено до 2013 року не були внесені в новому реєстрі речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді. Отже, у реєстрі речових прав на нерухоме майно не містилась інформація про оренду земельних ділянок. Це спричинило несанкціоновані заволодіння земельними ділянками. Особи привласнювали чужі земельні ділянки шляхом укладання нового договору

оренди і внесення інформації в реєстр речових прав на нерухоме майно. Коли, ця ж ділянка вже мала законного орендаря в іншій особі. Встановити право оренди було необхідно в судовому порядку. Даний процес є коштовним та довготривалим [183].

Вже у 2017 році в самому реєстрі було запроваджено автоматичний обмін даними між Реєстром права власності та Держгеокадастром. Якщо описати даний процес, то при своїй роботі реєстратор не може завершити процедуру внесення даних у програму і закрити розділ у реєстрі, поки автоматично не підтягнуться в відповідному віконці дані з Держгеокадастру про наявність чи відсутність реєстрації земельної ділянки.

Нерухоме майно будь-який час являє собою об'єкт оподаткування, Податок на нерухоме майно являє собою стягнення певної встановленої державою суми з володіння даним майном. Це один з перших видів податку який виник в суспільстві Кількість нерухомого майна у власності певної особи свідчило про заможність людини. До даного виду податку легко та швидко можна визначити об'єкт оподаткування. Особливостями нерухомого майна яке підпадає під оподаткування є незмінне місцезнаходження, існування протягом довгого часу, безперешкодний доступ до об'єкту для перевірки, стягнення податку та вилучення у разі порушення строків сплати. Можливо було просто встановити платника податку, оскільки як правило власник або орендар мешкав в даному майні або постійно використовував. Однак, в наш час значно збільшився кількість об'єктів нерухомого майна, площа переміщення осіб та розширилось коло можливого використання майна. Окрім того збільшилось розшарування суспільства по майновим класам та достатку тому стало необхідно врахування соціального статусу власника. В наш час, податок на нерухоме майно розвинений та містить пільги в залежності від розміру майна.

Податок на нерухоме майно існує в 130 країнах світу, з різними ставками та способом стягнення.

Уперше думка про запровадження в Україні податку на нерухоме

майно вперше була винесена на загальний податок на початку 90-х років минулого століття. Запровадження податку на нерухоме майно розпочалося з реалізації проектів у Івано-Франківській та Луганській областях, де була змодельована спрощена форма оподаткування на основі дуже низьких ставок податку з квадратного метра площі будівель. Ставка являла собою суму у розмірі 0,1 гривні – з житлових та 2,9 гривні – з комерційних приміщень. Навіть за таких низьких ставок додатковий дохід від сплати цього податку склали приблизно 25 відсотків доходів бюджетів найнижчого рівня з власних джерел [95].

В наш час податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки фізичними особами сплачується протягом 60 днів з моменту вручення податкового повідомлення-рішення.

Якщо платники не отримали податкового повідомлення-рішення, але вони є власниками нерухомості, загальна площа якої перевищує пільгову, а саме: для квартир незалежно від їх кількості до 60 м², для житлових будинків до 120 м², у разі одночасного перебування у власності квартир/квартири та житлового будинку/будинків – 180 м², вони можуть звернутися до податкових органів для звірки, щодо:

- об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку;
- розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;
- права на користування пільгою із сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку.

Крім того, відповідно до пп. 266.7.1 ПКУ за наявності у власності об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, загальна площа якого перевищує 300 м² (для квартири) та/або 500 м² (для будинку), сума податку збільшується на 25 тис гривень на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку) [96].

Відповідно до вимог Податкового кодексу України, податок на

нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки для фізичних осіб обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності.

Ставка податку на загальнодержавному рівні – не більше 1,5 % від мінімальної зарплати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року за 1 м² [96].

У 2020 році розмір мінімальної заробітної плати становить 4 723 грн, таким чином, максимальна ставка податку становитиме 70,84 грн за м².

Оскільки державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється лише з 1 січня 2013 року. Враховуючи що наповнення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється поступово – на підставі поданих заяв про державну реєстрацію прав власності.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав [6].

Таким чином, фізичні особи – власники нерухомості, можуть звернутися з оригіналами документів на нерухомість до реєстраційної служби, яка здійснює прийом громадян з питань реєстрації, перереєстрації, внесення змін в реєстраційні документи щодо прав власності на нерухоме майно.

Це дасть можливість громадянам не звертатися з письмовою заявою до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації) для звірки даних щодо об'єктів нерухомості, в тому числі їх часток, розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності.

Для обміну інформації між Державною фіскальною службою України з Реєстром речових прав на нерухоме майно видано Наказ від 02.11.2018 № 3424/5/874 яким затверджено Регламент подання інформації, необхідної для забезпечення ведення обліку платників податків, а також обчислення та справляння податків і зборів.

Відомості про об'єкти нерухомості, у тому числі їх частки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, у тому числі нерезидентів (далі – нерухоме майно), формуються і надаються щокварталу та містять інформацію про об'єкти нерухомого майна, внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом звітного кварталу.

Відомості про державну реєстрацію прав на земельні ділянки, права власності (постійного користування або оренди) на які зареєстровано після 01.01.2013 року, а також про об'єкти незавершеного будівництва надаються одноразово у повному обсязі, надалі подаватимуться щомісяця та міститимуть інформацію внесену до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом звітного місяця.

Аналогічно надається інформація про зміну даних, які включаються до облікової картки фізичної особи – платника податків, що формуються за даними Державного реєстру актів цивільного стану громадян .

Крім того Для фізичних осіб – платників податків в Електронному кабінеті ДФС є онлайн доступ до сформованих податкових повідомлень-рішень щодо сум нарахованих податкових зобов'язань з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортного податку та плати за землю.

У зв'язку з початком повномасштабних військових дій на території України, люди вимушено покидають своє майно, дана ситуація дуже збільшила випадки привласнення іншими особами шляхом шахрайських дій чужого майна.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що право власності на нерухоме майно

підлягає державній реєстрації та відповідно занесенню відомостей до єдиної інформаційної бази, яка містить відомості про права на нерухоме майно та їх обтяження.

З 1 січня 2013 року відповідно до Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації що являє собою внесення інформації про певний об'єкт до державного реєстру речових прав на нерухоме майно [6].

Відомості щодо майна право власності на яке оформлено й зареєстровано до 1 січня 2013 року в паперовій формі відповідно до чинного законодавства на той момент, вносяться за бажанням власника. Однак, у разі здійснення переоформлення даного майна на іншого власника будь-яким законним шляхом, його необхідно внести до реєстру речових прав на нерухоме майно.

Оскільки, право власності на певне майно, що зареєстровано до 1 січня 2013 року, знаходиться виключно в паперовій формі лише у власника та архіві відповідного реєстраційного органу до моменту реєстрації власником даного об'єкту в електронному Реєстрі, інша особа може цим скористатись. І як показує досвід серед даних об'єктів було вчинено найбільше шахрайських дій, шляхом підробки документів.

Особливо використовується для злочинного заволодіння майно яке перебуває у заставі в кредитних договорах чи довго фактично не використовується, або власник майна похилого віку чи проживає закордоном певний період.

Ось приблизна схема найпростіших та частих шахрайських дій: спершу збирається інформація про власника квартири юридично та фактично, далі знаходяться копії правовстановлюючих документів на майно, останній етап підробка документів для переоформлення майна на інших осіб, при чому декілька разів. За допомогою підроблених документів спеціально підібраний нотаріус оформлює договір купівлі-продажу та здійснює реєстраційні дії в

реєстрі речових прав на нерухоме майно. Даний процес виконується дуже швидко декілька разів, після чого майно продається за реальні кошти або використовується в якості застави під позику.

Отже, для максимально захистити свого нерухомого майна, необхідно відразу його реєструвати в реєстрі речових прав на нерухоме майно. А далі ідключити смс-інформування про операції з нерухомістю.

Дуже важливо зберігати оригінали правовстановлюючих документів на майно в недоступному місці для сторонніх осіб та не надавати копії неперевіреному третім особам. У разі втрати документів терміново звернутися за їх відновленням до відповідних органів.

Як бачимо інформація про право власності є надважливою частиною обігу майна та добробуту власника.

Внесення інформації про право власності на нерухоме майно до Державного реєстру прав на нерухоме майно має кілька важливих переваг:

1. Дозволяє уникнути конфліктів та спорів щодо права власності на нерухоме майно і таким чином захищає права власника.
2. Забезпечує можливість в будь-який момент перевірити право власності на майно, що сприяє прозорості та забезпечує захист від можливих шахрайських дій зі сторони третіх осіб.
3. Дозволяє швидко перевірити правомочність власника на укладення договорів купівлі-продажу майна, дарування, дає можливість визначити склад майна, яке може бути передане у спадщину тощо.

Важливого значення набуває така реєстрація в контексті сучасних проблем, а саме повномасштабного вторгнення ворога на територію України. Кожного дня внаслідок обстрілів завдаються пошкодження та руйнування нерухомому майну. При цьому можливість подання заяви на отримання компенсації за пошкоджене або знищене майно прямо залежить від факту наявності відомостей про особу як власника відповідної нерухомості.

Наразі передбачено два способи внесення інформації про власника до Державного реєстру прав на нерухоме майно: через портал Дія або через

Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи) чи нотаріуса.

В умовах військового становища виникає новий метод незаконного привласнення нерухомості – це примусове відчуження або вилучення майна. Відповідно до Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» [66], примусове відчуження майна в умовах воєнного чи надзвичайного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням його вартості, а в разі неможливості таке майно відчужується з наступним повним відшкодуванням його вартості. Відповідне рішення про вилучення майна приймає військове командування та оформлюється належними документами, у разі ситуації поза межами бойових дій, то рішення погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, районною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної місцевої ради.

При процесі примусового відчуження або вилучення майна складається відповідний акт, бланк якого затверджений Кабінетом Міністрів України. Вимоги до складання акту передбачено в статті 7 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Обов'язково зазначається: інформація про командування, що прийняло рішення про примусове відчуження, відомості про власника, документ, що встановлює право власності, опис майна яке було вилучено та оцінка даного майна [66].

Маючи даний акт примусового вилучення майна, правомірність проведення відчуження майна можна оскаржити в судовому порядку та витрибувати майно назад власнику або відповідну компенсацію. [66]

28 березня Уряд схвалив проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури оскарження у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»

[97].

Положеннями законопроекту заплановано:

- передбачити у нормах Цивільного кодексу загальні засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- уточнити основні засади виникнення права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва.

Також запропоновано внести зміни до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачити таке:

- невстановлення особи заявника тягне за собою неприйняття заяви про проведення реєстраційних дій, надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- неподання заявником документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг, або внесення відповідної плати не в повному обсязі матиме своїм наслідком зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
- рішення державного реєстратора, прийняте з порушенням Закону «Про санкції», може бути оскаржено до Міністерства юстиції будь-якою особою не пізніше трьох років з дня його прийняття незалежно від того, коли вона дізналася чи могла дізнатися про таке рішення.

Крім того, проектом запропоновано передбачити в Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань», що в разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації або підтвердження факту використання ідентифікаторів доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав іншими особами Міністерство юстиції, його територіальні органи приймають рішення про, зокрема, визнання протиправною реєстраційної дії, дії державного реєстратора, що мала наслідком вилучення відомостей Єдиного державного реєстру, дії, пов'язаної з автоматичною державною реєстрацією, скасування рішення

територіального органу Мін'юсту. Аналогічні зміни пропонується внести до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [97].

Європейський суд з прав людини наголошує, що позбавлення власності може бути виправдане лише в тому випадку, якщо воно здійснене «у інтересах суспільства» і «відповідно до вимог, передбачених законом». Більше того, повинно бути досягнуто «справедливого балансу» між вимогами загального інтересу суспільства і вимогами захисту основних прав осіб.

Захист приватної власності від конфіскації є давньою нормою звичаєвого міжнародного права та був кодифікований у статті 46 IV Гаазької конвенції, згідно з якою «...приватна власність ... має поважатися. Приватна власність не підлягає конфіскації».

Статтею 53 Конвенції про захист цивільного населення під час війни, укладеної в Женеві 12 серпня 1949 року, будь-яке знищення окупаційною державою рухомого чи нерухомого майна, що є індивідуальною або колективною власністю приватних осіб чи держави, або інших громадських установ чи соціальних або кооперативних організацій забороняється, за винятком випадків, коли це є необхідним для проведення воєнних операцій [98].

Статтею 41 Конституції України визначено, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [5]. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Саме цим винятком, який врегульовано на державному рівні, є Закон України «Про правовий режим воєнного стану», який визначає, що воєнний

стан – це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню, військовим адміністраціям та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, усунення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, а також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень [99].

Частиною першою статті 316 Цивільного кодексу України (визначено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [19].

Загальні підстави відповідальності за завдану майнову шкоду містяться в статті 1166 ЦК України, відповідно до частини першої якої майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала [19].

Цивільне судочинство здійснюється на засадах змагальності сторін. Завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави [ст. 2, 100].

Європейський суд з прав людини розглядаючи справу «Рисовський проти України» зазначив: «Стаття 13 Конвенції прав людини гарантує наявність на національному рівні засобу юридичного захисту для забезпечення дотримання суті конвенційних прав і свобод, у якій би формі

вони не закріплювалися в національному правопорядку» Кожна особа має право скористатись можливістю та будь-якими можливими законними способами захисту, які можуть допомогти запобігти вчиненню порушення чи його зупинення або витребувати відповідне відшкодування за завдані збитки.

Через початок повномасштабного військового вторгнення численно збільшилися негативні прояви у сфері обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно. А саме: пошкодження від фактичного ведення бойових дій, знищення та пошкодженням об'єктів коїтичної інфраструктури які забезпечують підтримку нор мального добробуту громадян, повна або часткова втрата майна громадян, яке знаходиться як на тимчасово непідконтрольній території так і на всій території України, примусове відчуження майна внаслідок бойових дій, незаконне заволодіння майном, пограбування, знищення під час пограбувань. На початку війни та й досі на території приватної власності часто знаходять вибухонебезпечні предмети, які являють собою потенційну загрозу завданню шкоди життю власників, здоров'ю та руйнуванню самого майна. Уси вище наведені проблеми підтримують нестабільну економічну ситуацію в країні. Саме тому необхідно впровадити нову базу даних з переліком завданої шкоди з відкритим доступом або ж відкрити новий розділ в наявному реєстрі речових прав на нерухоме майно пошкоджене або втрачене внаслідок збройного конфлікту.

За даними зазначеними RDNA за час війни станом на 2023 рік зазнали шкоди близько 817 000 житлових будинків, 38 % з яких зруйновано без можливості відновлення. До даної статистики входять квартири в багатоквартирних житлових будинках, приватні будинки та гуртожитки [101].

Найбільша кількість ушкоджень зафіксована на території де безпосередньо проводились або і досі тривають бойові дії або сусідні території.

Масштаби шкоди нанесеної житловим будинкам, що дорівнює кількості сімей які залишилися без будинку та особистих речей розподілені

нерівномірно. Відповідно найбільше руйнувань на територіях де ведуться протягом довготривалого періоду інтенсивні бойові дії. Це Донецька, Луганська, Харківська та Київська область. Це приблизно понад 82 % від загального обсягу пошкоджень майна в Україні [101]. Однак дані цифри не точні, оскільки повністю відслідкувати пошкодження на територіях де зараз тривають бойові дії неможливо.

Постійні численні пошкодження і руйнування майна, непрогнозовані періодичні ракетні обстріли, постійна загроза життю та здоров'ю, довготривалі активні бойові дії на значній території України, зміна ліній фронту, відсутність фізичного, а іноді навіть телекомунікаційного доступу до великої кількості населених пунктів унеможливають нормальний обіг інформації про нерухоме майно не тільки в реєстрі речових прав на нерухоме майно, а в цілому.

З метою впровадження механізму автоматизованого обміну інформацією у 2021 році Міністерство юстиції України із Міністерством цифрової трансформації України було внесено пропозицію про реалізацію в 2021–2023 роках експериментального проекту з отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що знаходяться в розпорядженні підприємств БТІ на паперових носіях. Так з'явилась постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 509. Цією постановою рекомендовано комунальним підприємствам БТІ, у розпорядженні яких перебувають відомості про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно на паперових носіях у зв'язку із здійсненням даними підприємствами в період до 1 січня 2013 року повноважень щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно, взяти участь у реалізації даного проекту, а органам місцевого самоврядування, що є засновниками комунальних підприємств БТІ, вжити заходів до сприяння реалізації експериментального проекту [102].

Даний процес переведення архівів БТІ в електронний формат з

подальшим внесенням відомостей до реєстру речових прав на нерухоме майно, забезпечить функціонування в Єдиному державному вебпорталі електронних послуг Дія. Даний процес сприятиме більш ефективному захисту майнових прав власників, пов'язаних зі знищенням, пошкодженням майна чи правовстановлюючих документів на нього.

Як свідчить практика, під час евакуації з районів ведення активних бойових дій, громадяни часто стикаються із втратою документів. Підтверджуючі право власності свідоцтва. Договори, витяги, технічні паспорти на нерухоме майно викрадають, пошкоджуються, зникають, губляться.

Тож, у разі втрати або пошкодження документів підтверджуючих право власності на нерухоме майно, потрібно звернутися до нотаріуса, який посвідчував такий документ, або до органу місцевого самоврядування, який такий документ видавав, із заявою про видачу його дубліката. Окрім того дублікат свідоцтва про право власності на майно можна отримати в Центрах надання адміністративних послуг за заявою власника.

Звісно під час військових дій відновити втрачені документи про право власності на майно не завжди можливо. Наприклад у випадку руйнування та пограбування нотаріальної контори чи смерті нотаріуса який посвідчував такі документи, втрати або знищення інвентаризаційних справ та архівів або залишення їх на тимчасово окупованій території до якої немає в даний час доступу. Відсутність доступу до документів органів місцевого самоврядування, які знаходяться на тимчасово окупованій території чи території, на якій ведуться активні бойові дії.

Стаття 9 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території» № 1207-VII від 15 квітня 2014 року передбачає, що органи місцевого самоврядування, утворені відповідно до Конституції та законів України, які знаходяться на непідконтрольній Уряду України території з 2014 року, позбавлені можливості видати дублікат правовстановлюючого документу, який матиме

юридичну силу. Одночасно будь-які органи, їх посадові та службові особи на тимчасово окупованій території, що створені, обрані чи призначені у порядку, не передбаченому законодавством України, - їх діяльність вважається незаконною, а видані ними документи щодо майнових прав на нерухомість є недійсними в Україні і не створюють правових наслідків [103].

Коли отримати дублікат втраченого документу про право власності на нерухоме майно чи його належним чином завірену копію неможливо, з метою захисту права власника на майно, особа може звернутися до суду в порядку цивільного судочинства. Для цього необхідно скласти та зареєструвати позов про визнання права власності на майно, усунення перешкод у здійсненні права власності шляхом витребування правовстановлюючих документів на майно, витребування з чужого незаконного володіння у разі самозахвату майна третіми особами, встановлення юридичного факту володіння об'єктом нерухомого майна на праві приватної власності. Звісно даний процес є довготривалим та коштовним для власника майна.

06 березня 2022 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану», яка передбачає, що в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування державної реєстрації, у тому числі реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, надання/отримання відомостей/інформації з Державного реєстру проводиться з урахуванням певних особливостей [39].

Сенс даного положення полягає в забезпеченні балансу між потребою захисту інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно від несанкціонованих змін та потреби проведення в умовах війни термінових реєстраційних дій [39].

Окрім того передбачено вичерпний перелік адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припинено доступ користувачів до

реєстру речових прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану. Перелік є нестабільним та постійно оновлюється відповідно до зміни території військових дій.

По всій іншій території України обіг інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно відновлена. Повний доступ до інформації з реєстру надано державним реєстраторам, державним та приватним виконавцям, технічному адміністратору державного реєстру; посадовим особам Міністерства юстиції України та державним і приватним нотаріусам включеним до переліку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» [80].

З жовтня 2022 року через онлайн портал Дія відновлено послугу щодо подачі заяви про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що виникли та зареєстровані в установленому законом порядку до 01 січня 2013 року, до початку роботи реєстру речових прав на нерухоме майно в 2013 році. Дана послуга доступна у Львівській області, м. Тернополі, м. Харкові та Чугуївському районі Харківської області. Найближчим часом даний перелік міст, заплановано збільшити. Це забезпечить майно власників від вчинення шахрайських дій у разі втрати документів на майно. Окрім того це великий крок до збільшення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Звісно війна в країні збільшує кількість труднощів у всіх сферах життя як для населення, так і для держави. Відсутність стабільного, якісного та безперебійного обігу інформації в реєстрі прав на нерухоме майно. З невипрацюваним механізмом вирішення випадків втрати правовстановлюючої інформації про право власності на нерухоме майно та відсутності даної інформації у реєстрі є суттєвою проблемою встановлення фактів порушення права власності..

У реаліях сьогодення існує нагальна потреба якісного функціонування механізмів захисту обігу інформації про права власності.

Висновки до розділу 3

Нинішня система обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як в законах, так і в взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами.

На даний час у разі отримання двох чи більше санкцій у вигляді тимчасового блокування доступу до реєстрів (принаймні два з яких на строк більше двох місяців) навіть, якщо строк цих блокувань вже закінчився нотаріус повторно притягається до відповідальності, оскільки не включається до переліку і не може вчиняти нотаріальні дії щодо цінного майна. Це є, по суті, притягненням до одного виду відповідальності за одне й те саме правопорушення.

За таких обставин можна вести мову також про суперечність зі статтею 58 Конституції України, відповідно якої закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Ввівши повторну юридичну відповідальність за одні і ті самі порушення, якої не існувало на момент вчинення даних порушень, регулятор фактично застосовує зворотню дію в часі норм постанови КМУ №164, які стосуються вимог до нотаріусів, яким дозволено вчиняти нотаріальні дії з цінним майном.

Не зважаючи на успіхи, боротьба із проблемами обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно в державі ще триває.

Для зменшення негативних ситуацій необхідно:

- удосконалити функціонування державних реєстрів, з метою унеможливлення проведення реєстраційних дій за наявності відповідної заборони;

- наладити систему автоматичного обміну інформацією між

Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (ДРП), Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР).

Обіг інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно є одним з найвагоміших механізмів захисту власності від рейдерства.

Мета захисту інформації є основою стабільності економіки держави та громадян. Тому основною ціллю роботи реєстраційної системи є, в першу чергу попередження правопорушень в реєстраційній сфері, а наступний крок у разі настання такої ситуації вчасне виявлення та припинення правопорушень пов'язаних з правом власності. Одним з дієвих механізмів забезпечення якісного обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно є соціальна профілактика правопорушень. Необхідно законодавчо закріпити дії пов'язані з незаконною поведінкою у сфері реєстраційних правовідносин, за яку передбачити адміністративно-правову та цивільно-правову відповідальність та умисні дії направлені на рейдерський захват майна, за який передбачити більш жорстку кримінальну відповідальність. Необхідно створити штучний інтелект який додатково перевірятиме в інших реєстрах документи завантажені реєстратором до бази реєстру речових прав на нерухоме майно.

З метою безперебійного захищеного обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно необхідно здійснити такі зміни:

- повна заміна документів на нові ID-картки;
- обладнання всіх органів виконавчої влади апаратами для здійснення; перевірки документів у базах даних;
- введення обмежень в реєстрі речових прав на нерухоме майно під час заповнення реєстратором електронної форми для неможливості проведення реєстрації без проходження кожного кроку алгоритму по чергово;
- створити штучний інтелект для додаткової перевірки документів що було внесено реєстратором для здійснення реєстраційних дій до реєстру речових прав на нерухоме майно;

- покращення системи перевірки ключа реєстратора при вході до реєстру речових прав на нерухоме майно;
- можливість швидкого блокування ключа реєстратора при виявленні порушень під час виконання реєстраційних дій;
- розширити категорії пошуку інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно за декількома параметрами;
- здійснити вилучення ключів які було заблоковано;
- встановити при здійсненні реєстраційних дій подачу лише оригіналів документів для сканування до реєстраційної справи реєстру речових прав на нерухоме майно;;
- продовження ведення двох видів реєстраційних справ, а саме архіву у паперовій формі та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- створити додатковий сервер для копіювання всієї інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно, з ціллю забезпечення безпеки від рейдерських атак.
- забезпечити безпеку реєстратора при здійсненні реєстраційних дій , щоб мінімізувати можливий тиск зі сторони органів державної влади, чи правоохоронних органів;
- передбачити кримінальну відповідальність за втручання в роботу органів державної реєстрації.

ВИСНОВКИ

Результатом даної дисертаційної роботи є вивчення, аналіз, розробка та запровадження теоретичних і практичних пропозицій щодо удосконалення правового статусу інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. Під час написання роботи сформульовано ряд наукових та практичних висновків, а саме:

1. Інформація це частина складової життя кожної особи починаючи від народження та закінчуючи смертю. Інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно – це особливий вид інформації, знакові комбінації у формі відомостей та/або даних про нерухоме майно, що є об'єктами публічного або приватного інтересу. Це визначення об'єднує у собі такі особливості: 1) закріплює, що інформація має знакову форму, що охоплює форму фіксації та передачі інформації у людському суспільстві; 2) підтверджує, що інформація має сенс, є цінною та корисною; 3) має обов'язково бути закріпленою на матеріальному носії або відображеною в електронній формі; 4) враховує поділ на ієрархічні рівні інформації, зокрема, поняття відповідає державному рівню, має державно-правовий характер та відображає інформацію як об'єкт суспільних відносин, що потребує правового захисту.

2. У роботі доведено, що інформація про право власності на нерухоме майно та її досконалий обіг являють собою головну ознаку панування демократичного устрою в державі. Інформація з Реєстру речових прав на нерухоме майно, буває таких видів:

1. В залежності від суб'єкту який володіє майном:

- про фізичну особу;
- про юридичну особу.

2. В залежності від виду власності майна:

- інформація про державне майно;
- про комунальне майно; про приватне майно.

3. В залежності від доступу до інформації:

- відкритого доступу інформація (ту що можна отримати шляхом подання запиту онлайн або у відповідних органах);
- закрита інформація (доступна тільки уповноваженому органу Держателю Реєстру речових прав на нерухоме майно);

4. В залежності від роду майна:

- інформація про житлові приміщення;
- інформація про нежитлові приміщення; інформація про земельні ділянки.

5. В залежності від характеру інформації:

- інформація про власника майна;
- інформація про нерухоме майно;
- інформація про здійснення запису в Реєстрі речових прав про нерухоме майно.

3. На підставі аналізу інформаційно-правового статусу суб'єктів забезпечення обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно встановлено, що держателем і «розпорядником» Державного реєстру прав є Міністерство юстиції України. Повноваженнями щодо внесення інформації до Реєстру речових прав на нерухоме майно наділені:

- державний реєстратор – громадянин України, який має вищу юридичну освіту (безпосередньо здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно);
- нотаріус (здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно про правочини які підлягають нотаріальному посвідченню);
- державний і приватний виконавці (здійснює внесення інформації до реєстру речових прав на нерухоме майно у разі реєстрації обтяжень при примусовому виконанні рішення суду, а також реєстрації припинення іпотеки в разі продажу майна з аукціону.

4. Необхідність обліку інформації про нерухоме майно та існування

реєстрації державою речових прав на нерухоме майно виникла одночасно з появою права власності.

Першою метою, яка спонукала до ведення інформації про майно громадян було оподаткування. За допомогою формування масиву про нерухоме майно стягувалося мито та поповнювався дохід держави. Так виникали перші реєстри. Реєстри, що виникли з часом набували рис, які наближали їх до Реєстрів, які існують у сучасному світі, але на сьогоднішній час їх мета значно ширша. Інформація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно забезпечує вільне володіння власником свого майна.

5. Реєстрація є визнанням зі сторони держави наявності певного факту та його формальне закріплення. Реєстр речових прав на нерухоме майно це єдина державна інформаційна система, що містить інформацію про право власті, їх обтяження, а також об'єкти та суб'єкти цих прав. У вільному доступі будь-яка особа може отримати з реєстру інформацію про зареєстровані права та обтяження на певний об'єкт, інформацію про власника майна, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію, номер рішення про державну реєстрацію та реєстратора який провів реєстраційну дію. Поза межами вільного доступу існує інформація в реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи щодо кожного об'єкту нерухомого майна.

На даний момент при реєстрації права власності на нерухоме майно власник отримує документ, а саме витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно в паперовій формі за бажанням та в електронній формі здійснюється формування справи про дане майно, що містить всю інформацію та підставу здійснення реєстрації.

Власник може обрати строки надання послуг з реєстрації та відповідно до даних строків залежить розмір оплати за надані послуги. Принцип наступний: чим швидше тим дорожче.

6. Не зважаючи на успіхи, боротьба із проблемами обігу інформації в

реєстрі речових прав на нерухоме майно в державі ще триває.

Для зменшення негативних ситуацій необхідно:

- удосконалити функціонування державних реєстрів, з метою унеможливлення проведення реєстраційних дій за наявності відповідної заборони.

- наладити систему автоматичного обміну інформацією між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (ДРП), Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР).

7. Сьогодні не можливо сказати що Україна та національне законодавство досягнуло достатнього рівня безпеки в регулюванні обігу інформації про право власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Надання реальних гарантій на право власності для громадян в країні якій відбувається війна неможливо. Навіть інформація про нерухомість, яка занесена до реєстру речових прав на нерухоме майно в такий період не є гарантією недоторканості та безпеки права володіння майном. Особливо це стосується недоторканості не тільки інформації, а і майна яке знаходиться на території де безпосередньо відбуваються бойові дії. Тому одна з основних гарантій права - мирне володіння своїм майном, в Україні не діє.

8. Проаналізувавши наявні проблеми в обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно необхідно внести зміни в існуючі нормативно правові акти, а саме:

Статтю 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викласти у новій редакції, а саме «Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України та тимчасово окупованих територіях в зв'язку з військовою ситуацією в країні, та обтяжень таких прав».

Статтю 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – «Державний реєстр прав містить відомості

про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, та об'єкти що пошкоджено внаслідок повномасштабного вторгнення російської федерації, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Стаття 10. Закону України «Про інформацію» доповнити інформація про нерухоме майно та викласти у наступний редакції «Види інформації за змістом:

- інформація про фізичну особу;
- інформація про нерухоме майно;
- інформація довідково-енциклопедичного характеру;
- інформація про стан довкілля (екологічна інформація);
- інформація про товар (роботу, послугу);
- науково-технічна інформація;
- податкова інформація;
- правова інформація;
- статистична інформація;
- соціологічна інформація;
- критична технологічна інформація;

9. Захист інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно є одним

з найвагоміших механізмів захисту власності від рейдерства.

Мета захисту інформації є основою стабільності економіки держави та громадян. Тому основною ціллю роботи реєстраційної системи є, в першу чергу попередження правопорушень в реєстраційній сфері, а наступний крок у разі настання такої ситуації вчасне виявлення та припинення правопорушень пов'язаних з правом власності. Одним з дієвих механізмів забезпечення якісного обігу інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно є соціальна профілактика правопорушень. Необхідно законодавчо закріпити дії пов'язані з незаконною поведінкою у сфері реєстраційних правовідносин, за яку передбачити адміністративно-правову та цивільно-правову відповідальність та умисні дії направлені на рейдерський захват майна, за який передбачити більш жорстку кримінальну відповідальність. Необхідно створити штучний інтелект який додатково перевірятиме в інших реєстрах документи завантажені реєстратором до бази реєстру речових прав на нерухоме майно.

10. Нинішня система обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як в законах, так і в взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами.

На основі аналізу процедури контролю та нагляду за обігом інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно які встановлено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» необхідно передбачити такі способи покарань за порушення законодавства в сфері реєстрації:

- тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
- притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;
- направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при

Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю

11. Проаналізовано та виявлено проблему захисту інформації про право власності на тимчасово окупованих територіях та територіях де ідуть активні бойові дії дуже актуальна. Запропоновано звернути увагу на:

1. Процес отримання достовірної інформації про пошкоджене майно внаслідок бойових дій.

2. Процес отримання інформації про майно яким незаконно заволоділи.

3. Процес відновлення втрачених документів з інформацією про власність на майно.

10. З метою вдосконалення обігу інформації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно необхідними є:

- повна заміна документів на нові ID-картки;
- обладнання всіх органів виконавчої влади апаратами для здійснення перевірки документів у базах даних;
- введення обмежень в реєстрі речових прав на нерухоме майно під час заповнення реєстратором електронної форми для неможливості проведення реєстрації без проходження кожного кроку алгоритму по чергово;
- на законодавчому рівні дозволити використання штучного інтелекту для додаткової перевірки документів, які було внесено реєстратором для здійснення реєстраційних дій до реєстру речових прав на нерухоме майно;
- удосконалення системи перевірки ключа реєстратора при вході до реєстру речових прав на нерухоме майно;
- введення можливості швидкого блокування ключа реєстратора при виявленні порушень під час виконання реєстраційних дій;
- розширення категорії пошуку інформації в реєстрі речових прав на нерухоме майно за декількома параметрами;
- запровадження обов'язкового вилучення ключів які було заблоковано;
- встановлення при здійсненні реєстраційних дій зобов'язання подачі

лише оригіналів документів для сканування до реєстраційної справи реєстру речових прав на нерухоме майно;

- ведення реєстраційних справи у двох архівах, а саме архів у паперовій формі та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;

- створення додаткового сервера для копіювання всієї інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно, з метою забезпечення безпеки від рейдерських атак;

- забезпечення безпеки реєстратора при здійсненні реєстраційних дій, щоб мінімізувати можливий тиск зі сторони органів державної влади, чи правоохоронних органів;

- запровадження кримінальної відповідальності за втручання в роботу органів державної реєстрації;

- надання можливості для самостійного внесення інформації в Реєстр речових прав на нерухоме майно на новостворену нерухомість через Міністерство юстиції України;

- створення окремого відділу в Реєстрі речових прав на нерухоме майно з інформацією про знищене та пошкоджене майно під час військового часу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Погорілко В. Ф., Любива Т. Я. Енциклопедія Сучасної України Редкол. : І. М. Дзюба, А. І. Жуковський, М. Г. Железняк [та ін.] ; НАН України, НТШ. К. : Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2011. 456 с – URL: <https://esu.com.ua/article-12485>
2. Вінер Н. Кібернетика, або управління та зв'язки : пер. з англ. під ред. Г. Н. Поварова – Харків : Наука, 1983. – 344 с.
3. Про інформацію : Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2657-XII : станом на 19 квіт. 2020 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2657-12> (дата звернення: 09.03.2024).
4. Українська бібліотечна енциклопедія. URL: <https://ube.nlu.org.ua/article/Інформація???history=0&pfid=1&sample=5&ref=0> (дата звернення: 09.03.2024).
5. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 10.03.2024).
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 07.03.2018 р. № 1952-IV : станом на 28.07.2022 р. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.03.2024).
7. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 : станом на 25.12.2015р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text> (дата звернення: 10.03.2024).
8. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.06.2011 р. № 703 : станом на 19 квіт. 2020 р. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/703-2011-п#Text> (дата звернення: 12.06.2022).

9. Суханов Е. А. Цивільне право: У 2 т. Том II. *Підручник*. Відп. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е вид., перераб. і доп. Харків : Видавництво БЕК, 2000. 704 с.

10. Адміністративно-правова характеристика проваджень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. URL: <https://cwetochki.ru/ref-referat-administrativno-pravova-kharakteristika-provadzhen-z-derzhavnoi-reiestratsii-rechovikh-prav-na-nerukhome-maino.html?page=2>

11. Лихачов С. В. Дозвільне провадження в адміністративному процесі : автореф. дис. канд. юрид. наук 12.00.07. Х, 2001. 20 с

12. Бандурка А. М., Тищенко Н. М. Административный процесс: учебник. Х.: Изд-во НУВД, 2001. 352 с.

13. Про основні засади організації та функціонування державної влади та місцевого самоврядування в Україні на період до прийняття нової Конституції України : Конституційний договір між Президентом України та Верховною Радою України від 08.06.1995 р. № 1к/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 18. Ст. 133.

14. Про делегування повноважень державної виконавчої влади головам та очолюваним ними виконавчим комітетам сільських, селищних і міських Рад : Указ Президента України від 30.12.1995 р. № 1194/95. *Голос України*. 1996. № 5.

15. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.

16. Земельне право України : підруч. / за ред. М.В. Шульги. К. : Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

17. Про концепцію розвитку житлово-комунального господарства Постанова Кабінету Міністрів України від 27.02.1995 р. № 150-95-п. URL: <http://www.zakon4.rada.gov.ua/laws/show/150-95-п> (дата звернення: 10.02.2024).

18. Про затвердження правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб. Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13.12.1995 р. № 56. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0031-96> (дата звернення: 10.02.2023).

19. Цивільний кодекс України : Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців).-Т. 12 : Право власності та інші речові права / за ред. І. В.Спасибо-Фатєєвої. Х., 2009. 544 с.

20. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 р. № 1088. *Офіційний вісник України*. 2003. № 30. Ст. 78.

21. Про затвердження спільних заходів щодо здійснення реєстрації прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України, Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.02.2003 р. № 15/5/44/39. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0171-03#Text> (дата звернення: 07.02.2021).

22. Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671 : станом на 26.09.2008р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671-2004-p#Text> (дата звернення: 10.02.2021).

23. Основні аспекти державної реєстрації права власності URL: http://kakhovkarada.gov.ua/ua/osnovni_aspekti_derzhavnoji_rejestratsiji_prava_vlasnosti

24. Брикайло Ю. Удосконалення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та процедур реєстрації URL: <https://dreamdim.ua/uk/udoskonalennya-derzhavnogo-reyestru-rechovyh-prav-na-neruhome-majno-ta-protsedur-reyestratsiyi>

25. Коліушко І. Б. Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні : Монографія. К.: Факт, 2002. 260 с.

26. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. К., 2002. 193 с.

27. Ільченко А. Л. Державна реєстрація прав та угод з нерухомістю як засіб державного регулювання підприємницької діяльності. дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Херсон., 2005. 243 с.

28. Добров А. М. Інститу реєстрації в адміністративному праві : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.07. Херсон, 2003. 173 с.

29. Пустовалова Е. А. Державна реєстрація прав на нерухоме майно на етапі розвитку цивільного законодавства : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Харків., 2012. 185 с.

30. Івершенко Л. А. Конституційне право людини і громадянина на приватну власність в Україні та забезпечення його реалізації органами внутрішніх справ. автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.02. К., 2006. 21 с. URL: http://dysertaciya.org.ua/disertaciya_1_906.html

31. Івершенко Л. А. Конституційне право людини і громадянина на приватну власність в Україні та забезпечення його реалізації органами внутрішніх справ. дис... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.02. К., 2006. 189 с. URL: http://dysertaciya.org.ua/disertaciya_1_906.html

32. Антошкіна В. К. Договірне регулювання відносин подружжя автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Х., 2006. 21 с. URL: http://dysertaciya.org.ua/disertaciya_1_573.html

33. Герц А. А. Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу автор. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Л., 2006. 20 с. URL: http://dysertaciya.org.ua/disertaciya_1_857.html

34. Кіндеева О. А. Набуття майнових прав на створені об'єкти нерухомості: правове регулювання та державна реєстрація: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Одеса. 1999. 240 с.

35. Токарева А. С. Цивільно-правові аспекти державної реєстрації

прав на нерухоме майно та правочинів з ним : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03. Х., 2005. 194 с.

36. Коровайко О. Формування і зберігання даних державного реєстру прав на нерухоме майно. *Підприємництво, господарство і право*. №12. 2017. С. 23–28.

37. Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції : Постанова Кабінету Міністрів України від 21.01.2015 № 17. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2016-п#Text> (дата звернення: 10.02.2024).

38. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 р. : станом на 13 грудня 2022р. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text> (дата звернення: 09.03.2020).

39. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 року № 209 : станом на 19.01.2024. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-п#Text> (дата звернення: 16.03.2024).

40. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 : станом на 01.03.2024 р. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

41. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Закон України від 15.05.2003 року. : станом на 09.08.2023. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 10.01.2024).

42. Про державну службу : Закон України від 15.05.2003 року. № 12-45 : станом на 11.10.2017 р. ULR: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3723-12> (дата звернення: 10.02.2024).

43. Як отримати доступу до Єдиних та Державних реєстрів. URL:

<https://finap.com.ua/yak-otrimati-dostupu-do-yedinih-ta-derzhavnih-reyestriv/>

44. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами : Наказ Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5 зареєстровано в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. № 282/20595 ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 10.02.2024).

45. Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : монографія. Юрінком Інтер. 2013. С. 272.

46. Рогожин А. И., Страхов М. М., Гончаренко В. Д. Історія держави і права України: підручник для юрид. вищ. навч. закладів і ф-тів. У2-х ч. / за ред. Рогожина А. И. Київ : Ін Юре, 1996. 448 с. Ч. 1.

47. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Київ, 2009. 20 с.

48. Яворницький Д. І. Історія запорозьких козаків. У 3-х т. / за ред.: П. С. Сохань, В. А. Смолій, В. Г. Сарбей та ін. Київ : Наук. думка, 1990. Т. 1. 592 с.

49. Спасенко В. О. Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні : історичний аспект. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2017. Вип. 1(2). С. 65–69.

50. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI : станом на 26.11.2015 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 18. Ст. 141.

51. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 р. №2939-VI : станом на 08.10.2023р. К. : *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2011, № 32, ст. 314.

52. Харечко І. З. Доступ до публічної інформації в умовах інформаційного суспільства: поняття, механізми. *Інформаційне забезпечення*

трансграничного співробітництва України : матеріали I Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції, м. Луцьк, 14–15 травня 2013 р. : в 2 т. ; під заг. ред. А. М. Митко. Луцьк : Вежа-Друк, 2013. С. 114–120.

53. Фурман І. Г. Види та особливості оприлюднення публічної інформації СБУ. *Форум права*. 2013. № 3. С. 699–705. URL: <http://archive.nbuv.gov.ua/ejournals/FP/2013-1/13covcas.pdf>.

54. Ільчанінова Н. І. Адміністративні послуги як важлива складова діяльності органів публічного управління: понятійно-категоріальний апарат. *Право та державне управління*. 2018. №1 (30) том 2. С. 16–21.

55. Словник української мови : в 11 томах. Том 8, 1977. С. 485. URL: <http://sum.in.ua/s/rejestrivaty>. (дата звернення: 10.11.2023).

56. Словник української мови : в 11 томах. Том 3, 1972. С. 289. URL: <http://sum.in.ua/s/zarejestrivaty> (дата звернення: 10.11.2023).

57. Куманськанор О. П. Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Ужгород, 2021. 189с.

58. Реєстрація: з практики застосування термінів, слів та словосполучень у юриспруденції. Лігазакон. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/TS002423?q=%D1%80%D0%B5%D1%> (дата звернення: 13.12.2021).

59. Про затвердження Порядку взаємодії акредитованого центру сертифікації ключів Міністерства внутрішніх справ України та Державної міграційної служби України під час надання послуг електронного цифрового підпису з використанням паспорта громадянина України з імплантованим безконтактним електронним носієм : Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 27.03.2018 р. № 238 : станом на 27.03.2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0475-18#Text> (дата звернення: 10.11.2020).

60. Барц Я. Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07.

Класич. приват. ун-т. Запоріжжя, 2012. 20 с.

61. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Одеса, 2016. 22 с.

62. Нікітін В. В. Адміністративно-правовий статус державних (публічних) реєстраторів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права. Київ, 2017. 208 с.

63. Спасибо-Фатєєва І. В. Значення державної реєстрації для цивільних правовідносин. *Вісник Академії правових наук України наук*. 2012. № 4(71). С. 159–171.

64. Сукманова О. В. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 98–103.

65. Фуглевич К. А. Адміністративні послуги: поняття, види, процедурне регулювання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 23 с.

66. Чумак Ю. Судовий захист права власності: практика Верховного Суду. *Верховний Суд*. 19 лютого 2021 р. 44 с. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Presenation_Property_rights.pdf (дата звернення: 27.04.2021).

67. Постанова об'єднаної палати Касаційного господарського суду Верховного Суду від 24.01.2020 р. у справі № 910/10987/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633> (дата звернення: 27.09.2022).

68. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі. *Держава і право*. 2011. Вип. 52. С. 298–303.

69. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 27.06.2018 р. у справі № 921/403/17-Г/6. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75368216> (дата звернення: 27.09.2022).

70. Лєтнєва О. С. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Ефективність державного управління*.

2016. Вип. 3. С. 111–120. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2016_3_13 (дата звернення: 10.03.2024).

71. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : 12.00.07. Запоріжжя, 2016. 20 с.

72. Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус : Закон України від 11.20.2012 р. № 5492-VI. : станом на 01.01.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5492-17> (дата звернення: 10.03.2024).

73. Спасенко В. О. Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні: історичний аспект. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2017. Вип. 1(2). С. 65–69.

74. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141 : станом на 16.06.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-п#Text> (дата звернення: 10.08.2023).

75. Внесення змін до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. URL: <https://www.sud.ua/uk/news/ukraine/259757-vnesenie-izmeneniy-v-svedeniya-gosudarstvennogo-reestra-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-razyasnenie>

76. Андрійко О. Ф. Державний контроль і тенденції його розвитку в умовах ринкових відносин. *Правова держава* : міжвід. зб. наук. пр. К., 1993. вип. 4. С. 49–53.

77. Шорина Е. В. Контроль за діяльністю органів державного управління. Миколаїв, 1981. 301 с.

78. Собакарь А. О. Співвідношення контролю та нагляду як функцій публічного управління. *Проблеми правознавства та правоохоронної*

діяльності. 2010. №2 С. 61.

79. Про концепцію розвитку житлово-комунального господарства : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.02.1995 р. № 150 : станом на 27.02.1995 р. ULR: <http://www.zakon4.rada.gov.ua/laws/show/150-95-п> (дата звернення: 10.03.2020).

80. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.04.2001 р. № 142 (втрата чинності 29.01.2023 р.). ULR: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192-98-п#Text_____ (дата звернення: 30.03.2020).

81. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.03.2022 року № 164 : станом на 27.03.2024 р. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-п#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

82. Науково-правова експертиза Науково-навчального інституту права та психології Національного університету «Львівська політехніка» від 01.11.2008 року № 64-13-106.

83. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.2015 р. № 1128 : станом на 22.06.2022 р. ULR <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-п#Text> (дата звернення : 21.03.2023).

84. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав : Закон України від 03.05.2023 р. № 3103-IX : станом на 03.05.2023 р. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3103-20#Text> (дата звернення: 23.01.2024).

85. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади. *Юридичний журнал*. 2005. № 11 (41). С. 35–42.

86. Майданик Р. А. Цивільне право: Загальна частина. Вступ у цивільне право : підручник. К.: Алерта, 2012. 472 с. С. 260.

87. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII : станом на 09.07.2023 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383.

88. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 травня 2023 р. № 432. ULR: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/916-2019-%D0%BF#Text>

89. Економічна та майнова безпека підприємства і підприємництва. Анти- рейдерство. упоряд. Б. М. Андрушків, Ю. Я. Вовк та ін. Тернопіль: Вид. Терно-граф, 2008. 424 с.

90. Астахов П. А. Противодействие рейдерским захватам. Херсон: ЭТН, 2007. 240 с.

91. Зеркалов Д. В. Антирейдер: пособие. К.: Дакор; КНТ; Основа, 2007. 224 с.

92. Буркальцева Д. Д. Рейдерство як загроза економічній безпеці держави. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2013. № 5. С. 34–40.

93. Берlach Ю. А. Правове визначення рейдерства *Південноукраїнський правничий часопис*. 2009. № 1. С. 60–62.

94. Нестеренко В. Ю. Управління ризиком рейдерського захоплення на прикладі автотранспортних підприємств : автореф. дис. канд. екон. Наук : 08.00.04. К., 2010. 19 с.

95. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX станом на 07.09.2023 р. ULR: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.03.2024).

96. Концепція реформування податкової системи України : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 лютого 2007 р. № 56-р. *Офіційний вісник України*. 2007. № 13. Ст. 481.

97. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2011, № 13–14, № 15-16, № 17,

ст. 112.

98. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури оскарження у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Проект Закону України 9156-1. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo> (дата звернення: 10.03.2024).

99. Женевська конвенція про захист цивільного населення під час війни, укладеної в Женеві 12 серпня 1949 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_154#Text (дата звернення: 10.03.2024).

100. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 10.11.2015 р. № 389-VIII : станом на 18.05.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

101. Цивільний процесуальний Кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV : станом на 23.04.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 23.05.2021).

102. Грошова допомога ВПО та постраждалим від війни. URL: <https://r2p.org.ua/storage/page/3845/85f6389b853215c05be9abb430ccc7c7cf937c60.pdf>

103. Експериментального проект з отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що знаходяться в розпорядженні підприємств БТІ на паперових носіях : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 року № 509 : станом на 28.04.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2021-п#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

104. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території : Закон України від 15 квітня 2014 р. № 1207-VII : станом на 19.05.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

105. Козаєва Н. Як нотаріусам блокують доступ до державних реєстрів

за формальні помилки. *Закон і бізнес*. 2019. № 9(1411). С. 2–3.

106. Коровайко О. Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності. *Підприємство господарство і право*. 2017. №11. С. 116–119.

107. Про розподіл у 2021 році субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розвиток мережі центрів надання адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 619-р. : станом на 20.10.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/619-2021-r> (дата звернення: 10.03.2024).

108. Про співробітництво територіальних громад : Закон України від 17.06.2014 р. № 1508-VII : станом на 04.04.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text> (дата звернення: 10.03.2024).

109. Угода між Урядом України та Європейською Комісією про фінансування заходу «U-LEAD з Європою: Програма для України з розширення прав і можливостей на місцевому рівні, підзвітності та розвитку - друга фаза» від 08.07.2019 року

110. Буханевич О. М. Проблеми надання адміністративних послуг органами місцевого самоврядування. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер.: Юриспруденція. 2015. № 14. Том 1. С. 71–73.

111. Цифрова трансформація державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (е-Майно). Проєкти цифрової трансформації. Цифрова держава «Дія». URL: <https://plan2.diia.gov.ua/> (дата звернення: 23.07.2023).

112. Роль ЦНАП (Центрів Дія) у використанні е-Послуг. Навчальний посібник для працівників ЦНАП (Центрів Дія), покликаний залучати громадян використовувати електронні послуги. Березень 2021. 64 с. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/703/E-skills-Manual.pdf> (дата звернення: 23.07.2023).

113. Що таке Дія? Державні послуги онлайн. URL:

<https://diia.gov.ua/faq/8> (дата звернення: 23.07.2021).

114. Ярош С. Проблема рейдерства та реформа державних реєстрів. Національна асоціація адвокатів України, Рада адвокатів Київської області. URL: <https://radako.com.ua/news/problema-reyderstva-ta-reforma-derzhavnih-reiestriv> (дата звернення: 23.07.2021).

115. Торбас О. О. Правові проблеми попередження рейдерства у функціонуванні діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно *Ірпінський юридичний часопис*. 2020. №4 (2). С. 301–308.

116. Торбас О. О., Новицька Н. Б. Інформація з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *матеріали III Міжнародно науково-практичної конференції «Суспільство, економіка, право: теорія, методологія, концепції розвитку»*. Інститут інноваційної освіти 12-13 лютого 2021 р. С 123–126.

117. Taranova O. O. Legal status of information in the register of real rights to immovable property. *European Political and Law Discourse*. 2022. Volume 9 issue 2. DOI 10.46340/eppd.2022.9.2

118. Таранова О. О. Функціонування реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні в період військового стану. *ScienceRise: Juridical Scienc.* 2024. № 1(27). ULR https://journals.uran.ua/sr_law/issue/view/17880 (дата звернення: 10.03.2024)

119. Торбас О. О. Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми інформаційного права в умовах глобалізації* : збірник тез доповідей учасників Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції, м. Черкаси, 28 листопада 2019 року. Черкаси : Східноєвропейський університет економіки і менеджменту, 2019. С. 66–68. [Укр., рос., англ. мови].

120. Таранова О. О. Інформаційна взаємодія органів Державної фіскальної служби України з Реєстром речових прав на нерухоме майно. *Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні питання розвитку правової держави в умовах сучасного становлення*

громадянського суспільства в Україні» (м. Харків, 18–19 червня 2021 року). Харків: «Асоціація аспірантів-юристів», 2021. – 96 с.

121. Таранова О.О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. №1 С. 140–153. ULR <https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2021.1.21> (дата звернення: 10.11.2023).

122. Новицька Н. Б. Організаційно-правове забезпечення інформаційної безпеки як складової національної безпеки. *Малий і середній бізнес (право, держава, економіка)*. 2009. № 3–4. С. 75–79.

123. Юридична відповідальність за правопорушення в інформаційній сфері та основи інформаційної деліктології: монографія. І. В. Арістова, О. А. Баранов О. П. Дзьобань, А. М. Новицький та ін.; за заг. ред. проф. К. І. Белякова. Т. 1. Київ: КВПЦ, 2019. 344 с.

124. Юридична відповідальність за правопорушення в інформаційній сфері та основи інформаційної деліктології: монографія. І. В. Арістова, О. А. Баранов, О. П. Дзьобань, А. М. Новицький та ін.; за заг. ред. проф. К. І. Белякова. Т. 2. Київ: КВПЦ, 2019. 344 с.

125. Новицька Н.Б. Проблеми становлення інформаційного суспільства в Україні. *Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право)*. 2008. №2(41). С. 272 – 278.

126. Дяковський О. С. Сучасний стан правового регулювання захисту персональних даних : проблеми та шляхи вирішення. *Соціологія права*. 2016. № 1–2 (16–17). С. 55–61. ULR: <http://aup.org.ua/2016-%E2%84%96-1-2> (дата звернення: 10.11.2023).

127. Дяковський О. С., Новицький А. М. Правове регулювання інформаційних баз даних, що містять персональні дані. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 10. С. 177–181. ULR: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/10/37.pdf> (дата звернення: 10.11.2023).

128. Стріяшко Г. М. Функції національних служб у сфері надання адміністративних послуг. Т. О. Мацелик, Г. М. Стріяшко *Міжнародний*

юридичний вісник: актуальні проблеми сучасності (теорія та практика). 2019. Вип. 14. С. 44–51.

129. Литвин Н. А. Інформаційне суспільство як головний пріоритет перспективного розвитку держави. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки: збірник наукових праць. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2017. № 876. С. 157–162.

130. Арістова І. В. Доктрина інформаційного права України. *Приватне та публічне право*. 2017. № 1. С. 59–63. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpulaw_2017_1_14 (дата звернення: 10.11.2023).

131. Беляков К. І. Інформація в праві: теорія і практика : монографія / Київ : КВІЦ, 2006. 118 с.

132. Сопілко І. М. Інформаційна безпека та кібербезпека: порівняльно-правовий аспект. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2021. № 2. С. 110–115 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npnauc_2021_2_16 (дата звернення: 10.11.2023)

133. Завальна І.І., Косенко О.І. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку URL: <http://www.minjust.gov.ua/0/3668>

134. Словник української мови: в 11 томах. Том 4, 1974. С. 289. URL: <http://sum.in.ua/s/zarejestruvaty> (дата звернення: 10.11.2023).

135. Словник української мови: в 11 томах. Том 6, 1978. С. 485. URL: <http://sum.in.ua/s/rejestruvaty> (дата звернення: 10.11.2023).

136. Соболь Є. Ю. Загальна характеристика публічно-сервісної діяльності як складової адміністративної діяльності органів публічної адміністрації. *Наукові записки*. Серія: право. Вип. 6. 2019. С. 50–54.

137. Солонар А. В. Особливості юридичної відповідальності державного реєстратора юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія «Юридичні науки». 2014. Т. 2. Вип. 3. С. 245–249.

138. Солонар А. В., Семенников С. В. Поняття та ознаки адміністративної послуги. *Правові горизонти*. 2017. Вип. 6(19). С. 17–22.

139. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди. *Вісник Академії правових наук України*. 2010. №4. С. 118-127.

140. Статистична інформація щодо засідань Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції за 2021 рік. URL: https://minjust.gov.ua/other/zasidannya_kolehiyi/zasidannya_kolegii_2021 (дата звернення: 27.04.2023).

141. Статистична інформація щодо розгляду скарг Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації за 2022 рік. URL: <https://minjust.gov.ua/m/2021-rik> (дата звернення: 17.04.2024).

142. Стаття 166-23 Кодексу України про адміністративні правопорушення.
URL: https://ips.ligazakon.net/document/kd0005?an=985532&ed=2017_01_01&lang=ua (дата звернення: 25.04.2024).

143. Стратегія реформування державного управління України на період до 2021 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24 червня 2016 р. № 474 станом на 18 грудня 2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2016-%D1%80#Text> (дата звернення: 19.04.2024).

144. Чумак Ю. Судовий захист права власності: практика Верховного Суду. Верховний Суд. Київ, 19 лютого 2021 року. 44 с. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Presenation_Property_rights.pdf (дата звернення: 27.04.2024).

145. Сукманова О. В. Публічне адміністрування охорони права власності в Україні.: дисертація ... д-ра юрид. наук. : 12.00.07. К.: НДІ публічного права, 2019. 559 с.

146. Сукманова О. В. Державна реєстрація як провідний спосіб

охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 98–103.

147. Тамаря Я. В. Стадії адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми держави і права*. 2017. Вип. 78. С. 150–156.

148. Теличко М. В. Відповідальність за порушення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. «Від громадянського суспільства – до правової держави»: Міжнародна конференція молодих вчених та студентів, 24 квітня 2015 р., м. Харків: Збірник тез доповідей. Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2015. 516 с.

149. Тимошук В. П., Добрянська Н. Л., Курінний О. В., Школьник Є. О. та ін. Адміністративні послуги: стан і перспективи реформування. Збірник матеріалів / Заг. ред. Тимошука В. П., Курінного О. В. Київ, 2015. 428 с.

150. Ткаченко І. В. Сучасні питання поділу майна на нерухоме та рухоме. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 87–91. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2008_38_17. (дата звернення: 19.04.2024).

151. Фуглевич К. А. Адміністративні послуги: поняття, види, процедурне регулювання : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 183 с.

152. Центри надання адміністративних послуг: створення та організація діяльності: Практичний посібник, Видання 2-ге, доповнене і доопрацьоване. Бригілевич І. І., Ванько С. І., Загайний В. А., Коліушко І. Б., Курінний О. В., Стоян В. О., Тимошук В. П., Шиманке Д. / За заг. ред. Тимошука В. П. Київ, СПД Москаленко О. М., 2011. 432 с.

153. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV (із змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.04.2024).

154. Циганов О. Г. Адміністративні послуги у сфері правоохоронної діяльності України : автореф. дис. докт. юр. наук : 12.00.07. Київ, 2018. 41 с.

155. Циганов О. Г. Адміністративне оскарження як важливий засіб забезпечення законності при наданні адміністративних послуг у сфері

правоохоронної діяльності. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка*. 2016. Вип. 1. С. 207-216. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlduvs_2016_1_24. (дата звернення: 10.02.2024).

156. Олійник І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України*. 2019. Вип. 2. С. 84–91.

157. Оцінки населенням України якості надання адміністративних послуг. Вебсайт «Фонду демократичні ініціативи імені Ілька Кучеріва». URL: https://dif.org.ua/article/otsinki-naselennyam-ukraini-yakosti-nadannya-administrativnikh-poslug_2019. (дата звернення: 07.04.2024).

158. Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції : Наказ Міністерства юстиції України від 09 січня 2020 року № 71/5. : станом на 09.01.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0024-20#Text> (дата звернення: 06.04.2023).

159. Положення про Міністерство юстиції України : Постанова Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228 станом на 07.11.2023 р.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 10.12.2023).

160. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. №1127 : станом на 23.08.16 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#n23> (дата звернення: 30.03.2021).

161. Порядок проведення антикорупційної експертизи : Наказ Міністерства юстиції України від 18.03.2015 року № 383/5 : станом на 01.12.2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0303-15#n14> (дата звернення: 12.12.2023).

162. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних

органів Міністерства юстиції : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1128 : станом на 225.12.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF#n90> (дата звернення: 17.01.2021).

163. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669?fbclid=IwAR1UmpRd6taNvdXTZ9QWZkJS89KPD3RD RBIsyYXmSv1g6Avs5Pe20vGyuM> (дата звернення: 27.04.2024).

164. Постанова Великої палати Верховного Суду від 21.08.2019 року у справі № 520/2834/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84152994> (дата звернення: 27.04.2024).

165. Про технічні регламенти та процедури оцінки відповідності : Закон України від 1 грудня 2005 року № 3164-IV : станом на 10.02.2014 р. (втратив чинність 10.02.2016 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3164-15#Text> (дата звернення: 10.10.2023).

166. Програма для України з розширення прав і можливостей на місцевому рівні, підзвітності та розвитку «U-LEAD з Європою». <https://donors.decentralization.gov.ua/project/u-lead/> (дата звернення: 25.12.2023).

167. Проект Закону про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень № 2982 від 02.06.2015 року. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=2982&skl=9 (дата звернення: 26.12.2023).

168. Пушкарьова Н. О. Місце громадського контролю в системі надання адміністративних послуг. *Теорія та практика державного управління*. 2014. Вип. 4. С. 65–71. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Trpdu_2014_4_11 (дата звернення: 04.09.2023).

169. Романюк Я. М. Державна реєстрація правочинів: її суть та правове. *Вісник Верховного Суду України*. 2010. № 5. С. 40–46. URL:

http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2010_5_10 (дата звернення: 25.12.2023).

170. Середа В. В. Дисциплінарна відповідальність: поняття, принципи та види. *Університетські наукові записки*. 2014. № 1. С. 18–25. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2014_1_5 (дата звернення: 13.12.2023).

171. Мисак З.В. Майнові права, які посвідчуються пайовими цінними паперами. Актуальні проблеми приватного права в Україні: тези доповідей учасників Регіональної студентсько-курсантської наукової конференції (26 квітня 2013 р.) / за ред. В.О. Кучера, Г.Б. Яновицької, Г.В. Смолина. – Львів: ЛьвДУВС. 2013. С. 169-172.

172. Сукманова О. В. Публічне адміністрування охорони права власності в Україні. : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07. Київ. 2019. 30 с.

173. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204Гс19). URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C015395?an=90> (дата звернення: 27.04.2024).

174. Постанова Великої палати Верховного Суду від 28.08.2019 року у справі № 752/8287/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84092732> (дата звернення: 27.04.2024).

175. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 23.06.2020 року у справі № 922/2589/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90176798> (дата звернення: 27.04.2024).

176. Тимошук В. П., Добрянська Н. Л., Курінний О. В., Школьний Є. О. та ін. Адміністративні послуги: стан і перспективи реформування. Збірник матеріалів / Заг. ред. Тимошука В. П., Курінного О. В. Київ, 2015. 428 с.

177. Ткаченко І. В. Сучасні питання поділу майна на нерухоме та рухоме. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 87–91. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2008_38_17 (дата звернення: 19.04.2024).

178. Фуглевич К. А. Адміністративні послуги: поняття, види, процедурне регулювання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 23 с.

179. Центри надання адміністративних послуг: створення та організація діяльності : Практичний посібник, Видання 2-ге, доповнене і доопрацьоване / Бригілевич І. І., Ванько С. І., Загайний В. А., Коліушко І. Б., Курінний О. В., Стоян В. О., Тимошук В. П., Шиманке Д. / За заг. ред. Тимошука В. П. Київ, СПД Москаленко О. М., 2011. 432 с.

180. Посадова інструкція державного реєстратора речових прав на нерухоме майно відділу державної реєстрації URL: <https://doc.korosten-rada.gov.ua/posadova-instrukciya-derzhavnogo-reyestratora-rechovyh-prav-na-neruhome-majno-viddil-derzhavnoyi-reyestracziyi/> (дата звернення: 12.01.2024).

181. Directive 2006.123. EC of the European Parliament and of the Council of 12 December 2006 on services in the internal market. URL: <https://eurlex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32006L0123> (дата звернення: 12.01.2024).

182. Lapuente V., Van De Walle S. The effects of new public management on the quality of public services. Governance An International Journal of Policy, Administration, and Institutions. Vol. No 3. July 2020. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/gove.12502> (дата звернення: 12.12.2021).

183. Рейдерство під час війни URL: <https://fcu.org/uk/allnews/rejderstvo-vo-vremya-vojny/> (дата звернення: 12.01.2024).

184. Система державних реєстрів у земельних відносинах URL: <https://dl.omp.ua/knowledge-base/система-державних-реєстрів-у-земельн/> (дата звернення: 12.02.2023).

185. Прокопенко Л. С. Інформація. Інформаційна діяльність URL: <https://ube.nlu.org.ua/article/Інформація> (дата звернення: 12.01.2024).

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Торбас О. О. Правові проблеми попередження рейдерства у функціонуванні діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно *Ірпінський юридичний часопис*. 2020. №2 (4). С. 301–308. ULR: <https://drive.google.com/file/d/1AUD5o28nsuDRa7jpyvhNaLloCCCVVtIH/view>
2. Таранова О. О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. №1. С. 140–143. ULR: <https://chasopys-ppp.dp.ua/index.php/chasopys/article/view/44>
3. Таранова О. О. Функціонування реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні в період військового стану. *Science Rise: Juridical Science*. № 1 (27) 2024. С. 22–29 ULR: https://journals.uran.ua/sr_law/issue/view/17880

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Торбас О. О. Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми інформаційного права в умовах глобалізації* : збірник тез доповідей учасників Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції, м. Черкаси, 28 листопада 2019 року. Черкаси : Східноєвропейський університет економіки і менеджменту, 2019. С. 66–68.
2. Торбас О. О., Новицька Н. Б. Особливості отримання та використання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Матеріали III Міжнародно науково-практичної конференції «Суспільство, економіка, право: теорія, методологія, концепції розвитку» Інститут інноваційної освіти 12–13 лютого 2021 р. С.69-71 с.

З. Таранова О. О. Інформаційна взаємодія органів Державної фіскальної служби України з Реєстром речових прав на нерухоме майно. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції *«Актуальні питання розвитку правової держави в умовах сучасного становлення громадянського суспільства в Україні»* (м. Харків, 18–19 червня 2021 року). – Харків: «Асоціація аспірантів-юристів», 2021. С. 48-52.

які додатково відображають наукові результати дисертації:

1. Taranova O. O. Legal status of information in the register of real rights to immovable property. *European Political and Law Discourse*. 2022 Volume 9 issue 2. С. 30–39. ULR: <https://eppd13.cz/wp-content/uploads/2022/2022-9-2/06.pdf>