

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 № 435-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

4. Про адвокатуру та адвокатську діяльність: Закон України від 05.07.2012 року № 5076-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5076-17/conv#n217>.

5. Про безоплатну правничу допомогу: Закон України від 02.06.2011 року № 3460-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3460-17/conv#n165>.

6. Постанова Верховного Суду від 20 січня 2025 року у справі № 761/5870/24 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124596549>.

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-558-7-82>

PUBLIC CONTROL IN THE FIELD OF STATE REGISTRATION OF REAL PROPERTY RIGHTS

ПУБЛІЧНИЙ КОНТРОЛЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Pylypenko Yu. P.

Candidate of Law

<https://orcid.org/0009-0004-3884-3027>

Пилипенко Ю. П.

кандидат юридичних наук

<https://orcid.org/0009-0004-3884-3027>

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним із механізмів захисту права власності і є процедурою кінцевим результатом якої є 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 (далі – Державний реєстр прав). Правова та соціальна сутність цієї процедури полягає в тому, що з одного боку вона є формою реалізації повноважень відповідних органів та посадових осіб, спрямованою на офіційне визначення правового статусу нерухомого майна, забезпечення його обліку у відповідних державних реєстрах, захисті інформаційних ресурсів даного реєстру; з іншого – вона є процедурною формою реалізації права власності власників нерухомого майна шляхом його офіційного державного обліку та отримання власником офіційного акту – свідоцтва про реєстрацію. Законодавство України, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набуло систематизації та узгодження, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом

України [1], право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «Про адміністративні послуги» [2], можливість і одночасно обов'язок щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно покладено на органи публічної влади Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3], який визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процедурний порядок надання такої адміністративної послуги і відповідно стандарти такої процедури закладені Законом України «Про адміністративну процедуру» [4], який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Отже законодавство в цій сфері є сформованим і досить сталим, однак практика його реалізації потребує удосконалення з урахуванням аналізу реалізації процедур реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідними уповноваженими державою суб'єктами, а також на підставі аналізу та узагальнення засобів та способів адміністративно-правового регулювання даної процедури. Окремого дослідження потребує публічний контроль за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

В адміністративному праві України контроль розглядається в широкому розумінні як один із способів забезпечення законності дисципліни в публічному адмініструванні, а саме як процес спостереження за дотриманням нормативно-правових актів різними суб'єктами адміністративного права. Слід відзначити, що сутності, змісту та видам контролю в сфері публічного управління (адміністрування) присвячено досить велика кількість монографічних досліджень, окрім того майже всі підручники з адміністративного права та державного управління містять розділи, глави чи підрозділи в яких тлумачиться зміст цього поняття. Отже немає необхідності здійснювати поглиблений аналіз цього поняття, адже всі дослідження зводяться до того, що під контролем в публічному праві розуміють діяльність суб'єктів публічного права спрямована на перевірку дотримання законності діяльності у певній сфері чи галузі суспільних відносин з використанням сукупності форм, засобів та способів (або механізму) контрольної діяльності. Варто визначити форми, засоби та способи публічного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх нормативно-правове регулювання.

Аналіз правових засад здійснення публічного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно дає можливість виділити такі його форми (види): 1) державний контроль, який здійснюється по вертикальній системі

підпорядкування – Мінюстом (Департамент державної реєстрації); 2) державний контроль, який здійснюється по горизонталі (тобто не в межах прямого підпорядкування) – Уповноваженим Верховної ради з прав людини, Національним антикорупційним Бюро України (НАБУ), Національним агентством запобігання корупції (НАЗК) та іншими правоохоронними органами; 3) громадянський контроль – з боку фізичних осіб, громадських організацій; 4) судовий контроль шляхом оскарження рішень про реєстрацію (або відмову) у судовому порядку.

Відповідно до даних форм (видів) контролю можна виокремити такі засоби публічного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно: 1) моніторинг Державного реєстру прав; 2) подання запитів на публічну інформацію; 3) подання скарг на дії, рішення чи бездіяльність державних реєстраторів в порядку їх позасудового оскарження в порядку визначеному Мінюстом; 4) камеральна перевірка діяльності реєстратора; 5) подання позову до суду щодо оскарження дії, рішення чи бездіяльності державних реєстраторів.

Найбільш не урегульованим видом контролю у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно є громадянський контроль з боку фізичних осіб, громадських організацій за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно може здійснюватись засобом подання запиту на інформацію з державного реєстру нерухомого майна. Умови, підстави та процедура надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), зокрема, для фізичних осіб, врегульовані статтею 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) [3] та Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою КМУ від 25.12.2015 №1127 (в редакції постанови КМУ від 26.06.2019 №599) (далі – Порядок №599) [5]. Так, відповідно до статті 32 Закону, інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом. Єдиним видом інформації, яку державний реєстратор надає виключно за заявою власника чи іншого правоволодільця, є інформація про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав. Інформація з Державного реєстру прав надається виключно за допомогою програмних засобів ведення Реєстру у паперовій або електронній формі, крім інформації з Державного реєстру прав про користувачів інформації, що надається виключно у паперовій формі та містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, обтяження речових прав, наявні в Державному реєстрі прав, а також відповідні відомості з його невід’ємної архівної складової

частини або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, обтяжень речових прав. Надавачем інформації з Державного реєстру прав відповідно до пункту 2 Порядку №599 є державний реєстратор прав на нерухоме майно, адміністратор центру надання адміністративних послуг або помічник нотаріуса. При цьому саме шляхом звернення до цих надавачів інформації можна отримати Актуальну або Деталізовану інформацію з Державного реєстру прав в паперовій формі.

Крім того, відповідно до пункту 15 Порядку №599, інформація з Державного реєстру прав в електронній формі може бути отримана через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (далі – Портал Дія), або на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором Державного реєстру прав, через інші інформаційні системи, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з середнім або високим рівнем довіри, надається особі, яка бажає отримати таку інформацію та ідентифікована з використанням засобів електронної ідентифікації з середнім або високим рівнем довіри. Так, за допомогою Порталу «Дія» можна отримати актуальну інформацію з Державного реєстру прав в електронній формі. Згідно з абзацем 3 пункту 5 Порядку №599, пошук у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права, обтяження речових прав здійснюється за одним або кількома ідентифікаторами, передбаченими Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою КМУ від 26.10.2011 №1141 [6]. Так, пошук відомостей у Державному реєстрі прав про речові права, обтяження речових прав, у тому числі в його невід’ємній архівній складовій частині може здійснюватися, зокрема за: реєстраційним номером об’єкта нерухомого майна; ідентифікатором об’єкта в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва; кадастровим номером земельної ділянки; адресою об’єкта нерухомого майна; кодом (номер) меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі; суб’єктами речових прав, зокрема за ПІБ фізичної особи, номером запису в Єдиному державному демографічному реєстрі, реєстраційним номером облікової картки платника податків, реквізитами документа, що посвідчує особу, повним найменуванням юридичної особи, ідентифікаційним кодом, згідно з ЄДРПОУ, тощо; номером відомостей про речове право, обтяження речового права в Державному реєстрі прав.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст.356.
2. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5203-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 32. Ст.409.

3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.

4. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.

5. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

6. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. №1141. *Офіційний вісник України*. 2011. № 86. Ст. 3145.