

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УНІВЕРСИТЕТ МИТНОЇ СПРАВИ ТА ФІНАНСІВ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

МАЧУСЬКИЙ ОЛЕГ МИКОЛАЙОВИЧ

УДК 342.922

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ НАДАННЯ ПОСЛУГ У
СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ
МАЙНО**

Спеціальність 081 «Право»

Галузь знань 08 «Право»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

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



Науковий керівник: **Легеза Євген Олександрович**,
доктор юридичних наук, професор кафедри публічного та приватного права
Університету митної справи та фінансів

Дніпро – 2024

АНОТАЦІЯ

Мачуський О.М.. *Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно* – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» галузі знань 08 «Право». – Університет митної справи та фінансів, Дніпро, 2024.

Дисертацію присвячено теоретичним засадам надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, обґрунтуванню необхідності введення у національне правове поле категорії «система послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно»; оптимізації діяльності органів публічної адміністрації під час надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що виявляється у визначенні сутності та особливостей послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Запропоновано правова категорія «система послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» та її ознаки. До ознак надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які є обов'язковими виокремлено: безпосередньо ініціатива (усна чи письмова заява) відповідних суб'єктів звернення; законний характер, який здійснюється виключно на рівні Законів України та підзаконних нормативно-правових актів; публічно-сервісна діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування; об'єктом правовідносин є визнання прав на відповідне нерухоме (житлове чи нежитлове) майно; відповідальність осіб органів публічної адміністрації за неналежне та/або невиконання виконання обов'язку, повноважень за неякісне надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; відкритість державної реєстрації прав із відповідним захистом персональних даних споживачів;

обов'язковість державної реєстрації прав з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; типова форма кінцевого індивідуального адміністративного акта у вигляді рішення органу про реєстрацію видачу витягу, дозволу, свідоцтва, ліцензії з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

Окреслено принципи послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у результаті чого запропоновано їх поділ на загальні та спеціальні. Систему принципів надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначено як складну сукупність елементів: 1) загальних: законність, рівність, справедливість, гласність, свободу вибору, системність, гуманізм, демократизм та науковість; 2) спеціальних: територіально-галузевий; безперервності; цілеспрямованості; економічної доцільності, результативності, професійності, відповідальності, доступності, єдності, централізації (підпорядкованості), зручності, своєчасності та зонально-предметний.

Охарактеризовано правову основу надання послуг з державної реєстрації прав на нерухоме майно. Основними проблемами правового регулювання зазначеної сфери є: відсутність концепції надання послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; відсутність дієвого механізму притягнення до відповідальності публічних службовців за неякісне надання послуг в зазначеній сфері; нормативна незакріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості надання послуг діяльності суб'єктів публічної адміністрації; невідповідність підзаконних нормативно-правових актів законам; порушення принципів надання послуг, колізії в нормативно-правовому регулюванні надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

Розкрито зарубіжний досвід надання видів послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в результаті чого акцентовано увагу на німецькій моделі державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка полягає у тому, що виникнення, обтяження припинення зазначених прав на

нерухоме майно здійснюється виключно на підставі речового договору, що укладається сторонами, та відповідного запису у поземельній книзі. Доведено, що в більшості демократичних країн світу як Великобританії, Італії, США, Швеції, Швейцарії, Франції державна реєстрація – це юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно, де змістом правовідносин у сфері державної реєстрації виступає не видача певного індивідуального адміністративного акту, а конкретні (активні) дії, спрямовані на внесення інформації про об'єкт нерухомості до відповідного реєстру.

Охарактеризовано та детально розкрито процедуру надання видів послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Обґрунтовано, що адміністративна процедура надання послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно містить відповідні стадії, етапи та дії, а саме: а) подання заяви (документів до звернення) та здійснення активних дій у вигляді прийняття і перевірка документів відповідним органом державної влади, та реєстрація звернення фізичної або юридичної особи; б) дослідження повноти документів (розгляд звернення) з надання видів послуг у сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно; в) винесення рішення або його прийняття щодо надання послуги з об'єкта нерухомого майна, яке включає обов'язкову дію у вигляді внесення записів до відповідного реєстру прав з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; г) отримання суб'єктом звернення відповідних документів за результатом здійснення відповідної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Розкрито та виділено види гарантій законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. До видів гарантій забезпечення законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні виділено: контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації ; оскарження (адміністративне або судове)

рішень, дій чи бездіяльності органів влади, які наділені повноваженнями у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; здійснення дій щодо притягнення до відповідальності (адміністративної, дисциплінарної або кримінальної) службових осіб за відмову або неякісне надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виділено форми оскарження в адміністративному порядку дій чи бездіяльності суб'єктів влади щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: а) звернення до вищестоящего органу або керівництва відповідного уповноваженого органу; б) звернення до суду відповідно до юрисдикції.

Акцентовано увагу, що одним з основних механізмів правового забезпечення та захисту майнових прав фізичних та юридичних осіб у сфері операцій з нерухомістю має стати правове регулювання юридичної відповідальності державного реєстратора, у тому числі цивільно-правової відповідальності за відновлення майнових прав осіб, порушених рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора. Правове закріплення цієї відповідальності має бути системним і комплексним. Види цієї відповідальності, порядок притягнення до неї та порядок відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої порушенням прав фізичних та юридичних осіб, мають бути відображені в Законі України «Про адміністративну процедуру» тощо

Обґрунтовано напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме: а) вдосконалення законодавства в частині залучення державного реєстратора при проведенні перевірки його діяльності і передбачити можливість надання ним пояснень, документів та інших доказів; б) вдосконалення механізмів взаємодії органів державної реєстрації прав з правоохоронними органами, формою чого може бути передача матеріалів перевірок діяльності державних реєстраторів до прокуратури або органів внутрішніх справ, якщо в ході таких перевірок виявлено вчинення діяння, що має ознаки кримінального

проступку; в) запровадити через особисті кабінети споживачів послуг єдину модель державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; г) зменшення корупційних ризиків та кількості правопорушень з державної реєстрації прав на нерухоме майно. Акцентовано увагу на необхідності повного переходу на електронний документообіг з надійними каналами зв'язку та захисту персональних даних для забезпечення можливості органам державної влади та місцевого самоврядування отримувати достовірні відомості один від одного оперативно в електронному вигляді у зв'язку з чим спростити процес отримання послуг та зняти з користувача обов'язку збирати певні документи самостійно. Крім того в якості такої уніфікації, на нашу думку, слід розглядати поступовий перехід до єдиного реєстру, який буде об'єднувати як відомості про земельні ділянки (Державний земельний кадастр) так і про речові права на них, а також запровадження можливості отримувати адміністративні послуги «не виходячи з оселі», використовуючи електронні цифрові підписи та перехід до концепції «електронного уряду», тобто спілкування з відповідними суб'єктами владних повноважень за посередництвом електронного зв'язку в режимі он-лайн. При цьому, всі зазначені нововведення мають супроводжуватися належними змінами в частині нормотворчості у сфері протидії та запобігання корупції; д) створення умов для надання якісних послуг у даній сфері, забезпечення їх доступності та зручності для громадян та юридичних осіб. Досягнути цього можливо за допомогою, таких інструментів: забезпечення можливості надання консультацій уповноваженими особами через соціальні мережі; здійснення контролю за діяльністю осіб, що виконують повноваження державного реєстратора з метою запобігання зловживань службовим становищем та корупції при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; обладнання таких приміщень системами електронного керування чергами; облаштування місця для висловлення суб'єктами звернень зауважень і пропозицій щодо якості проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень,

проведення аналізу таких зауважень і пропозицій, вжиття відповідних заходів; облаштування у місцях прийому суб'єктів звернень інформаційних стендів із зразками відповідних документів та інформації в обсязі, достатньому для отримання адміністративної послуги без сторонньої допомоги; підготовки довідково-інформаційних матеріалів про послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та безоплатне поширення таких матеріалів у приміщеннях, в яких здійснюється прийом суб'єктів звернень; проведення досконалої перевірки уповноваженим органом законності прийняття рішення державним реєстратором прав; проведення роз'яснювальної кампанії з метою доведення до відома громадськості інформації про законодавчі зміни, нові електронні сервіси та інші нововведення у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; розробити узагальнені роз'яснення для державних реєстраторів, з метою мінімізації допущення типових помилок, які допускаються ними в процесі вчинення реєстраційних дій; створення у приміщеннях, де будуть надаватися послуги у даній сфері належних умов для вільного та зручного доступу громадян похилого віку та з обмеженими фізичними можливостями; функціонування веб-сайтів, на яких розміщується інформація про порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, режим доступу до приміщення, в якому здійснюється консультаційний прийом суб'єктів звернень.

Ключові слова: адміністративний акт, адміністративне право, адміністративна процедура, адміністративні послуги, адміністративне судочинство, адміністративно-правові засади, захист прав, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, послуга, публічна послуга, провадження, процедура, стадія.

ABSTRACT

Machuskyi O.M. Administrative and legal principles of providing services in

the field of state registration of property rights to immovable property - Qualification research paper on manuscript rights.

Dissertation for obtaining the scientific degree of Doctor of Philosophy on the specialty 081 «law». – University of Customs and Finance, Dnipro, 2024.

The dissertation is devoted to the theoretical principles of providing services in the field of state registration of property rights to immovable property, the justification of the need to introduce the category "system of services in the field of state registration of property rights to immovable property" into the national legal field; optimization of the activities of public administration bodies during the provision of services in the field of state registration of real property rights.

The dissertation provides a theoretical generalization and a new solution to the scientific task, which is manifested in the definition of the essence and features of services for the state registration of property rights to real estate.

The legal category "system of services in the field of state registration of property rights to immovable property" and its features are proposed. Among the signs of providing services in the field of state registration of property rights to immovable property, which are mandatory, the following are highlighted: direct initiative (oral or written statement) of the relevant subjects of the appeal; legal nature, which is carried out exclusively at the level of the Laws of Ukraine and subordinate regulatory legal acts; public service activities of state authorities and local governments; the object of the legal relationship is the recognition of rights to the corresponding immovable (residential or non-residential) property; the responsibility of persons of public administration bodies for improper and/or non-fulfillment of duties, powers for poor-quality provision of services in the field of state registration of property rights to immovable property; openness of state registration of rights with appropriate protection of personal data of consumers; mandatory state registration of rights from the state registration of property rights to immovable property; a typical form of a final individual administrative act in the form of a decision of the body on registration of the issuance of an extract, permit, certificate, license for state registration of property rights to real estate, etc.

The principles of services in the field of state registration of property rights to immovable property are outlined, as a result of which their division into general and special is proposed. The system of principles of providing services for state registration of property rights to immovable property is defined as a complex set of elements: 1) general: legality, equality, justice, transparency, freedom of choice, systematicity, humanism, democracy and scientific knowledge; 2) special: territorial and sectoral; continuity; purposefulness; economic feasibility, effectiveness, professionalism, responsibility, accessibility, unity, centralization (subordination), convenience, timeliness, and zonal-subject.

The legal basis for providing services for state registration of rights to real estate is characterized. The main problems of legal regulation of the specified sphere are: lack of concept of provision of services by units for state registration of property rights to immovable property; lack of an effective mechanism for holding public officials accountable for poor quality service provision in the specified area; regulatory looseness of criteria for evaluating the effectiveness of the quality of service provision of public administration entities; inconsistency of bylaws with laws; violation of the principles of providing services, conflicts in the legal regulation of providing services in the field of state registration of real property rights to real estate, etc.

The foreign experience of providing types of services for the state registration of property rights to immovable property is revealed, as a result of which attention is focused on the German model of state registration of rights to immovable property, which consists in the fact that the emergence and encumbrance of the termination of asserted rights to immovable property is carried out exclusively on the basis of the property the contract concluded by the parties and the corresponding entry in the land book. It has been proven that in most democratic countries of the world, such as Great Britain, Italy, the USA, Sweden, Switzerland, France, state registration is a legal act of recognition and confirmation by the state of the emergence, limitation (encumbrance), transfer or termination of rights to immovable property, where the content of legal relations in the field state

registration is not the issuance of a specific individual administrative act, but specific (active) actions aimed at entering information about the real estate object into the relevant register.

The procedure for providing types of services for state registration of property rights to real estate is characterized and disclosed in detail. It is well-founded that the administrative procedure for providing services for state registration of rights and their encumbrances on real property contains relevant stages, stages and actions, namely: a) submission of an application (documents for application) and implementation of active actions in the form of acceptance and verification of documents by the relevant state body authorities, and registration of an appeal by a natural or legal entity; b) examination of the completeness of documents (consideration of an application) for the provision of types of services in the field of state registration of rights and their encumbrances on immovable property; c) making a decision or adopting it regarding the provision of services from an object of immovable property, which includes a mandatory action in the form of making entries in the relevant register of rights from the state registration of property rights to immovable property; d) receipt by the subject of the application of relevant documents as a result of the implementation of the relevant procedure for state registration of real property rights to real estate.

The types of guarantees of the legality of the provision of services in the field of state registration of property rights to immovable property have been disclosed and highlighted. The types of guarantees for ensuring the legality of the provision of services in the field of state registration of property rights to immovable property in Ukraine include: control over the activities of public administration entities; appeal (administrative or judicial) of decisions, actions or inactions of authorities, which are empowered in the field of state registration of property rights to immovable property; taking actions to bring to responsibility (administrative, disciplinary or criminal) officials for refusal or poor-quality provision of services in the field of state registration of property rights to immovable property.

The forms of appeals in the administrative procedure of actions or inactions of authorities regarding the provision of services for state registration of real property rights to immovable property and their encumbrances are highlighted: a) appeal to a higher authority or the management of the relevant authorized authority; b) appeal to the court according to the jurisdiction.

Attention is drawn to the fact that one of the main mechanisms of legal provision and protection of the property rights of individuals and legal entities in the field of real estate transactions should be the legal regulation of the legal responsibility of the state registrar, including civil liability for the restoration of the property rights of persons violated by decisions, actions or inaction of the state registrar. The legal consolidation of this responsibility should be systematic and comprehensive. The types of this responsibility, the procedure for bringing it to bear and the procedure for compensation for material and moral damage caused by the violation of the rights of individuals and legal entities should be reflected in the Law of Ukraine "On Administrative Procedure", etc.

The directions for improving the provision of services in the field of state registration of property rights to immovable property are substantiated, namely: a) improvement of the legislation in terms of the involvement of the state registrar in the inspection of his activities and providing for the possibility of him providing explanations, documents and other evidence; b) improvement of the mechanisms of interaction between the state registration of rights bodies and law enforcement agencies, which can take the form of transferring the materials of inspections of the activities of state registrars to the prosecutor's office or the internal affairs authorities, if during such inspections the commission of an act that has signs of a criminal offense is revealed; c) to implement a unified model of state registration of property rights to immovable property through the personal offices of service users; d) reduction of corruption risks and the number of offenses related to the state registration of rights to real estate. Attention is focused on the need for a full transition to electronic document management with reliable communication channels and protection of personal data to ensure the possibility for state

authorities and local self-government bodies to receive reliable information from each other promptly in electronic form, in connection with which to simplify the process of obtaining services and remove the user is obliged to collect certain documents independently. In addition, as such unification, in our opinion, a gradual transition to a single register should be considered, which will combine both information on land plots (State Land Cadastre) and property rights to them, as well as the introduction of the possibility of receiving administrative services. "without leaving home", using electronic digital signatures and transition to the concept of "electronic government", i.e. communication with the relevant subjects of power through electronic communication online. At the same time, all the mentioned innovations must be accompanied by appropriate changes in the part of rule-making in the field of combating and preventing corruption; e) creation of conditions for providing quality services in this area, ensuring their availability and convenience for citizens and legal entities. It is possible to achieve this with the help of the following tools: ensuring the possibility of providing consultations by authorized persons through social networks; exercising control over the activities of persons exercising the powers of the state registrar in order to prevent abuse of office and corruption during the state registration of real property rights and their encumbrances; equipping such premises with electronic queue management systems; arrangement of a place for subjects of appeals to express comments and suggestions regarding the quality of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, analysis of such comments and suggestions, taking appropriate measures; setting up information stands with samples of relevant documents and information in the places where subjects of appeals are received, in the amount sufficient to receive administrative services without outside help; preparation of reference and informational materials on services in the field of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances and free distribution of such materials in the premises where applications are received; carrying out a thorough check by the authorized body of the legality of the decision by the state registrar of rights; carrying out an

explanatory campaign with the aim of informing the public of information about legislative changes, new electronic services and other innovations in the field of registration of property rights to real estate; to develop generalized clarifications for state registrars, with the aim of minimizing the typical mistakes made by them in the process of performing registration actions; creation of suitable conditions for free and convenient access of elderly citizens and those with physical disabilities in the premises where services will be provided in this area; the operation of websites that provide information on the procedure for state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, the mode of access to the premises where the subjects of appeals are consulted.

Keywords: *administrative act, administrative law, administrative procedure, administrative services, administrative proceedings, administrative and legal principles, protection of rights, state registration of property rights to immovable property, service, public service, proceeding, procedure, stage.*

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

В яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Мачуський О. (2022). Зміст надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Law. State. Technology*, 2, 43–48, doi: 10.32782/LST/2022-2-7 DOI: <https://doi.org/10.32782/LST/2022-2-7>. URL.: <https://journals.politehnica.dp.ua/index.php/lst/article/view/110>
2. Мачуський О.М. Зарубіжний досвід діяльності органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 4, 2022. С. 55-60. doi: <https://doi.org/10.32782/LAW.UA.2022.4.8> URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2022-4/Pravo_ua_2022_4_055.pdf
3. Мачуський О.М. Правові засади діяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг в сфері державної реєстрації речових

прав на нерухоме майно. *Наше право*. № 4. 2022. С. 118-123. doi: 10.32782/NP.2022.4.18. URL. http://nashe-pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/NP-2022-4/NP_2022_4_118.pdf

4. Мачуський О.М. Характеристика стадій процедури надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 3, 2023. С. 117-123. doi: 10.32782/LAW.UA.2023.3.17. URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2023-3/Pravo_ua_2023_3_117.pdf

Які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Мачуський О.М. Особливості початкової стадії адміністративної процедури у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 112-114.

6. Мачуський О.М. Громадський контроль щодо запобігання корупційним ризикам у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукова весна 2023*: матеріали XIII Міжнародної науково-технічної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених, Дніпро, 1–3 березня 2023 року / Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» – Дніпро : НТУ «ДП», 2023. С. 355-357.

7. Мачуський О.М. Деякі правові аспекти відновлення документа «свідоцтво про право власності на нерухоме майно» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Український правовий вимір: пошук відповідей на глобальні міжнародні виклики* : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції. – Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2023. С. 30-31.

ЗМІСТ

ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ НАДАННЯ ПОСЛУГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО.....	24
1.1. Правова категорія «послуги» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	24
1.2. Зміст та система принципів надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	38
1.3. Правова основа надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	47
1.4. Зарубіжний досвід надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	62
Висновки до першого розділу.....	82
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА НАДАННЯ ПОСЛУГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ.....	87
2.1. Особливості процедури надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: поняття, ознаки та зміст.....	87
2.2. Гарантії законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно	119
2.3. Напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	165
Висновки до другого розділу.....	177
ВИСНОВКИ.....	184
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	190
ДОДАТКИ.....	213

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. З моменту здобуття Україною незалежності та початку розвитку ринкових відносин на її території почала формуватися система державної реєстрації у сфері операцій з нерухомістю. Адже будь-який ринок, а особливо ринок нерухомості, повинен функціонувати на основі гарантій прозорості та законності дій його учасників, і особливо це стосується системи державної реєстрації правочинів або прав на нерухоме майно, яка вважається невід'ємною частиною такого ринку. З цією метою Кабінетом Міністрів України схвалено Стратегію реформування державного управління України на 2022-2025 роки, в якій визначила надання високоякісних послуг та зручних процедур як один із напрямів реформування.

Незважаючи на збройну агресію зі сторони Росії з 24 лютого 2022 року на сьогоднішній час відкрито доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; комп'ютеризовано послуги; значно спрощено процедури державної реєстрації; скорочено строки реєстрації; забезпечено захист прав власників під час вчинення реєстраційних дій, тобто запроваджено нові механізми захисту прав власників під час проведення реєстраційних дій та створено низку онлайн-сервісів для забезпечення доступу суб'єктів звернення. Проте з іншої сторони, держава затвердила гарантії захисту права приватної власності, зокрема моніторинг реєстраційних дій державним реєстратором, проведення камеральних перевірок державним реєстратором, надання додаткових можливостей власникам майна щодо зупинення реєстраційних дій, рішень державного реєстратора за результатами розгляду скарг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

Виходячи із зазначено необхідність проведення ґрунтовного та всебічного дослідження надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, способів отримання результатів, захисту та охорони, особливостей надання послуг безпосередньо в суб'єктах публічної

адміністрації та правового регулювання суспільних відносин у цій сфері є актуальним.

Теоретичні та практичні аспекти юридичного регулювання послуг як адміністративно-правової категорії, знаходять відображення у працях багатьох вчених, зокрема: В. Авер'янова, Н. Армаш, К. Афанасьєвої, М. Барца, В. Бевзенка, В. Білоус, Ю. Битяка, І. Бондаренка, Н. Васильєвої, І. Голосніченка, І. Гончарової, Н. Губерської, С. Дембіцької, Є. Додіна, Р. Калюжного, А. Кечі, М. Кобилецького, І. Ковбаса, І. Коліушка, Т. Коломоєць, М. Колесникова, А. Комзюка, Є. О. Легези, Т. Маматової, Н. Мариняка, О. Мартинюка, Ю. Мех, В. Нікітіна, Н. Нижника, В. Погорілка, Г. Писаренка, В. Слободянюка, О. Сукманової, В. Тимощука, К. Фуглевич, Н. Хлібороб, О. Циганова, Я. Цурікова, Ю. Шарова, А. Школика, І. Шопіної тощо.

Однак особливості регулювання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно залишаються практично недослідженими. Крім того, новизна правового регулювання цього виду правовідносин в умовах збройної агресії зі сторони росії потребує більш детального наукового аналізу та розкриття. Зрештою, саме захист та охорона, цілісність, системність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є запорукою забезпечення права власності та інших основоположних прав і свобод людини і громадянина в Україні.

Зв'язок з науковими програмами, планами, темами. Дослідження виконано відповідно до Стратегії розвитку сфери інноваційної діяльності на період до 2030 року, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України № 526 від 10.07.2019 року, Національної стратегії сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки, затвердженої Указом Президента України № 487 від 27.09.2021 року, а також в межах комплексного наукового проекту Університету митної справи та фінансів «Основні напрями реформування законодавства України в контексті

євроінтеграції процесів» на 2022-2024 роки (номер державної реєстрації 0122U1000216).

Мета і задачі дослідження. *Мета* дисертаційної роботи полягає у тому, щоб на підставі комплексного аналізу наявних наукових та нормативних джерел визначити сутність та особливості послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Для досягнення вказаної мети в дисертаційній роботі поставлено й вирішено такі основні *задачі*:

- запропонувати визначення послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з урахуванням його ознак;
- охарактеризувати систему принципів послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та її зміст;
- розкрити правове регулювання надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- узагальнити та проаналізувати зарубіжний досвід надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- охарактеризувати та визначити адміністративну процедуру надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- розкрити зміст гарантій законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- обґрунтувати та запропонувати напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають під час надання публічних послуг.

Предметом дослідження є адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження стали сучасні загальні та спеціальні методи наукового пізнання, системне застосування яких забезпечило розв'язання сформульованих задач і

досягнення мети дисертаційної роботи. За допомогою конкретно-історичного методу простежено становлення та розвиток окремого інституту адміністративного права – інституту послуг (підрозділи 1.1, 1.2). Загальнонауковий діалектичний метод дав змогу проаналізувати чинне законодавство про послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та практику його застосування (розділ 1). Методи групування та класифікації використано для визначення ознак надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1). Метод порівняльного правового дослідження застосовувався для розкриття зарубіжного досвіду надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділ 1.4). Методи системного та структурно-функціонального аналізу використано під час характеристики процедури надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та її особливостей (підрозділи 1.2, 2.1, 2.2, 2.3). Методи аналізу і синтезу дозволили виявити прогалини та тенденції (прогнозування) надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що дало змогу розробити концептуальні підходи щодо вдосконалення законодавства у досліджуваній сфері (підрозділ 1.3, 2.4).

Нормативну основу роботи становлять Конституція України, акти Президента України і Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти Верховної Ради України, нормативні акти центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також міжнародні нормативно-правові акти, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Емпіричну базу дослідження складають відомості, що містяться на офіційних електронних веб-сайтах суб'єктів державної влади та місцевого самоврядування України за період 2019-2024 роки, а також політико-правова публіцистика, довідкові видання та статистичні матеріали тощо.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є одним із перших комплексних наукових досліджень послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. У результаті

дослідження сформульовано низку нових наукових положень, рекомендацій та висновків, зокрема:

уперше:

— запропоновано під системою послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід розуміти сукупність адміністративних, муніципальних, соціальних, державних послуг та відповідних зв'язків між ними (по вертикалі: між різними видами послуг; по горизонталі: в межах одного виду послуги).

— визначено основні напрямки надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) обов'язковість електронної форми процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що передбачає покращення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (забезпечення взаємодії та обміну даними між різними реєстрами, належний контроль за суб'єктами публічної адміністрації в який є доступ до зазначеного реєстру, запровадження заходів щодо мінімізації рейдерства та шахрайства із реєстром, мінімізація корупційних ризиків (Мін'юст та Мінцифри) тощо; 2) подальший розвиток та вдосконалення електронних сервісів для забезпечення доступу громадян та бізнесу до онлайн послуг, розширення єдиної цифрової платформи доступу до публічних послуг (Міністерство цифрової трансформації); 3) можливість контролю споживачами послуг за процедурою прийняття відповідного рішення органом публічної влади щодо забезпечення їх прав (Міністерство цифрової трансформації); 4) завершення процесу децентралізації послуг - створення повноцінної мережі ЦНАП та налагодження їх роботи, зокрема і у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо;

удосконалено:

— наукові положення щодо класифікації надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за: юридичною силою (законодавство України, підзаконні акти); об'єктом регулювання (регулювання поведінки людей, визначення прав та обов'язків суб'єктів

послуг як учасників адміністративно-правових відносин, визначення правового статусу суб'єктів державної реєстрації прав на нерухоме майно); предметом регулювання, де об'єктом правовідносин є житлове (квартира, багатоквартирні будинки тощо) та нежитлове (гаражі, приміщення, склади тощо) нерухоме майно; видом допомоги (інформаційна робота;, довідкова; консультаційна підтримка оформлення матеріалів);

– наукові тези щодо визначення гарантій забезпечення законності надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як правовідносини, які регламентуються нормами адміністративного права, що визначають специфічні юридичні засоби, умови й порядок реалізації прав, юридичні засоби їх охорони та захисту в разі порушення у процесі розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо об'єкту чи предмету нерухомого майна про видачу адміністративного акта (рішення, дозволу, ліцензії, сертифіката, акта, посвідчення тощо).

дістали подальшого розвитку:

– узагальнення зарубіжного досвіду державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на прикладі демократичних країн Республіці Італії, Сполученого Королівства Великої Британії та Північної Ірландії, Королівства Швеції, Федеративної Республіці Німеччини, Французької Республіки, Сполучених Штатів Америки тощо, де кінцевою стадією процедури надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно виступає не видача певного юридичного документу або акту, а здійснення відповідних юридичних дій з метою настання певних наслідків та системності об'єктів нерухомості, спрямованих на внесення відомостей у відповідний реєстр або поземельну книгу (Федеративної Республіці Німеччини) про речові права;

– наукові підходи, щодо дотримання та обов'язковості виконання кожної стадії процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно суб'єктом публічної адміністрації та його посадовими особами у межах їх повноважень, а саме: у межах строків, передбачених для кожного

виду державної реєстрації прав, їх обтяжень та під час надання інформації; відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений законодавством;

— наукові тези, що принципи надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є системою взаємопов'язаних та взаємообумовлених нормативно-правових засад, а тому порушення одного з них може призвести до порушення інших принципів. Встановлено, що якість надання послуг у зазначеній сфері досягається послідовним застосуванням як усієї системи принципів, так і кожного принципу окремо.

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

— *науково-дослідній діяльності* –пропозиції та висновки щодо удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можуть бути основою для подальших наукових досліджень (акт впровадження Університету митної справи та фінансів від 02.09.2024);

— *правозастосовчій діяльності* – для вдосконалення діяльності органів державної влади місцевого самоврядування щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

— *правотворчій діяльності* – для вдосконалення законодавства України, зокрема, Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про адміністративні послуги», «Про адміністративні процедури» та інших нормативно-правових актів;

— *навчальному процесі* – під час викладання студентам закладів вищої освіти дисциплін «Актуальні проблеми адміністративного права та процесу», «Публічні послуги та адміністративні процедури», «Протидія та попередження корупції в державних органах» під час підготовки підрозділів навчальних посібників та підручників із відповідного навчального курсу, а також наукових статей і тез доповідей (акт впровадження Університету митної справи та фінансів від 02.09.2024).

Апробація результатів дослідження. Результати дослідження, його

основні висновки та рекомендації оприлюднені на 3 науково-практичних конференціях, а саме: «Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів» (м. Дніпро, 2023 р.); «Наукова весна 2023» (м. Дніпро, 2023 р.); «Український правовий вимір: пошук відповідей на глобальні міжнародні виклики» (м. Дніпро, 2023 р.).

Публікації. Основні положення роботи знайшли відображення у 4 наукових статтях, що визнані як фахові з юридичних наук, а також у 3 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, які містять сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 217 сторінку, у т. ч. основного тексту – 176 сторінок. Список використаних джерел налічує 198 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ НАДАННЯ ПОСЛУГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1.1. Правова категорія «послуги» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Розкриваючи правову категорію «послуга», насамперед варто звернутися до семантики цього терміна. Так, послуга – це діяльність підприємств, організацій та окремих осіб, виконувана для задоволення чийсь-небудь потреб. Під «послугою» розуміється вид корисної діяльності, яка не створює матеріальних цінностей або самостійного виду продукту, а результат цієї діяльності споживається в процесі її здійснення [80, с. 57].

У Великому тлумачному словнику української мови послуга розуміється як служіння, дія, вчинок, що дає користь, допомогу іншому [22]. Згідно з Державним класифікатором України, змістом послуги є наслідок безпосередньої взаємодії між постачальником і споживачем, внутрішньої діяльності постачальника для задоволення потреб споживача [34]. Отже, послуга – це діяльність щодо задоволення певних потреб особи, яка здійснюється за ініціативою особи, на її прохання.

У юридичній науці спостерігається різноманіття підходів до визначення категорії «послуга». Відповідно до ст. 177 Цивільного кодексу України, договір про надання послуг має законодавчу регламентацію шляхом визнання послуги як самостійного об'єкта цивільних прав [180]. Крім цього, у даному кодифікованому акті є глава 63 «Послуги. Загальні положення», положення якої можуть застосовуватися до всіх договорів про надання

послуг, якщо це не суперечить суті зобов'язання [180]. Згідно з ч. 1 ст. 901 Цивільного кодексу України, за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором [180]. При цьому якщо договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором, а за договором про безоплатне надання послуг замовник зобов'язаний відшкодувати виконавцеві усі фактичні витрати, необхідні для виконання договору [180]. З огляду на це, правовідносинам, що формуються під час відплатного надання послуг, властиві всі ознаки цивільних правовідносин (юридична рівність сторін, принцип диспозитивності, свобода договору).

Так, Г. М. Писаренко зазначає, що сучасна доктрина адміністративного права, яка формується в Україні, передбачає деяке зміщення акцентів, нове розуміння «публічності», зумовлене поверненням до основних гуманітарних цінностей, до визнання та закріплення невід'ємних природних прав людини і громадянина. На це орієнтує і Конституція України, яка проголосила необхідність переходу від пануючої у минулому ідеології домінування держави, державних інтересів над індивідуальними до ідеології служіння держави людині, гарантування, забезпечення і захисту державою основних прав та свобод людини і громадянина [102, с. 22-23].

Н. О. Армаш зазначає, що виконавча влада, реалізуючи призначення демократичної, соціальної, правової держави, створює умови для реалізації прав і свобод громадян, а також надає їм широке коло державних, у тому числі управлінських, послуг [9, с. 130].

На думку А. П. Румянцева та Ю. О. Коваленко, будь-які послуги – це діяльність щодо задоволення певних потреб особи, яка здійснюється за її зверненням (або вид діяльності, який задовольняє певну людську

потребу) [155, с. 13]. За визначенням французьких учених Девіда Шанда та Мортена Арнберга, послуги можуть бути різного роду: це може бути виплата або отримання платежу, надання поради або інформації, освітніх чи транспортних послуг, а також забезпечення медичним обслуговуванням [178].

Вживання категорії «послуги» у сфері приватного регулювання і поява в українському законодавстві нового терміна «публічні послуги» зумовило виникнення такої проблеми, як їх розмежування та ступінь правомірності використання методів регулювання, що властиві одному правовому інституту при регламентації іншого. Зважаючи на це, деякі представники юридичної науки взагалі ставлять під сумнів саму можливість вживання категорії «послуги» щодо діяльності органів влади, які здійснюють владні повноваження [26, с. 109-114]. Крім цього, необхідно зазначити, що в нормативно-правових актах термін «послуга» використовується у таких словосполученнях як «адміністративна послуга», «державна послуга», «управлінська послуга», «муніципальна послуга», що, у свою чергу, призводить до неоднозначного розуміння [192].

Для впровадження у діяльність держави науково обґрунтованої теорії процесу надання послуг, необхідно керуватися єдиними теоретичними засадами у тому числі щодо розуміння понять, видів та ознак послуг [4]. Будь-яка послуга – це певна дія, яка здійснюється за зверненням конкретної особи, скерована на задоволення певних потреб цієї особи та призначена давати їй користь та допомогу. Термін «послуга» є історичним поняттям, яке досить динамічно розвивається у зв'язку з постійною зміною та/або появою нових видів послуг, виникненням нових та розвитком наявних потреб суспільства.

Т. О. Гуржій, Т. О. Коломоєць та С. Г. Стеценко відносять суспільні відносини, що виникають у рамках надання адміністративних послуг, до предмету адміністративного права та вважають дану діяльність складником методу регулювання цієї галузі права [32, с. 23-24; 56, с. 11-13; 166, с. 19-26].

К. К. Афанасьєв визначає адміністративні послуги як публічні (тобто державні та муніципальні) послуги, що надаються органами виконавчої влади, виконавчими органами місцевого самоврядування й іншими уповноваженими суб'єктами, і надання яких пов'язане з реалізацією владних повноважень [11, с. 28; 12, с. 35]. Аналогічної позиції дотримується М. І. Ославський у навчальному посібнику «Виконавча влада в Україні: організаційно-правові засади» [99, с. 45]. За визначенням О. Г. Стрельниченко адміністративні послуги – це публічна владна діяльність публічної адміністрації, що відповідно до закону забезпечує юридичне оформлення умов реалізації фізичними і юридичними або іншими колективними особами прав, свобод і законних інтересів за їхньою заявою [167, с. 173].

Незважаючи на широке використання терміну «публічні послуги» в наукових та публіцистичних працях, його визначення викликає різні практичні тлумачення, особливо на рівні виконавців – надавачів адміністративних послуг та їх споживачів – пересічних громадян [194]. Найчастіше державу для простого громадянина уособлюють саме надавачі адміністративних послуг – чиновники та посадові особи, що видають ліцензії, довідки, сертифікати. Фактично лише в моменти стояння в чергах та відчуття своєї неспроможності громадянин замислюється над вічним питанням потреби в державі як апараті примусу, а не в апараті служіння народу.

Згідно Листа від 18.12.2009 № 967-0-2-09-22 Міністерство юстиції України «Щодо надання роз'яснення термінів, які застосовуються у Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення» [185] та відповідно до Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади (далі - Концепція), затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 15 лютого 2006 року № 90р, сферу послуг становлять послуги, що надаються органами державної влади, органами місцевого

самоврядування, підприємствами, установами, організаціями, які перебувають в їх управлінні [65].

Залежно від суб'єкта, що надає публічні послуги, розрізняють державні та муніципальні послуги. Державні послуги надаються органами державної влади (в основному виконавчої) та державними підприємствами, установами, організаціями, а також органами місцевого самоврядування в порядку виконання делегованих державою повноважень за рахунок коштів державного бюджету.

До сфери послуг також відносять адміністративні послуги [4]. У зазначеній Концепції [65] адміністративна послуга визначається як результат здійснення владних повноважень уповноваженим суб'єктом, що відповідно до закону забезпечує юридичне оформлення умов реалізації фізичними та юридичними особами прав, свобод і законних інтересів за їх заявою (видача дозволів (ліцензій), сертифікатів, посвідчень, проведення реєстрації тощо).

Згідно з законом України «Про адміністративні послуги» адміністративна послуга - результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону [115].

Отже, на жаль, на сьогоднішній час категорія «публічні послуги» зустрічається тільки на підзаконному рівні, але на законодавчому рівні не має жодного акту, крім характеристики деяких видів послуг (Закон України «Про адміністративні послуги» [115], Закон України «Про соціальні послуги» [153]. Тому запропоновано прийняти єдиний законодавчий кодифікований акт «Про публічні послуги», який би містив загальні положення, характеристику всіх послуг в Україні та практики реалізації надання послуг .

У вітчизняному науковому лексиконі ширшого поширення набула категорія «публічна послуга». Публічні послуги – це всі послуги, що

надаються публічним (державним та самоврядним) сектором або іншими суб'єктами за рахунок публічних коштів [4]. Таке визначення за суттю дуже близьке до визначення категорії "суспільна послуга" в європейському праві, але подане з точки зору суб'єкта їх надання та джерела фінансування.

Публічні послуги за джерелом фінансування надання даного виду послуг, тобто виду бюджету, включають в себе державні та муніципальні послуги.

Державні послуги – це послуги, що надаються органами державної влади (насамперед, виконавчої) та державними підприємствами, установами й організаціями. До числа державних послуг відносяться також послуги, які надаються недержавними організаціями в порядку виконання делегованих повноважень тощо. У цьому випадку на перше місце для визначення природи послуги ставиться не безпосередній суб'єкт її надання, а суб'єкт, який несе за це відповідальність та джерело фінансування надання даного виду послуг – державний бюджет.

Муніципальні (комунальні) послуги – це послуги, що надаються органами місцевого самоврядування, комунальними підприємствами, установами й організаціями. Джерелом фінансування надання муніципальних послуг виступає місцевий бюджет.

Відомий професор, доктор юридичних наук В. Авер'янов до обов'язкових ознак послуг, крім іншого, зараховує: надання цих послуг спрямоване на створення належних умов для повноцінної реалізації приватними особами належних їм прав та виконання покладених на них обов'язків; приватні особи мають право на свій розсуд (окрім вчинення неправомірних дій) користуватися результатами наданих їм адміністративних послуг [23, с. 150].

Вчений В. Тимошук як другорядну ознаку послуг, в тому числі і до адміністративних, виділяє їх типовість, або ординарність. Ця ознака є особливо актуальною для адміністративних послуг, які можуть надаватися через „універсами послуг”, „єдині офіси”, де спілкування між

адміністративним органом і особою фактично є „документальним” і, як правило, не вимагає особистого контакту з особою [175, с. 120].

Т. О. Коломоєць, зазначає, що доцільніше використовувати термін «публічні послуги», а не «адміністративні послуги». На її думку, публічні послуги – це послуги, що надаються фізичним та юридичним особам державними органами щодо реалізації прав, свобод та законних інтересів у публічній сфері [57, с. 179].

Такі вчені, як В. К. Колпаков, О. В. Кузьменко, Ю. В. Іщенко, В. П. Чабан дають поняття адміністративних послуг у широку та вузькому сенсі, а саме: «адміністративна послуга — 1) юридичне оформлення суб'єктом публічної адміністрації результатів розгляду справи, яка виникла за зверненням фізичної, юридичної або іншої колективної особи щодо реалізації своїх прав, свобод, законних інтересів; 2) результат здійснення владних повноважень уповноваженим суб'єктом, що відповідно до закону забезпечує юридичне оформлення умов реалізації фізичними та юридичними особами прав, свобод і законних інтересів за їх заявою (видача дозволів (ліцензій), сертифікатів, посвідчень, проведення реєстрації тощо)» [3, С. 6].

О. М. Буханевич розуміє під адміністративною послугою публічно-владну діяльність суб'єкта надання адміністративних послуг за зверненням фізичної або юридичної особи, спрямовану на набуття, зміну чи припинення прав, обов'язків та/або задоволення законних інтересів такої особи відповідно до закону, що призводить до певного результату [21, с. 54].

Так, вчений В. Сороко публічні послуги розподіляє за такими групами:

- захист: життя, власності, довкілля, інтелектуальної власності та ін;
- соціальний захист: дітей, літніх людей, людей з особливими потребами, безробітних;
- реєстрація, ліцензування: змін громадського стану, стану об'єктів і суб'єктів; утворення громад, організацій; певних видів діяльності;
- повсякденна життєдіяльність: охорона здоров'я; забезпечення комунальною, побутовою сферами; аграрні питання та ін.;

– комунікація: пошта, телекомунікації, Інтернет; транспорт; засоби масової інформації;

– духовне та культурне самовиявлення: відпочинок, культурно-масові заходи; фізична культура і спорт [161].

У свою чергу Ю. О. Тихомиров під публічною послугою розуміє юридично і соціально значущі дії на користь суспільства, держави і громадян [72, с. 200].

Учений В. Б. Авер'янов наводить такі ознаки послуг : 1) вони забезпечують діяльність загальнозначущої спрямованості; 2) мають необмежене коло суб'єктів, що користуються ними; 3) здійснюються або органом державної й муніципальної влади, або іншим суб'єктом; 4) ґрунтуються як на публічній, так і на приватній власності [1, с. 9-10].

Відповідно до наданого вище визначення поняття «публічні послуги» виділяють такі ознаки послуг : по-перше, вони забезпечують діяльність загальнозначимої спрямованості; по-друге, мають безмежне коло суб'єктів, які ними користуються; по-третє, вони здійснюються державною та муніципальною владою або іншими суб'єктами; по-четверте, вони базуються як на публічній, так і на приватній власності.

В. П. Тимошук як другорядну ознаку послуг виділяє їх типовість, або ординарність. Ця ознака є особливо актуальною для адміністративних послуг, які можуть надаватися через «універсами послуг», «єдині офіси», де спілкування між адміністративним органом і особою фактично є «документальним» і, як правило, не вимагає особистого контакту з особою [175, с. 120].

О. М. Буханевич у дослідженні «Теоретико-правові та праксеологічні засади надання адміністративних послуг в Україні» відносить до загальних ознак адміністративних послуг: 1) наявність публічного (суспільного) інтересу; 2) обов'язок публічної влади забезпечити надання адміністративної послуги, тобто створити умови для реалізації суб'єктивних прав конкретної особи; 3) гарантування державою надання адміністративної послуги; 4)

достатність бюджетного фінансування процесу надання адміністративних послуг; 5) підстава надання адміністративної послуги – закон (передбачає право на одержання особою конкретної адміністративної послуги та відповідне повноваження адміністративного органу) та ініціатива конкретної особи; 6) привід для здійснення юридичних дій – звернення зацікавленої особи; 7) уповноважений суб'єкт (адміністративний орган) – особа, наділена владними повноваженнями відповідно до закону; 8) відповідальність посадових і службових осіб за невиконання / неналежне виконання обов'язку з надання адміністративних послуг; 9) суб'єкт звернення (суб'єкт одержання адміністративної послуги) – конкретний адресат; 10) наявність взаємних прав і обов'язків уповноваженого суб'єкта і суб'єкта звернення; 11) наявність спеціального правового регулювання порядку надання адміністративних послуг; 12) результат адміністративної послуги – адміністративний акт [21, с. 51-52].

Публічні послуги мають такі ознаки: 1) індивідуальний, адресний характер; 2) заявний характер надання ініціюється заявником послуги за його зверненням до державного органу влади, державної установи, органу місцевого самоврядування); 3) недискримінаційний характер (послуга повинна бути надана за наявності встановлених у нормативно-правових актах підстав будь-якому користувачу послуги на всій території держави, який звернувся за її наданням, протягом встановленого строку, з встановленою якістю); 4) надання послуги безкоштовно або за тарифами, що встановлені органами державної влади [191, с.107].

Відповідно до ст. 3 Закону № 1952-IV державна реєстрація прав базується на таких засадах:

а) обов'язковість державної реєстрації прав, яка включає в себе обов'язкову процедуру реєстрації та обов'язкове внесення інформації про них у Державний реєстр прав. Внесення інформації про речові права та їх обтяження до реєстру підтверджує, що відповідний об'єкт належить до нерухомого майна, права на які підлягають реєстрації, що він є власністю

певного суб'єкта чи на нього мають речові права інші суб'єкти, які зазначені в реєстрі. Саме з даних Державного реєстру прав особі стає відомо про наявність або відсутність певних обтяжень на нерухомому майні. Обов'язковість цієї реєстраційної процедури забезпечує гарантованість речових прав учасникам цивільного обороту в разі вчинення правочинів з об'єктами нерухомості; б) гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відповідно до ч. 5 ст. 10 Закону № 1952-IV органи державної реєстрації прав, державні реєстратори забезпечують достовірність інформації, її захист від несанкціонованого доступу, оновлення, архівування та відновлення даних, їх оперативний пошук і документальне відтворення процедури державної реєстрації прав, оперативне надання витягів про зареєстровані права та/або їх обтяження з Державного реєстру прав. Гарантуючи достовірність як державної реєстрації прав, так і даних, які містяться в Державному реєстрі прав, держава, тим самим, підтверджує законність їх виникнення, тобто визнає законними правові підстави, які стали основою для реєстрації виникнення, зміни або припинення прав та їх обтяжень;

в) правовстановлюючий характер державної реєстрації прав – виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, відбувається з моменту такої реєстрації. Зазначеній нормі кореспондує ч. 4 ст. 334 ЦК України: «права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону» [181]. Відповідно ч. 12 ст. 15 Закону № 1952-IV передбачає, що датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважаються дата і час реєстрації відповідної заяви;

г) визнання дійсності прав на нерухоме майно, що виникло до набрання чинності цим Законом, у разі, якщо реєстрацію прав була здійснено відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав (ч. 4 ст. 3 Закону № 1952-IV [132]). Ця

засада мала на меті захистити існуючі права власників та користувачів на нерухомість від необхідності їх повторної реєстрації у «новому» Державному реєстрі прав. Однак цього досягти не вдалося, автоматичного перенесення даних із «старих» реєстрів до Державного реєстру прав не було, а тому для того, щоб особа могла здійснювати свої правомочності власника, які вона набула до вступу в силу Закону, наприклад, продати майно, спочатку вона мала «перереєструвати» своє право у «новому» реєстрі, а вже потім оформляти його перехід до нового власника. Тому, необхідно удосконалити інформаційну систему Державного реєстру прав шляхом автоматичного перенесення даних зі «старих» реєстрів;

д) публічність державної реєстрації прав – полягає у тому, що вона здійснюється органами виконавчої влади від імені та в інтересах держави з урахуванням інтересів суспільства: їх рішення і дії мають бути правомірними, зрозумілими, прозорими, відкритими для громадян, підконтрольними інститутам громадянського суспільства. Органи реєстрації прав зобов'язані надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження, які містяться у Державному реєстрі прав. Однак публічність не означає безперешкодного доступу усім фізичним та юридичним особам до даних, які містяться в реєстрі. Порядок, умови та спосіб надання інформації є чітко регламентованими законодавством, щоб, з одного боку, захистити права власників, правокористувачів, осіб, майнові права, яких обтяжуються, з іншого – надати певні гарантії третім особам, які можуть, шляхом отримання такої інформації, виконувати свої службові обов'язки, наприклад, правоохоронні органи; стати учасниками цивільного обороту, наприклад, майбутній покупець майна;

ж) територіальність, яка полягає у проведенні державної реєстрації прав за місцем розташування об'єкта нерухомого майна у межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав, за виключенням державної реєстрації обтяжень речових прав, які проводяться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна. Враховуючи розвиток

принципу екстериторіальності вважаємо, що п. 1 ч. 7 ст. 3 Закону № 1952-IV, який встановлює, що «державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав, крім випадків, установлених абзацами другим і третім частини п'ятої цієї статті» треба доповнити словами «...та у випадках, передбачених законодавством».

Аналіз наукових публікацій та нормативно-правової бази дозволив виділити наступні ознаки послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід назвати, на нашу думку, такі положення:

— Відповідальність посадових і службових осіб за невиконання або неналежне виконання обов'язку за надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

— Для отримання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно суб'єкту звернення послуг необхідно виконати умови, визначені нормативно-правовими актами. Так, отримати послугу з приводу державної реєстрації прав на нерухоме майно необхідно пройти певну процедуру та зібрати певні процесуальні документи (заяву встановленої форми; копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє); копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (ідентифікаційний код) (крім випадків, коли особа через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України); документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав (квитанція); документ про сплату державного мита (квитанція) (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита); документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на

нерухоме майно (договір купівлі-продажу, дарування, рішення суду, свідоцтво тощо).

— Необхідність і, відповідно, можливість отримання конкретної послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно повинна бути передбачена на законодавчому рівні. Надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можливе лише у випадку, якщо є спеціальні адміністративно-правові засади порядку надання зазначеної послуги. Так, вимога особи до певного суб'єкта влади вчинити будь-які дії на її користь може бути сприйнята як адміністративна послуга лише тоді, коли процедура розгляду цієї заяви є має чіткий регламент [47, с. 5]. Не можна вимагати від органу публічної влади надати адміністративну послугу, якщо її надання не передбачено нормативно-правовими актами.

— Нормативно-правові акти повинні наділяти повноваженнями з надання кожного виду послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідний орган публічної адміністрації. Так, за відповідною послугою у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна звернутися лише до певного органу публічної влади, визначеного на законодавчому рівні, на відміну від інших видів звернень, які можуть бути розглянуті та вирішені більш широким колом суб'єктів.

— Послуга у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно повинна мати кінцеву форму індивідуального адміністративного акта [55, с. 105-106]. Так, при задоволенні заяви фізичної або юридичної особи зазначений акт має типову форму (свідоцтво, дозвіл, ліцензія тощо), хоча власне адміністративним актом може вважатися лише саме рішення органу про реєстрацію чи видачу витягу з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

— Послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно надаються лише за безпосередньою ініціативою (заявою) фізичних та/або юридичних осіб незалежно від самої форми заяви особи та тільки в порядку її отримання органом публічної влади.

— Предметом правовідносин надання послуг є державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Згідно зі ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав, належать: земельні ділянки, а також об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку [175].

— Публічний інтерес – це основна ознака послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, яка полягає в задоволенні потреби фізичної та/або юридичної особи відповідно до законодавчо встановленої компетенції та забезпечуються суб'єктами публічної адміністрації.

— У споживача послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є право звернутися за послугою, а в держави є право на прийняття рішення про вчинення або відмову у вчиненні такої дії (дискреційні повноваження).

Отже, на наш погляд, під послугою у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід розуміти регламентовану правовими актами результат діяльності органів публічної адміністрації з приводу речових прав на нерухоме майно із розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видачу адміністративного акта (дозволу (ліцензії), посвідчення, сертифіката тощо), спрямованого на забезпечення її прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків.

1.2. Зміст та система принципів надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Забезпечення демократизації життя українського суспільства вимагає від працівників органів внутрішніх справ України вжиття заходів, спрямованих на реалізацію положень ст. 3 Конституції України щодо відповідальності держави перед громадянами за свою діяльність і належний захист прав та свобод людини [64, ст. 141].

Нині, завдяки науковим працям: В.Б. Авер'янова, Ю.П. Битяка, В.М. Гаращука, І.П. Голосніченка, К.К. Афанасьєва, С.В. Ківалов, І.Б. Коліушка, А.Т. Комзюка, О.В. Кузьменко, Є.О. Легези, Г.М. Писаренко, В.П. Тимощука та інших науковців, досліджено ряд особливостей діяльності органів публічної влади з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно населенню. На цей час у наукових дослідженнях питання надання послуг органами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно майже не вивчалися.

Аналізуючи загальні принципи українського адміністративного права, В. Б. Авер'янов, Ю. П. Битяк, В. В. Зуй доходять висновку, що вони закріплені в Конституції України й конкретизуються і розвиваються в законодавчих та інших нормативно-правових актах. До таких науковці відносять: 1) принцип пріоритету прав і свобод людини та громадянина; 2) принцип верховенства права та правового закону; 3) принцип рівності однорідних суб'єктів адміністративного права перед законом; 4) принцип демократизму; 5) принцип взаємної відповідальності суб'єктів публічної адміністрації і об'єктів публічного управління; 6) принцип гуманізму і справедливості у взаємовідносинах між суб'єктами публічної адміністрації та об'єктами публічного управління [17, с. 82].

Принципи принципів надання послуг у сфері державної реєстрації

речових прав на нерухоме майно органами виконавчої влади та місцевого самоврядування взаємодіють між собою в межах цілісної системи, врівноважуючи чи посилюючи один одного, що дає змогу достатньою мірою розкрити їх природу, індивідуальність і регулюючі можливості. При цьому кожен принцип займає структурно відведене йому місцем що дає підстави зробити висновок - повноцінне розкриття змісту і потенціалу будь-якого принципу можливе лише в рамках і з врахуванням його системних залежностей.

На сьогодні окремо не має законодавчих актів що стосується принципів надання послуг, проте є Закон України «Про адміністративні послуги», «Про соціальні послуги», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо в яких зазначаються різні види послуг, таких як: адміністративні, соціальні, поліцейські послуги тощо.

Так, в Законі України «Про адміністративні послуги» зазначаються принципи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [115], але не містить розподілу цих принципів на загальні та спеціальні, що призводить до незрозумілого дублювання з іншими нормативно-правовими актами.

На нашу думку, відповідно до вищевказаного закону принципи надання адміністративних, в тому числі і інших видів послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно до загальних потрібно віднести такі: законності; оперативності та своєчасності; загальнодоступності правової та іншої необхідної інформації; неупередженості та справедливості; юридичної відповідальності органів публічної адміністрації та їх посадових осіб. Також до загальних принципів необхідно додати ще такі основи, як: свободи вибору, системності, гуманізму, демократизму та науковості територіально-галузевий, безперервності, цілеспрямованості, економічної доцільності, результативності, професійності, відповідальності, доступності, єдності, централізації (підпорядкованості), зручності, своєчасності та зонально-предметний.

Відповідно до спеціальних принципів з вищевказаного закону необхідно віднести: 1) юридичної визначеності, що полягає у необхідності визначати безпосередньо у законодавчому акті деякі види діяльності як адміністративні послуги, а деякі процедури — як особливості надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) зведення до раціонального мінімуму кількості документів та процедурних дій, що вимагаються для надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 3) впровадження нових організаційних форм надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (універсамів послуг, єдиних офісів тощо), більш зручних для фізичних та юридичних осіб; 4) постійного моніторингу якості надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Охарактеризуємо тільки основні положення спеціальних принципів надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже загальні принципи вже розглядалися неодноразово науковцями різних спеціальностей.

Так, *юридичної визначеності*, що полягає у необхідності визначати безпосередньо у законодавчому акті деякі види діяльності як види послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а деякі процедури — як особливості надання послуг принцип надання органами публічної адміністрації публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягає в тому, що, як правило, послуги надаються за місцем проживання (реєстрації) фізичних чи за юридичною адресою (місцем реєстрації) юридичних осіб [115].

Принцип *безперервності* полягає в постійному наданні суб'єктами послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Організацію такої діяльності ні в якому разі не можна розглядати як короткочасну кампанію, розраховану лише на вирішення якогось конкретного завдання. Пропозиція щодо доцільності надання послуг у сфері

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно органами влади не менше як п'ять разів у тиждень, у робочі, після робочі години та в один із вихідних днів була обґрунтована вже неодноразово різними авторами [115].

Принцип *результативності* передбачає спрямованість суб'єктів надання системи послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на позитивне вирішення справи, тобто на надання особі публічної послуги. Результативність також передбачає орієнтацію на цілісність послуги, тобто отримання особою загального очікуваного результату.

Принцип *доступності* передбачає фактичну можливість особи звернутися за отриманням послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Доступність включає: наявність інформації про орган, який надає відповідні послуги, її достатність (повноту) та коректність; різноманітність та доступність джерел такої інформації, в тому числі можливість отримання інформації телефоном, через мережу Інтернет; територіальну наближеність органу до споживачів послуг; можливість вільного (безперешкодного) доступу споживачів послуг в приміщення адміністративного органу; наявність та безкоштовність бланків та інших формулярів, необхідних для звернення за публічною послугою, можливість отримання таких бланків з веб-сторінки органів публічної адміністрації; справедливий (обґрунтований) розмір плати за послугу (якщо послуга платна).

Принцип *централізації (підпорядкованості)*, визначає організуючий, забезпечуючий та координуючий характер надання послуг відповідних суб'єктів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Цей принцип зумовлює необхідність постійно координувати діяльність підпорядкованих підрозділів, враховувати місце (компетенцію) кожної з них, застосовувати різноманітні методи узгодження цієї діяльності для регулярного підвищення ефективності принципів адміністративної процедури з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на

нерухоме майно органами публічної адміністрації.

Принцип *зручності* передбачає врахування інтересів та потреб споживачів послуг. Зручність включає: можливість вибору способу звернення за послугою у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в тому числі забезпечення можливості звернення поштою, електронною поштою тощо; мінімізацію кількості інстанцій, залучених до надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; максимальний обсяг та зручність для споживачів часу особистого прийому громадян, чітку визначеність цього часу та його реальне дотримання; відсутність черг або впорядкованість (організованість) особистого прийому громадян, використання механізмів попереднього запису, прозорості (нумерованої) черги тощо; зручний порядок оплати послуги (якщо послуга платна).

Своєчасність як один із принципів надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно передбачає дотримання встановленого терміну надання послуги з орієнтацією на якнайшвидше вирішення справи. Орган, що надає послугу у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, повинен враховувати законні інтереси особи щодо прискореного надання послуги. Наприклад, відповідно до статті 10 Закону України «Про адміністративні послуги» [115] зазначається, що граничний строк надання адміністративної послуги, цей строк не може перевищувати 30 календарних днів з дня подання суб'єктом звернення заяви та документів, необхідних для отримання послуги. Суб'єкт надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно надає послугу у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а центр надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно забезпечує організацію надання такої послуги у найкоротший строк та за мінімальної кількості відвідувань суб'єктом звернення.

Під час здійснення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01.01.2013 р. [132], державний

реєстратор запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного, на момент реєстрації, законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Суб'єкти, до яких надійшов такий запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом 3 робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки (п. 8-1 ч. 2 ст. 9 Закону № 1952-IV) [132].

Розгляд документів передбачає: а) встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, установлених законом); відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість здійснення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав; б) встановлення відсутності суперечностей між заявленими та уже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону.

На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішує чи є підстави для зупинення розгляду заяви або наявні інші підстави, за яких необхідно відмовляти у проведенні державної реєстрації прав.

У разі надання адміністративної послуги суб'єктом надання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, який діє на засадах колегіальності, рішення про надання адміністративної послуги або про відмову в її наданні приймається у строк, визначений частиною першою або другою 10 статті закону України «Про адміністративні послуги» [115], а в разі неможливості прийняття зазначеного рішення у такий строк - на першому засіданні (слуханні) після закінчення цього строку.

Послуга у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно вважається наданою з моменту отримання її суб'єктом звернення особисто або направлення поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення) листа з повідомленням про можливість отримання такої послуги на адресу суб'єкта звернення. У випадках, передбачених законодавством, відповідний документ може бути надісланий поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення) або за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку. При цьому строк доставки поштової кореспонденції не зараховується до строку надання адміністративної послуги [115]. Тобто бачимо законодавець визначив, що більш ніж тридцять днів з моменту реєстрації заяви щодо отримання конкретної адміністративної послуги не може бути.

Принцип *мовчазної згоди* покликаний стимулювати виконання суб'єктами владних повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно приписів принципів своєчасності, відповідальності та результативності й передбачає право суб'єкта звернення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно провадити певні дії, за дозволом на провадження яких він звертався до адміністративних органів, без одержання документу дозвільного характеру через 10 робочих днів з моменту закінчення строку, встановленого для видачі документа дозвільного характеру або прийняття рішення про відмову в його видачі, на підставі копії опису прийнятих документів з відміткою про дату їх прийняття [115]. На наш погляд, впровадження цього принципу в процедурну діяльність з державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно сприятиме оптимізації функціонування всієї системи органів з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та, в кінцевому підсумку, дозволить підвищити рівень довіри до зазначених органів з боку споживачів послуг, що є особливо важливим в умовах сьогодення.

Зупинимося на цьому принципі дещо детальніше. Як відомо, впродовж останнього десятиліття в наукових колах точаться цікаві дискусії навколо зазначеного принципу. Проблемними вважаються такі аспекти його реалізації, як можливість включити в обсяг його юрисдикції всі без винятку дозвільні процедури (виняток, наприклад, згідно із Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» становлять сфера дозволу на зброю, боєприпаси й вибухові речовини, цивільна авіація тощо), можливість провадження діяльності в ситуації відсутності конкретного адміністративного акта (чи може копія опису прийнятих документів слугувати адекватним за юридичною силою документом – заміною дозвільного акта), можливість зловживання цим принципом з боку несумлінних осіб для створення певних схем нелегального використання цього принципу за відсутності необхідної документації.

Безумовно, питання не виглядає простим і потребує серйозного розгляду. На наш погляд, втілення цього принципу в реальність має більше позитивних моментів, ніж приводів для побоювання, але для цього потрібно прикласти зусилля в частині нормативно-правової узгодженості адміністративно-процедурної діяльності. Цей принцип, по суті, являє собою спосіб об'єктивації відомої формули «дозволено все, що не заборонено», тому відсутності заборони він надає пріоритет перед існуванням документального дозвільного акта. Однак у вітчизняній адміністративній традиції змістовну вагу має саме індивідуальний акт. Тому пропонуємо такі кроки: перш за все, вищезгадану «копію опису прийнятих документів» потрібно документально оформити як окремий акт – наприклад, «попередній дозвіл» – і нормативно закріпити, що в разі затримки з одержанням

документу дозвільного характеру на зазначений строк (10 днів з моменту строку передбачуваної видачі дозвільного акта) без попередження з боку публічних органів на підставі цього документа може провадитись певна діяльність. По-друге, слід нормативно зобов'язати органи адміністрації в разі виникнення сумнівів у достовірності наданих суб'єктом звернення документів, їх узгодженості або потреби в додатковій інформації своєчасно сповіщати про це суб'єкта звернення в будь-який зручний для нього спосіб. Це стимулюватиме суб'єктів надання щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як до додержання строків їх надання, встановлених законодавчо, так і до підсилення «зворотного зв'язку» із суб'єктами отримання, що у підсумку сприятиме оптимізації функціонування всієї адміністративно-послугової системи.

Стосовно побоювань у зловживанні дією цього принципу можна зазначити, що, наприклад, у разі початку господарської діяльності на підставі «попереднього дозволу» особа, якій потім (хоча й із затриманням у часі) буде на законних підставах відмовлено в отриманні бажаного дозвільного документа, підпадає під дію Кодексу України про адміністративні правопорушення і може понести відповідальність у вигляді стягнення штрафу і конфіскації виготовленої продукції, знарядь виробництва та сировини [2]. Тому, вважаємо, суб'єкти господарювання, заздалегідь попереджені публічними органами про те, що затягування строків надання послуги викликано об'єктивними причинами, будуть уявляти собі ступінь можливих наслідків і ризик початку діяльності без остаточного рішення. У такий спосіб, на наш погляд, комунікація між суб'єктами звернень і суб'єктами надання послуг відбуватиметься на основі прозорості, відповідальності і, врешті-решт, довіри.

Таким чином, принципи є тією основою, на базі якої організується надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, тобто науково обґрунтоване впровадження дій для здійснення розпорядчо-владних функцій, вибору методів і прийомів надання

адміністративних послуг. Принципи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно забезпечують інтеграцію окремих їх видів в різних органах (підрозділах), взаємну їх погодженість і загальне спрямування на реалізацію загальної мети – забезпечення реалізації законних прав та інтересів фізичних та юридичних осіб [100, с. 43].

Принципи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є системою, тобто взаємопов'язаними та взаємозалежними. Тому порушення одного з них може привести до порушення інших. Якість надання послуг досягається послідовним застосуванням усієї системи принципів і кожного з них окремо.

1.3. Правова основа надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

В умовах оголошеного наряду децентралізації місцевого самоврядування та територіальної організації в Україні вимагається проведення реформування системи публічних послуг, спрощення процедури їх надання. Суб'єктам звернення за отриманням публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є фізична особа, яка вступає у відносини з органами публічної адміністрації з метою захисту свого права на власність, а саме під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визнання права власності на гараж, визнання права власності на домоволодіння, визнання права власності на кооперативну квартиру тощо.

Втім аналіз видів публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що надаються відповідним суб'єктам (фізичним та юридичним особам), характеризується низьким рівнем розробки та певною невизначеністю регламенту надання таких послуг, не

зважаючи на численні реформаційні процеси, що постійно відбуваються у цій сфері.

Під час надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на сьогодні існують проблеми, які потребують нагального вирішення: непрофесійність державних службовців, які надають публічні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; самовільне тлумачення нормативно-правових актів; неможливість застосування реальних важелів впливу, у т. ч. притягнення до відповідальності службовців, які надають зазначені публічні послуги тощо. Крім того, під час надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно існує можливість виникнення корупційних ризиків, подолання яких повинно стати не лише практичним завданням діяльності суб'єктів публічного адміністрування, але і об'єктом проведення в Україні комплексних наукових досліджень дисертаційного та монографічного рівнів.

Громадяни у відносинах із владою є не прохачами, а суб'єктами звернення послуг. До того ж держава в особі публічно-владних органів орієнтується на потреби особи, так само як у приватному секторі надавачі публічних послуг орієнтуються на потреби споживача, його запити та очікування [175].

У зв'язку з цим в науковій літературі починають звертати увагу на діяльність виконавчої влади щодо надання публічних послуг, оскільки цей напрямок становить найважливішу складову управлінської діяльності, походить від загального змісту державного управління, становить змістову характеристику діяльності тощо.

Однак питанням розгляду правової основи надання публічних послуг суб'єктами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно майже не вивчалось.

Відповідно до ст. 3 Конституції України людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою

соціальною цінністю. Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави [64]

Серед міжнародних договорів, які регулюють окремі аспекти діяльності органів реєстрації прав, можна назвати: Гаазька конвенція від 05.10.1961 р.[61]; Конвенція про захист прав людини і основних свобод від 04.11.1950 р. (ратифіковано Україною 17.07.1997 р.) [59]; Міжнародна конвенція про правову допомогу (країни СНД) 1993 р., яка набула чинності для України 14.04.1995 р.[60]. Відповідно до Наказу Мін'юсту «Про запровадження безпосередніх зносин органів юстиції України в рамках Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 р. в частині виконання доручень у цивільних справах» від 02.08.2007 р. № 597/5, на виконання ст. 5 Конвенції в редакції Протоколу до неї, з 01.10.2007 р. було визначено органи, що уповноважені на здійснення безпосередніх зносин з відповідними уповноваженими органами Договірних Сторін Протоколу. Такими органами стали Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Львів), Південне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Одеса), Південно-Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Івано-Франківськ), Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), Північно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Суми), Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Харків), Центральне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Київ), Центральне-Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Хмельницький) [135]; Договір між Україною та Чеською республікою про правову допомогу і правові відносини у цивільних справах, набув чинності 18.11.2002 р.; Угода між Україною та Турецькою Республікою про правову допомогу та співробітництво у цивільних справах, набув чинності 02.05.2004 р. – ст. 27 закріплює, що до

нерухомості й права власності на неї застосовується законодавство Договірної Сторони, на території якої знаходиться нерухоме майно. Аналогічні Договори підписані Україною із КНР (підписаний 31.10.1992 р., ратифікований 05.02.1993 р.), Республікою Польща (ратифікований 04.02.1994 р.) Литовською Республікою (ратифікований 17.12.1993 р), а також Естонією та Грузією.

Повертаючись до національного законодавства, яке використовуються органами державної реєстрації прав у процесі виконання функцій і завдань держави, до першої групи можна зарахувати ті акти, норми яких, як правило, є матеріальними та регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, які підлягають державній реєстрації – речові права та їх обтяження.

ЦК України від 16.01.2003 р. встановлює, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (ст. 181 ЦК). Саме цей акт закріплює положення про те, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, яка є публічною, оскільки здійснюється відповідним органом влади (ст. 182 ЦК) [180]. Цей кодифікаційний акт також розкриває широке коло питань матеріального права, які кожного дня використовуються в роботі державними реєстраторами, а саме: загальні положення про право власності, підстави його набуття і припинення; розкриває основні питання спільної власності на майно, речові права на чуже майно; зобов'язальне право розкриває основний зміст та вимоги до правочинів на підставі яких може переходити право власності на об'єкти нерухомості, та які підлягають державній реєстрації (договори купівлі-продажу, дарування, міни, оренди, іпотеки, договори довічного утримання та ін.); у книзі про спадкове право висвітлено положення, які регламентують порядок оформлення права на спадщину, предметом якої є нерухоме майно, та визначають документи, на підставі яких указане право виникає.

Сімейний Кодекс України від 10.01.2002 р. [158] розкриває відносини права особистої приватної власності чоловіка та дружини та права спільно сумісної власності подружжя, якщо власність складається з нерухомого майна права, на які підлягають державній реєстрації.

Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. [43] зазначає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави».

Він закріплює форми власності на землю і передбачає можливість використання земельних ділянок на засадах спільної власності; допускає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично з усіх категорій земель; передбачає проведення розмежування земель державної і комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись у приватну власність; закріплює способи та механізм придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у власність; встановлює перелік повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у галузі земельних відносин.

Господарський кодекс України від 16.03.2003 р. [31] встановлює правові основи господарської діяльності, яка базується на різноманітності суб'єктів господарювання різних форм власності.

Окрім Кодексів, до першої групи можна зарахувати інші акти законодавства, матеріальні норми яких можуть використовуватися у повсякденній діяльності підрозділи органів публічної адміністрації: Закон України «Про іпотеку» [148], який регулює основні питання пов'язані з таким видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, як іпотека (із цього приводу необхідно зазначити, що іпотека відповідно до Закону № 1952-IV [132] чомусь розглядається як інше речове право, а не як вид обтяження (п.2 ч. 1 ст.1 Закону України «Про іпотеку»). Варто усунути протиріччя в указаних актах та привести норми Закону № 1952-IV у відповідність до Закону України «Про іпотеку»; «Про оренду землі» [150], де вирішуються такі питання як об'єкт, суб'єкт оренди та істотні умови

договору оренди включаючи права та обов'язки сторін; «Про виконавче провадження» [116]; Кодексу України з процедур банкрутства [52]; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: «Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт» (вже нове 2018 р.) [144] та ін.

Закон України «Про адміністративні послуги» [115] визначає основні концептуальні засади, на підставі яких здійснюється надання адміністративних послуг: встановлює принципи, на яких базується державна політика в указаній сфері; основні вимоги до порядку надання, строків, оплати адміністративних послуг та регулює порядок їх надання центром адміністративних послуг. Цікаво, що зазначений нормативно-правовий акт розпочав свою дію ще з 07.09.2013 р., приступити до виконання своїх обов'язків центри надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) мали з 01.01.2014 р.

11.02.2010 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [125] та інших законодавчих актів України», яким попередній закон (від 01.07.2004 р.) викладено у новій редакції та внесено зміни до деяких законодавчих актів, що регулюють відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав. Закон передбачав створення єдиної системи державної реєстрації прав і визначив нові підходи до державного регулювання указаних правовідносин. Проголошувалося, що державна реєстрація прав здійснюватиметься за принципом «єдиного вікна», який полягає у тому, що в одному органі будуть реєструватись усі права та обтяження на нерухоме

майно: як на земельні ділянки, так і на об'єкти, розташовані на них. Закон розширив перелік речових прав, які підлягають реєстрації; встановив єдиний момент виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації – є момент їх реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав); закріпив гарантії захисту для власників, які набули право власності до набрання чинності законом; забезпечив створення та функціонування Державний реєстру прав.

Поряд із цим 04.07.2012 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» № 5037-VII [118], яким внесено зміни до нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також Закону України «Про нотаріат» із наданням нотаріусам повноважень щодо здійснення функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно. Надання нотаріусам таких повноважень, з одного боку, суттєво полегшило процедуру укладення угод, зменшило строки їх виконання та передачі прав. З іншого боку, виникає запитання: якщо нотаріуси не є державними службовцями і в результаті проведення державної реєстрації завдали шкоди правам та інтересам особи: яку він буде нести відповідальність?

Незважаючи на численну роботу, яку здійснив законодавець під час розробки і прийняття Закону № 1952-IV, на практиці почали виникати проблеми, яких необхідно було того часу (2013 р.) вирішувати. Перша проблема пов'язана зі сферою застосування цього нормативного акта. Стаття 1 Закону № 1952-IV [132] передбачає, що він регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Необхідно зазначити, що не всі об'єкти підлягають державній реєстрації відповідно до норм цього Закону. Наприклад, дія цього акта не поширюється на державну реєстрацію на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав (далі – судна), на які

поширюється правовий режим нерухомої речі. Так, наприклад, з 01.01.2013 р. державна реєстрація застави суден здійснюється відповідно до «Порядку ведення державного реєстру обтяжень рухомого майна», затвердженого Постановою Кабміну № 830 від 05.07.2004 р. [140]. До цього часу цей процес регулював «Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», затверджений Постановою Кабміну від 5 вересня 2012 р. № 824 [38] та «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна», затверджений Наказом Міністерства юстиції України 14.12.2012 № 1844/5 [142].

Отже, до 01.01.2013 р. дані щодо реєстрації застави суден вносилися до Державного реєстру іпотек та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (далі – Реєстри). Як відомо, в період з 2013 до 2014 р. реєстри перестали функціонувати з моменту створення Укрдержреєстру. У зв'язку із цим, в зазначений період часу на практиці виникла проблема, пов'язана з неможливістю припинити іпотеку та заборону, яка була зареєстрована до 2013 р., предметом якої стали повітряні та морські судна. Державні реєстратори та нотаріуси, як спеціальні суб'єкти, не мали права здійснювати державну реєстрацію таких об'єктів, а нікого іншого законодавець не уповноважив на проведення зазначених дій. Це викликало значні проблеми як для банків, так і для власників, оскільки обмежувало їхнє право розпоряджатися своїм майном.

Зазначену проблему законодавець вирішив шляхом надання нотаріусам права на перенесення даних із Реєстрів до Державного реєстру обтяжень рухомого майна у разі, якщо до нього будуть звертатися для проведення державної реєстрації відомостей про зміну застави суден, відступлення прав на предмет застави, припинення застави тощо. Це положення закріплюється в Наказі Мін'юсту «Про врегулювання доступу до реєстрів інформаційної

системи Міністерства юстиції України» від 26.07.2013 р. [131], який вступив в силу з 26.09.2013 р., а застосовуватися з 01.01.2014 р.

Надання нотаріусам доступу до зазначених Реєстрів, у тому числі до Реєстру прав власності на нерухоме майно, значно спрощує процес оформлення спадщини, оскільки станом на 2013 р. нотаріус спочатку повинен був звернутися до органу публічної адміністрації із запитом на отримання інформації (щодо наявності у спадкодавця нерухомого майна, обтяжень), а вже потім (після отримання інформаційних довідок), міг продовжувати нотаріальні дії щодо оформлення спадщини. Ця новела також значно зменшить завантаженість органу публічної адміністрації, оскільки на такі запити витрачається значна частина робочого часу. Розроблення і прийняття цього Наказу має також вирішити недоліки у законодавстві, пов'язані з процесом взаємодії органу публічної адміністрації з банками та державними виконавцями.

Частиною 7 ст. 28 Закону України № 1952-IV [132] передбачено, що банки при здійсненні операцій з нерухомістю користуються інформацією про іпотеку, обтяження нерухомого майна з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Мін'юст. Дійсно було розроблено «Порядок доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» № 3380/5 від 24.11.2011 р. [134], однак реалізувати це право банки не могли аж до серпня 2013 р. До цього часу, щоб виконувати повною мірою свої функції, вони вимагали від майбутніх іпотекодавців витяги з Державного реєстру прав про відсутність обтяжень на відповідних об'єктах нерухомого майна. Зрозуміло, що з 2013 р. Державний реєстр прав лише почав заповнюватися, тому це змушувало власників спочатку звернутися до органу публічної адміністрації в для перереєстрації, а вже потім давало їм можливість передавати своє майно в іпотеку. З урахуванням цих недоліків законодавцем було розроблено і прийнято Наказ Мін'юсту «Про врегулювання доступу до реєстрів інформаційної системи Міністерства юстиції України» [131], яким

банкам відкривається доступ до старих Реєстрів і тим самим спрощується процедура передачі майна в іпотеку.

Окрім запитів, проблеми виникали із заявами. Частина 2 ст. 28-2 Закону № 1952-IV передбачала, що державний виконавець під час примусового виконання рішень міг подавати заяву до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі [132]. Процес реалізації норми щодо подання електронної заяви був тривалим. Технічне забезпечення Державного реєстру прав надало можливість подавати такі заяви тільки на початку літа 2013 р.

Так, ч. 2 ст. 28-1 Закону № 1952-IV [132] надає можливість державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі.

Велика кількість питань пов'язана з проведенням державної реєстрації прав на земельні ділянки. Відповідно до ст. 4 Закону № 1952-IV [132] серед речових прав, окрім основного права – права власності, реєстрації підлягають інші речові права, наприклад, право користування, оренди земельної ділянки.

Частина 2 цієї статті уточнює, що такі речові права є похідними від права власності, а тому мають реєструватися після нього. Якщо земля знаходиться у приватній власності, то проблем не повинно виникати. Власником землі також може бути держава чи територіальні громади, які, як правило, не мають правовстановлюючих документів на землю.

Тривалий час ця проблема не мала вирішення. В органів виконавчої влади та місцевого самоврядування не було коштів для оформлення за собою права власності на земельні ділянки (хоча вони і звільнялися від сплати державного мита), через що майбутні орендарі втрачали можливість зареєструвати своє речове право, а це, у свою чергу, дуже негативно

впливало і на місцеві бюджети, оскільки землекористувачі не сплачували орендної плати.

Вирішенням питання став Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» № 233-VII від 14.05.2013 р.[117], який запровадив правило, за яким державна реєстрація похідних прав на земельні ділянки державної та комунальної власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на них. Це значно спрощує процедуру набуття права користування ними.

Цікаво, що до моменту внесення змін до ст. 29 Закону України № 1952-IV (в редакції від 12.02.2015 р.) вищезазначеним законом № 233-VII [117] органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування звільняли від плати за надання витягу з Державного реєстру прав (під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки). 05.04.2015 р. ст. 29 було викладено в новій редакції, і вищеназвані особи звільнялися лише від оплати адміністративного збору. Згодом, а саме 09.04.2015 р. ВР України знову змінює текст ст. 29, усуваючи усі недоліки, а саме: звільняє органи державної влади та органи місцевого самоврядування від плати за витяг та за адміністративний збір; передбачає випадки звільнення від сплати адміністративного збору у разі проведення перереєстрації речових прав та установлює перелік пільговиків. Після цього в зазначений Закон України № 1952-IV Верховною радою України було внесено зміни у відповідні статті, які в свою чергу покращили нормативно-правове регулювання в цій сфері.

Не можемо не зупинитися на розгляді адміністративної процедури надання публічних послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Механізм нормативного регулювання у вигляді існування великої кількості правових актів різної юридичної сили, які начебто покликані доповняти й конкретизувати один іншого стосовно регламентації

адміністративних відносин у сфері надання публічних послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, але у реальності створюють ґрунт для колізій через суперечності окремих їх норм. Вирішення цієї проблеми в аспекті адміністративного оскарження ми вбачаємо в фактичній набуття чинності Закону України «Про адміністративну процедуру» [114] від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. Щодо вітчизняного адміністративного судочинства, то КАСУ [51] як кодифікований акт вже неодноразово піддавався змінам і доповненням з огляду на практику застосування та зміну соціальних умов; триває юридично-технічна робота в напрямі його удосконалення.

З метою реалізації ч. 1 ст. 28 Закону (в редакції від 14.10.2014 р.[120]), якою інформація, що міститься в Державному реєстрі прав, проголошується «відкритою та загальнодоступною», Кабмін приймає Постанову № 1127 від 25 грудня 2015 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» якою було затверджено нові порядки надання інформації з Державного реєстру прав[108]. Постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 [108] законодавець вирішив цілу низку проблем, а саме: удосконалив перелік документів, які мають надаватися для проведення державної реєстрації, виключивши застарілі та доповнивши новими (дійсно враховуючи систему органів державної влади, їх повноваження та структуру); розширив коло осіб, які можуть бути заявниками під час припинення обтяження, отримання витягів; передбачив випадки, коли реєстрація прав, яка проведена до 01.01.2013 р. дійсно має юридичні наслідки для заявників та їхніх прав, чим значно спрощується сама процедура надання адміністративної послуги.

У результаті прийняття зазначеної постанови варто охарактеризувати проблеми, які виникли під час практичної реалізації таких нововведень. Стаття 28 Закону № 1952-IV (в редакції від 14.10.2014 р.) закріплює перелік суб'єктів, яким надається інформація з реєстру, та визначає параметри

запиту, за якими може здійснюватися пошук. Відповідно до ч. 2 ст. 28 Закону № 1952-IV фізичні та юридичні особи можуть отримувати таку інформацію у паперовій формі шляхом звернення до органу публічної адміністрації, або в електронній формі через веб-сайт центральних органів виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав. Причому уточнюється, що зазначені особи можуть указувати параметри пошуку виключно щодо об'єкта нерухомого майна.

На сьогоднішній час дуже часто фізичні особи звертаються до суб'єктів публічної адміністрації для отримання інформації про відсутність у них майна, де параметром пошуку є: особисті дані таких суб'єктів: ПІБ, податковий номер, серія та номер паспорту. Як правило, така інформація є необхідною особам, які отримують майно у порядку приватизації. Що робити фізичним особам, якщо за параметрами суб'єкта вони не мають права звертатися до органу публічної адміністрації, а органи приватизації самостійно вказану інформацію не запитують.

Указані недоліки було вирішено лише 14.07.2015 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції» № 597-VIII [121]. Цей акт закріплює, що інформація з реєстру надається в електронній та паперовій формі фізичним та юридичним особам як за об'єктом нерухомості, так і за параметрами суб'єкта. Крім того, з метою захисту неправомірного використання інформації з Державного реєстру прав, вищезазначеним законом Кодекс України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) було доповнено ст. 188⁴⁷ [53], яка передбачає відповідальність за порушення встановленого законом порядку отримання такої інформації.

Частина 3 ст. 28 Закону № 1952-IV встановлює, що отримувати інформацію з Державного реєстру прав можуть також органи державної влади, місцевого самоврядування, органи прокуратури, адвокати, нотаріуси у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом. Для них

параметром запиту може бути як суб'єкт речового права, так і об'єкт нерухомого майна. Далі зазначається, що отримувати таку інформацію вони можуть лише в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, порядок якого затверджується Кабміном. Постанова № 722 дійсно регламентує указані питання, однак у ній зазначається, що для цього зазначені органи повинні укласти договір з адміністратором Державного реєстру прав. Указані договори має бути укладено до 01.10.2015 р. (хоча Постанова № 722 діє з 01.01.2015 р). І потім уточнюється, що до цього моменту вказані суб'єкти можуть отримувати інформацію в паперовому вигляді шляхом подання інформаційних довідок до органів публічної адміністрації.

Окрім Порядків до вказаної групи нормативно-правових актів, треба також зарахувати: Постанову Кабміну «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141 [141] (далі – Порядок ведення реєстру). Варто зазначити, що 05.02.2014 р. Кабмін вніс суттєві зміни до цього Порядку [126], дуже важливу роль серед яких має п. 41, який надав право скасовувати записи про державну реєстрацію прав у разі скасування: а) реєстрації прав, проведеної до 01.01.2013 р.; б) записів про реєстрацію прав; в) документів, на підставі яких здійснено реєстрацію до 01.01.2013 р. Ця норма відкрила шлях багатьом особам захистити свої законні права шляхом скасування реєстрації за попереднім власником, що неможливо було здійснити майже рік. Нормативно законодавець закріпив ці положення, однак, до цих пір (листопад 2015 р.) технічне забезпечення Державного реєстру прав не надає можливості скасовувати державну реєстрацію прав у відповідності до законодавства.

Окрім вищеперерахованих нормативних актів, не останнє місце посідають також Накази Міністерства юстиції України : «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18.11.2016 № 3267/5 [139]; «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі

статусом державного реєстратора» від 29.12.2015 № 2790/5 [130]; «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 21.11.2016 № 3276/5 [136]; «Про внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України у зв'язку з відкриттям інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» від 26.12.2014 р. № 2175/5 [124]; «Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 24.11.2011 р. № 3380/5 [134]; «Про впровадження системи відеоконференц-зв'язку та затвердження Порядку підготовки та проведення нарад у режимі відеоконференцій у Мін'юсті, його територіальних органах, органах нотаріату, Державній виконавчій службі України та Державній реєстраційній службі України» [128]; «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців» від 15.12.2015 № 2586/5 [127]; «Про покладення обов'язків державних реєстраторів» від 01.08.2013 р. № 1582/5 [152]; «Про невідкладні заходи щодо захисту прав громадян на території проведення антитерористичної операції»: від 17.06.2014 р. № 953/5 [149]; «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» від 28.03.2016 № 898/5 [129]; «Про затвердження Змін до положень про територіальні органи Міністерства юстиції України в частині реалізації повноважень у сферах державної реєстрації» від 29.12.2015 № 2791/5 [137] тощо.

Отже, вищезазначені нормативно-правові акти регулюють суспільні відносини державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в тому числі деякі з них і надання публічних послуг, та класифіковано за: юридичною силою (закони України, підзаконні нормативні акти); об'єктом регулювання (ті, які регулюють поведінку людей, визначають права й обов'язки суб'єктів звернення надання публічних послуг як учасників

адміністративно-правових відносин; та ті, які визначають правовий статус підрозділів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно); предметом регулювання (нерухоме майно (квартира, будинки, гаражі тощо); консультаційна допомога, довідкова та інформаційна робота, оформлення матеріалів з питань нерухомого майна).

На підставі аналізу нормативно-правових актів до основних прогалин у правовому регулюванні надання публічних послуг суб'єктами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у цьому напрямі віднесено: відсутність концепції надання публічних послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; нормативна не закріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості надання публічних послуг діяльності суб'єктів публічної адміністрації; порушення принципів надання публічних послуг, колізії в нормативно-правовому регулюванні надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

1.4. Зарубіжний досвід надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

В світовій практиці питання виникнення та реєстрації прав на нерухоме майно завжди були актуальні. І це не випадково. Адже від того, як визначається момент виникнення цих прав і наскільки прозорий, зрозумілий та ефективний процес їх реєстрації, залежить сама наявність або відсутність тих чи інших прав на нерухоме майно у фізичних чи юридичних осіб.

Різні системи державної реєстрації прав на нерухомість існують і діють вже достатньо тривалий час у різних державах світу. Найбільш поширеними у світі системами реєстрації прав на нерухоме майно є: система реєстрації

правочинів із нерухомістю (актова система); система реєстрації прав на нерухоме майно (титульна система) [195, с. 6].

Однак видається, що наведений, за визначенням В. Крата, «примусовий» поділ є досить умовним і не відображає власну самотність та оригінальність певної системи реєстрації прав на нерухоме майно, обумовленої впливом на її формування як основних засад цивільного законодавства конкретної держави, так і власне самої правової системи [162, с. 73]. У зв'язку з цим, вбачається за необхідне, перш за все, простежити сутність світових систем державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті запозичення позитивного досвіду правового регулювання даних правовідносин.

У системах, що базуються на «реєстрації документів» (актова система), до реєстру вноситься запис про передачу прав на нерухомість. При цьому, не перевіряється законність здійснення правочинів або виникнення прав, а держава не несе правової відповідальності за такі правочини. Отже, сутність актової системи полягає в тому, що в правочинах із нерухомістю держава бере на себе виключно функцію реєстрації самого факту здійснення правочину певного змісту між певними особами. Чи мають сторони право на укладення такого правочину, чи мають вони взагалі будь-який зв'язок з предметом правочину державного реєстратора не цікавить [159, с. 36]. До його обов'язків входить тільки визначити особу, яка є набувачем за правочином і подає документи на державну реєстрацію, а також точно зафіксувати дату і час реєстрації. Особлива важливість фіксації дати і часу реєстрації полягає в тому, що особа, яка зареєструвала правочин, першою має пріоритет над усіма наступними претендентами на володіння відповідним майном.

Таким чином, держава не перевіряє законність набуття відчужувачем права власності на нерухоме майно, а тільки фіксує факт правочину з ним. Обов'язки з перевірки наявності правових підстав продавця на нерухоме майно покладаються на нотаріусів та юристів, які поряд із цим не дають повну гарантію достовірності прав продавця, дефекти таких прав згодом

можуть стати підставою для оскарження як самої правочину, так і її державної реєстрації. Така система характерна для країн Американського континенту. Так, виникнення права на нерухоме майно без обов'язкової державної реєстрації притаманне існуючій системі обліку прав на нерухомість у США [159, с. 37].

Слід відмітити, що ця система виникла понад сто років тому і має міцне підґрунтя і сьогодні. У США фактично кожний штат має свою систему реєстрації нерухомості, що базується на законодавстві штату. В більшості штатів створено офіційні реєстри документів, метою яких виступає поліпшення розвитку ринку землі.

Сутністю обліку прав на нерухоме майно в США є:

- незалежне регулювання системи обліку в кожному окремому штаті, що базується в основному на судових рішеннях;
- відсутність обов'язку реєструвати виникнення, перехід і припинення прав у відповідних державних установах;
- відсутність у більшості штатів єдиного кадастру земель;
- наявність розгалуженої системи приватних компаній із страхування ризиків, пов'язаних з наявністю та підтвердженням прав на нерухомість [198].

У 15 штатах США для поліпшення безпеки трансакцій і зниження витрат, пов'язаних із перевіркою правовстановлюючих документів, були здійснені спроби встановлення системи реєстрації прав. Проте, враховуючи, що реєстрація є добровільною, а плата за дослідження документів для підтвердження прав достатньо висока, ці спроби виявилися малоефективними.

У США діють прості текстові реєстри, куди вносяться записи про правочини з нерухомістю в порядку їх здійснення. При таких записах законність договору не перевіряється, а її дійсність не гарантується. Для здійснення трансакцій при використанні такої системи покупець повинен самостійно провести дослідження всіх необхідних документів, що

підтверджують право власності продавця на дану нерухомість. З огляду на те, що з нерухомістю за багато років існування такої системи здійснювалися десятки трансакцій, така робота під силу тільки професійним юристам, що спеціалізуються на операціях із нерухомістю, але і в цьому випадку, при значній вартості трансакцій, залишається значний ризик. Серед причин – існування приватних компаній, чия діяльність пов'язана із страхуванням ризиків, пов'язаних з наявністю та підтвердженням прав на нерухомість, поперше, ряд обтяжень і додаткових прав не підлягає обліку в реєстраційних офісах місцевої влади взагалі, а міститься, наприклад, в архівах суду, а, по-друге, в більшості штатів відсутня система кадастру земель.

Для зменшення ризику, замість реєстрації прав, поширеним явищем стало створення страхових компаній, що достатньо оперативно ведуть власні реєстри документів і на їх основі проводять страхування операцій із нерухомістю. Однак із такою тезою важко беззаперечно погодитись, оскільки страхування, на нашу думку, не повинно замінювати собою реєстрацію прав, а, навпаки, виступати додатковим інструментом захисту майнових прав учасників цивільних відносин. А сам інститут державної реєстрації має гарантувати непорушність майнових прав власника нерухомого майна. Разом з тим, не слід забувати, що, дійсно, якою б досконалою не була система державної реєстрації, перехід права власності – це операція, пов'язана із значним ризиком (особливо зважаючи на афери на ринку нерухомості України кінця 1990-х початку 2000-х років). А тому досвід США щодо страхування титулу власника доцільно було б розвивати і в Україні, однак не замість, як в США, а поряд із системою реєстрації прав, створюючи додаткові гарантії захисту прав добросовісних набувачів нерухомого майна [159, с. 39].

У титульній системі, де основою є реєстрація прав або титулів, реєструється факт учинення правочину, оформленого відповідним чином, а також права й обмеження, що були його предметом. Усі дії здійснюються відповідно до встановленої законодавством процедури, а держава гарантує

коректність правочинів і несе відповідальність у випадках виникнення порушень прав власників.

Ця система поширена в країнах Європейського Союзу, в тому числі й у Великій Британії, а також у деяких провінціях Канади, Росії та інших країнах. Відмінна ознака цих систем полягає в тому, що внесення запису до Реєстру нерухомого майна створює виникнення права на власність, а основним постулатом є правило: «без реєстрації – немає власності» [159, с. 39].

Фундаментальним принципом вказаної системи є постулат, згідно з яким держава повинна бути не просто зберігачем правовстановлюючих документів, а зобов'язана відігравати більш активну роль у цьому процесі, зокрема, реєструвати правовстановлюючі документи та на їх підставі надавати зацікавленим сторонам достовірну інформацію про існуючі права на конкретне нерухоме майно. Варто відмітити, що це достатньо складні системи, в яких задіяна ціла низка державних організацій з чітким розподілом функцій.

Реєстраційні системи нерухомості в країнах Європейського Союзу є державними (органи місцевого самоврядування), а реєстрація проводиться за єдиними правилами і стандартами. Реєстратори в більшості країн мають статус державних службовців або суддів. Дані кадастрів, як правило, мають превалююче юридичне значення над іншими документами.

Відомості, які внесені в реєстри (кадастри), носять публічний характер і доступні всім громадянам й організаціям, а відомості про зміст правовстановлюючих документів видаються тільки самим правоволодільцям та обмеженому колу державних і правоохоронних органів.

В абсолютній більшості країн реєстраційна система складається з двох частин:

– картографічна – плани, на яких відображена інформація про межі власності, адміністративні межі, математична основа планів (система

координат, геодезичні пункти), кадастровий номер ділянки, основні елементи місцевості (споруди, дороги, гідрографія, ліси тощо);

– документальна інформація – кадастровий ідентифікатор, реєстраційний номер у реєстрі власності, адреса, код власника, коли і як створена власність, права й обмеження щодо власності тощо. Інформація в системі групується на основі земельної ділянки чи імені власника, або їхньої комбінації.

Канада є яскравим прикладом різних підходів до правового регулювання державної реєстрації прав на нерухомість, оскільки відрізняється відсутністю єдиної системи реєстрації в масштабах країни, що, скоріш за все, пов'язано з процесами її заселення. Реєстрація прав власності на нерухомість у Канаді є компетенцією провінції. Кожна провінція має свою систему на базі місцевих органів влади, що відображає історичні умови даної провінції. Наприклад, у найстарішій частині країни – східній Канаді система базується на реєстрації документів. Система провінції Квебек відображає її французьку спадщину і французьке цивільне право, виконуючи реєстрацію права власності у спосіб, схожий на прийнятий у Франції. У провінції Онтаріо на одній половині території функціонує система реєстрації документів, а на другій – система реєстрації прав.

Так як реєстрація землі є компетенцією провінції, фактично існує 10 різноманітних провінційних систем для реєстрації права власності, а також федеральна система реєстрації для земель, які є власністю Федерації. Враховуючи це, видається неможливим зібрати інформацію з усіх цих систем разом і створити «національну» систему реєстрації прав власності [159, с. 40].

Проте, загальними рисами цих систем є те, що:

- земля і будинки є одним цілим, якщо не внесено запис про інше;
- власність є абсолютною, якщо не записано інше, тобто обмеження на використання і сервітути можуть бути зареєстровані в праві власності;

- право власності супроводжується формальним описом земельної ділянки та її меж;
- держава забезпечує гарантії відповідності права власності та компенсацію у випадку виникнення помилки при реєстрації, що призвела до втрат;
- держава стягує плату за використання реєстраційної системи, що надає певні гарантії;
- громадськість має доступ до інформації реєстраційної системи.

Система державної реєстрації прав на нерухоме майно Швейцарії іменується «Земельною книгою». Земельна книга – це звід відомостей про права на нерухоме майно, а також державна служба реєстрації зі своїми державними службовцями, що діє на федеральному і кантональному (регіональному) рівнях. Органи реєстрації ведуть необхідну документацію, надають відомості про власність і речові права, що її обтяжують [193, с. 66].

Земельна книга надає достовірності зареєстрованим у ній фактам. У цьому виражається принцип юридичної достовірності. Той, хто придбав у власність нерухоме майно, базуючись на записі в державному реєстрі, має на нього право. З іншого боку, будь-яке право, що за законом потребує внесення запису до реєстру, існує тільки в тому випадку, якщо було проведено реєстрацію.

Відповідно до законодавства Швейцарії, кожен має право знати, хто зареєстрований у реєстрі в якості власника нерухомого майна. Правовою гарантією прозорості реєстраційного процесу є те, що кожен громадянин, який може обґрунтувати свій інтерес, має можливість ознайомитись зі змістом реєстру та одержати з нього виписку. Більш того, кантони зобов'язані публікувати відомості про правочини з нерухомістю. Даний досвід видається надзвичайно актуальним і є необхідним для запровадження і в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно України [159, с. 41].

До нерухомих речей відносяться, головним чином, забудовані або незабудовані земельні ділянки і частки так званої «поетажної власності» або квартири.

У праві Швейцарії розрізняють дві категорії речових прав на нерухомість:

- право власності, що є необмеженим речовим правом, яке дозволяє вільно розпоряджатися нерухомістю в межах громадського порядку;
- інші речові права, які називаються обмеженими речовими правами (наприклад, сервітути, застава нерухомості та іншого роду обмеження).

Швейцарія поділена на кантони, до відання яких відносяться питання формування реєстраційних округів, створення установ щодо реєстрації прав і призначення реєстраторів (або «хранителів», як їх називають у Швейцарії).

Реєстраційним округом називається територія, на якій діє одна реєстраційна установа. Для координації діяльності реєстраційних округів створено Федеральне бюро реєстрації прав на нерухоме майно, яке також здійснює нагляд за веденням реєстрів у кантонах. Федеральне бюро реєстрації прав на нерухоме майно Швейцарії співпрацює із некомерційною неурядовою міжнародною організацією – Міжнародним центром реєстраційного права (CINDER) з метою об'єднання зусиль різних держав щодо уніфікації підходів до реєстрації прав на нерухомість, що, безперечно, лише сприяє розвитку цього правового інституту в державах ЄС [70, с. 73].

Документи «Земельної книги» складаються з: Головної книги, Книги реєстрації заяв, що надходять, інших документів і Кадастрового плану [196, с. 49].

Як витікає із самої назви «Головна книга», це, власне, реєстр обліку, в який вносяться всі відомості стосовно нерухомості, що дозволяє одержати про неї повне уявлення. Основним змістом «Головної книги» є відомості про нерухоме майно, а не про його власників. У кожного об'єкта нерухомості є свій розділ і свій номер.

Усі подані заяви про реєстрацію прав заносяться в порядку їх надходження в «Книгу реєстрації заяв». При цьому, в Книзі зазначається дата і час надходження. Правові наслідки настають після внесення запису в Головну книгу, але правостановлюючу силу документ має з моменту реєстрації в «Книзі реєстрації». Для реєстрації також обов'язково подаються: план ділянки, документи-підстави одержання прав та експлікація, які зберігаються окремо в інших документах. Кадастровий план створюється на підставі зйомки місцевості. На плані зазначено місце розташування ділянки та її межі, юридичну достовірність яким надає реєстрація.

Слід відмітити, що записи в «Головну книгу» вносяться надто стисло, а тому докладні відомості містяться в документах-підставах, що нумеруються і підшиваються в окремі справи, кожна з яких відповідає визначеній групі документів (власність, застава, сервітут тощо). Усі необхідні для реєстрації документи-підстави підлягають нотаріальному посвідченню. Тобто, нотаріуси несуть відповідальність за всі дії, що ними вчиняються, і дають реєстратору гарантію точності всіх відомостей, що наведені в документах. За цими документами реєстратору не потрібно перевіряти ні дієздатність заявника, ні повноваження можливого представника. За це відповідає нотаріус. А от реєстратор зобов'язаний перевірити, чи є заявник справді правоволодільцем, тобто власником даної нерухомості, чи не було порушення встановлених заборон, що робить документ недійсним [159, с. 41].

Найбільших успіхів у створенні реєстру власності досягла Швеція, де створено єдиний банк даних про нерухомість. Уся земля у Швеції розділена на об'єкти нерухомості. В країні нараховується приблизно 4,5 мільйона таких об'єктів. Усі вони зареєстровані в декількох базових реєстрах нерухомого майна (реєстр нерухомості, земельний реєстр, реєстр будинків, реєстр координат, адресний реєстр тощо). Реєстр нерухомості та земельний реєстр становлять ядро банку даних. Крім того, він містить копію реєстру податкових органів щодо нерухомості.

Реєстр нерухомості є базою для реєстрації об'єктів нерухомості. Він також формує базис для багатьох елементів діяльності суспільства, таких як кредитування під заставу нерухомості, обкладання нерухомості податками, реєстрація населення, планування територій і населених пунктів.

Ведення реєстру є завданням центральних урядових органів, а також 93 органів місцевої земельної реєстрації, на які покладено відповідальність за ведення реєстру в межах їхньої юрисдикції. Ці органи є частиною правових судів і адміністративно підпорядковані Національній Судовій Адміністрації. Головним завданням реєстрації землі є забезпечення гарантій прав власності та вільного доступу до інформації про неї. Система реєстрації є передумовою для гарантованої безпеки і сприяє здійсненню трансакцій.

Шведський земельний банк даних є системою прямого доступу. Користувачі мають прямий доступ до системи для реєстраційних цілей і одержання інформації. Реєстрація є основою для визнання прав, які гарантуються державою [198].

Певні особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості є у Великобританії. Основою системи управління земельними ресурсами Великобританії є так званий «Земельний реєстр її Величності», що, по суті, є системою реєстрації прав власності щодо нерухомості (або реєстром титулів). Реєстр заснований у 1862 році. Сучасна система базується на законі 1925 року.

Реєстр базується на великомасштабних планах, що видаються Геодезичною службою Великобританії. Земельний реєстр підпорядкований міністру юстиції. Регіональні офіси реєстру діють самостійно на підставі закону, але юридично вони підпорядковані головному реєстратору і не залежать від місцевих адміністрацій.

Система реєстрації фактично складається з трьох реєстрів – Реєстру нерухомості, Реєстру власників, Реєстру обмежень.

Головною функцією реєстру є забезпечення простої і надійної процедури підтвердження прав власності та менше виражена фіскальна

функція. При цьому слід зазначити, що основним із податків, який пов'язаний із власністю, є так званий «податок на бізнес», котрий сплачує особа, яка реально використовує власність, а не та, що є її власником.

Первинна реєстрація власності здійснюється при трансакціях, і тому ряд володінь, що ніколи не продавалися, ще й досі не зареєстровані в системі. В країні реалізується довготривала програма комп'ютеризації реєстру і на сьогодні до комп'ютеризованого реєстру внесено майже всі зареєстровані об'єкти нерухомості [159, с. 41].

Тобто, створення сучасної англійської системи реєстрації речових прав на нерухомість здійснене за допомогою істотного реформування законодавства про власність, що торкнулося фундаментальних підходів загального права до форм земельних володінь. Результатом такого реформування стала відмова від множинності фрігольдних і нефрігольдних речових титулів і заміна їх двома титулами – титулом безумовної власності (*fee simple absolute*) і титулом, обмеженим певною кількістю років (*legal term of years*) [70, с. 76]. Окрім цього, три категорії суб'єктивних прав (правових інтересів) підлягають обов'язковій реєстрації, а саме «зареєстровані інтереси» («*registered interests*»), «переважаючі інтереси» («*overriding interests*») і «малі інтереси» («*minor interests*»). «Переважаючі інтереси» мають відношення до прав, які створюють обтяження для покупця і у тому випадку, коли вони не відображаються в реєстрі. Їх «перевага» проявляється в тому, що в цьому випадку вони переважають значення запису, що міститься в реєстрі. До даної категорії прав відносяться, зокрема, права на чужу нерухомість, засновані на загальному праві (*legal easement*), право володіння, що виникає за давністю (*adverse possession*).

Реєстрація нерухомості у Франції та Італії має велику схожість. Сучасний кадастр у Франції базується на законі від 1974 року, в Італії – на Декреті 1972 року. Головна мета цих кадастрів – оподаткування власності (фіскальний кадастр), і їм не притаманна функція захисту права власності.

У зв'язку з переходом до цивілізованих ринкових відносин, у цих країнах виникла необхідність створення, крім кадастрового реєстру, спеціального Реєстру прав власності щодо нерухомості. Такі реєстри були створені і діють вже понад 10 років. Дані цих реєстрів мають юридичну чинність, але лише як перший, а не основний доказ, у разі суперечок. Фактично реалізовано не систему реєстрації прав, а систему їхньої публікації перед третіми особами.

Кадастр і реєстр у цих країнах підпорядковуються Міністерству національної економіки і фінансів. Національні реєстри є централізованою системою й управляються винятково державою на підставі законодавчих актів країни, але функції практичного виконання робіт передані на рівень муніципалітетів, де знаходяться відповідні підрозділи служби реєстрації [159, с. 43].

Система складається з двох частин – картографічної і документальної. Вся інформація в системі згрупована на основі земельної ділянки. У реєстрі нерухомості реєструються:

- реальні права власника щодо нерухомості;
- юридичні акти (купівлі-продажу, рішення про трансакції, права на поверхню і надра, сервітути);
- інтереси третіх осіб;
- іпотека, кредити тощо [159, с. 43].

Цю інформацію згруповано в реєстрі за власниками, на відміну від кадастрового реєстру, тому для підтримки зв'язку між реєстрами виникає необхідність створення громіздкої системи ідентифікації даних. Реєстр базується на основі комп'ютерних технологій, що дозволяє легко оперувати багатомільйонними записами в автоматизованому режимі та одержувати всю необхідну інформацію.

У кожному судовому окрузі є особливе бюро – «Conservation des hypotheques» (Сховище іпотек), в якому реєструються речові права на нерухомість шляхом внесення записів про них до публічних реєстрів цього

округу. Таке бюро управляється «хранителем іпотек» – простим чиновником адміністрації, що входить у структуру міністерства фінансів. Якщо яка-небудь особа є власником нерухомості, що знаходиться в різних округах, у кожному з них на нього відкрито «лист» реєстрації його прав, а єдиного реєстру прав особи на всю нерухомість не існує. Система реєстрації характеризується відсутністю надійного захисту проти того, щоб право на одну і ту ж нерухомість виявилось зареєстрованим одночасно на листах різних осіб. Унаслідок цього, публічний реєстр не забезпечує юридичну достовірність записів про права [159, с. 43].

Державна реєстрація не має правостановлювального значення, оскільки запис не розглядається як підстава набуття права власності, а має вірогідне значення. Однак особи, які не зареєстрували право власності в реєстрі, не можуть доводити його у спорі з третіми особами. Окрім цього, доступ до відомостей, включених у реєстр, обмежений. Зацікавлені особи можуть отримати тільки виписки і копії з реєстру [159, с. 43].

У Німеччині принцип внесення речових прав реалізований шляхом ведення поземельної книги судом за місцем знаходження об'єкта нерухомості. Повноваження щодо ведення поземельних книг, відповідно до Положення про порядок ведення Поземельних книг (Grundbuchordnung) від 26 травня 1994 року, покладені на окружні суди і компетентних службовців цих судів. Їх діяльність регулюється спеціальним Законом про службовців суду (Rechtspflegergesetz) від 5 листопада 1969 року. Окружні суди проводять реєстрацію об'єктів нерухомого майна за місцем їх знаходження, у відповідних округах. У систему окружних судів включені управління поземельних книг, що здійснюють безпосереднє їх ведення [159, с. 43].

Поземельна книга складається з аркушів (сторінок). Одна така сторінка містить відомості про всі земельні ділянки, що належать одному власнику і знаходяться в районі дії поземельної книги. Кожен лист поземельної книги складається з п'яти частин: написи, опису стану та трьох розділів. Напис

містить інформацію про дільничного суддю, який веде поземельну книгу, район поземельної книги та номер аркуша.

В описі стану детально описуються земельні ділянки. Іншими словами, при такому описі вносяться дані, що надаються кадастровою службою (межі ділянки, забудована площа, вільна земля, місце розташування, розмір тощо). До розділу I внесені власники, у тому числі учасники спільної власності. Тут же відзначаються правові підстави набуття права власності (передача права власності, спадщина тощо). До розділу II вносяться всі обтяження, крім іпотечних і пенсійних боргів. Крім того, тут фіксуються обмеження права розпорядження власністю (виконанням заповіту, спадкуванням тощо), а також попередні записи щодо права власності (записи про передачу права власності) й протиріччя (якщо право власності під сумнівом). У розділі III реєструються іпотечні борги, які часто забезпечують оплату наданих банком позик і рентні відрахування [159, с. 43].

Черговість при множинності прав, що обтяжують земельну ділянку, визначається у випадку, якщо ці права внесені до одного і того ж розділу поземельної книги за часовою послідовністю реєстрації цих прав. Якщо права внесені до різних розділів, то пріоритет визнається за тим правом, яке датоване більш раннім числом; права, датовані одним і тим же числом, мають однаковий ранг. Для зміни черговості потрібні згода правомочних осіб, одна з яких поступається своєю чергою іншій особі, та внесення зміни до поземельної книги (§ 879, 870 Цивільного уложення) [159, с. 201].

Крім стандартної поземельної книги в Німеччині існують й інші види реєстраційних книг, які побудовані за зразком поземельної книги. Такими є: а) книга реєстрації приватизованого житла і поземельна книга реєстрації спільної часткової власності, у яких реєструються гаражі для особистого автотранспорту і квартири, що знаходяться в приватній власності; б) книга реєстрації будівельних об'єктів для запису права їх спадкування; в) книга реєстрації будівель та споруд, що існують у нових федеральних землях (територія колишньої ГДР) у результаті поділу об'єктів нерухомості на землі

та будівлі. В старих федеральних землях (територія колишньої ФРН) усі споруди – складова частина земельної ділянки та належать власнику даної ділянки. Як зазначає А. Р. Кірсанов, у перспективі на всій території Німеччини буде встановлено загальноприйнятий порядок і книга реєстрації будівель і споруд втратить своє значення.

Таким чином, німецька модель реєстрації прав на нерухоме майно, як вбачається із вищенаведеного, полягає в тому, що перехід (виникнення, припинення, обтяження) речових прав на нерухомість відбувається в результаті складного юридичного складу, обов'язковими елементами якого є речовий договір, що укладається сторонами, та запис у поземельній книзі. Тобто, набувач нерухомого майна стає власником тільки тоді, коли він унесений до поземельної книги [197, с. 276].

Особливість добросовісного набуття нерухомості полягає в тому, що добросовісності немає тільки при позитивній усвідомленості про приналежність нерухомості третій особі. При цьому для будь-кого, хто набуває земельну ділянку або інші права, записи в поземельній книзі розглядаються як достовірні, окрім випадків, коли наявні заперечення проти правильності запису або набувачу відомо про їх неправильність [197, с. 276].

Реєстрація об'єктів нерухомого майна в Естонії введена законами «Про речове право» [94] і «Про кріпосну книгу» [95], що набрали чинності в грудні 1993 року.

Згідно з цими законодавчими актами нерухома річ повинна бути занесена у Кріпосну книгу, якщо вона передається у володіння іншій особі, обтяжується речовим правом або якщо цього бажає власник. Право власності на нерухоме майно виникає з моменту внесення запису в Кріпосну книгу. Правочини про відчуження і придбання нерухомості підлягають нотаріальному посвідченню.

Для переходу права на нерухоме майно, а також обтяження нерухомості правом необхідна згода сторін. У випадку, якщо сторона відмовляється вносити запис у Кріпосну книгу, спір розглядається судом.

Даними законодавчими актами заздалегідь передбачається, що внесені у Кріпосну книгу дані є правильними. Якщо особа, спираючись на дані книги, добросовісно купує нерухомість або обмежене речове право, то її права вважаються захищеними і залишаються в силі в будь-якому випадку [159, с. 44].

Право власності на нерухоме майно припиняється з анулюванням запису в Кріпосній книзі, а також у зв'язку з повною загибеллю нерухомої речі. Власник нерухомості може відмовитися від неї. Відмова заноситься у Кріпосну книгу на підставі нотаріально посвідченої заяви власника. Нерухома річ, від якої відмовились, надходить у власність держави, про що робиться запис у Кріпосній книзі.

Кріпосні книги ведуться кріпосними відділеннями при повітових і міських судах. У випадку подачі на одну і ту ж саму нерухомість декількох заяв про закріплення, запис у Кріпосній книзі робиться по заяві, яка надійшла першою [95].

Кожен має право на ознайомлення з Кріпосним реєстром і одержання з нього виписок. Для ознайомлення необхідно знати реєстровий номер, адресу нерухомого майна і прізвище (найменування) власника. З іншими документами, що входять до складу Кріпосної книги, можна ознайомитись при наявності виправданого інтересу.

У 1993 році Сейм Латвії прийняв Закон «Про відновлення і порядок вступу в силу Закону про земельні книги» від 22 грудня 1937 р., яким було введено реєстрацію прав на нерухомість.

У земельних книгах закріплюються права на нерухому власність. Під правами також розуміється забезпечення й обмеження прав. Реєстрація здійснюється за заявою власників або осіб, на користь яких або проти яких проводиться закріплення, а також у випадках, передбачених законом, судовими та іншими державними органами. Реєстрація здійснюється державними службовцями, які мають статус суддів відділу земельних книг.

Цікавим у правовому регулюванні державної реєстрації є положення, відповідно до якого кожен громадянин може ознайомитись з відомостями, що містяться в земельних книгах і одержати з них довідки, виписки, копії та свідоцтва [86, с. 7]. Однак інші особи, крім правоволодільця, можуть знайомитися зі справами нерухомої власності та іншими документами, а також робити з них виписки і копії лише з дозволу судді відділу земельних книг.

Державна реєстрація прав носить відкритий характер. Орган реєстрації надає відомості, що містяться в Єдиному реєстрі прав про будь-який об'єкт нерухомості будь-якій особі, яка пред'явила документ, що посвідчує особу, а також подала відповідну заяву. Відомості про зміст правовстановлюючих документів надаються безпосередньо правоволодільцю, а також обмеженому колу державних і правоохоронних органів.

Перший рівень складають відносини між сторонами правочину, наприклад, між покупцем і продавцем нерухомого майна. Зміст правовідносин, що виникає між ними після підписання договору, складає обов'язок сторін зареєструвати правочин. При ухиленні однієї із сторін від державної реєстрації правочину суд вправі за вимогою іншої сторони винести рішення про його реєстрацію. Ці відносини є цивільно-правовими, носять приватний характер і регулюються нормами матеріального права.

Другий рівень суспільних відносин складають відносини між органом державної реєстрації та заявником. Заявниками можуть виступати: власники; сторони договору; уповноважені власником або стороною договору особи за наявності належним чином оформленого доручення; особи, щодо яких прийнято акти державного органу, що є підставою для виникнення права; особи, на користь яких встановлено сервітут .

Такий висновок ще раз підтверджує саме адміністративно-правову природу даних відносин, оскільки відносини між фізичними та юридичними особами мають яскраво виражений майновий характер (що не припустимо для публічно-владних відносин), а їх суб'єкти рівні, тобто не перебувають у

стані підпордкування один щодо одного. Всі ж інші відносини носять допоміжний характер [159, с. 48].

Іншими словами публічна влада визнає особливу цінність нерухомого майна, а тому вона бере на себе обов'язок забезпечити безконфліктний обіг нерухомості в суспільстві. Тому, 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. Встановлено, що державна реєстрація прав на нерухоме майно є юридичним актом визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження, переходу або припинення прав на нерухоме майно. Державна реєстрація визнається єдиним доказом зареєстрованого права.

Реєстрація нерухомого майна в Молдові здійснюється на підставі Закону № 1543 «Про кадастр об'єктів нерухомості», від 25 лютого 1998 р., а також затверджених Урядом Положення «Про порядок здійснення масової первинної реєстрації» та Положення «Про порядок формування об'єктів нерухомого майна».

Відповідно до зазначених нормативних актів у країні створено Кадастр нерухомого майна і введено первинну масову реєстрацію об'єктів нерухомого майна і прав на них. Кадастр нерухомого майна є державною інформаційною системою запису, що містить відомості про землю, об'єкти, що на ній побудовані, а також про права на них. Крім основного кадастру є також спеціалізовані кадастри, що включають у себе систематизовані дані про нерухоме майно в залежності від природних й інших особливостей (водний, лісовий, містобудівний).

Реєстрація передбачає внесення в Кадастр записів про об'єкт нерухомості, про право власності та інші майнові права на нього, а також про правоволодільців. До нерухомого майна за законодавством Республіки Молдова відносяться: земельні ділянки; капітальні будівлі; квартири та інші ізольовані помешкання. До майнових прав відносяться: право господарського

відання; право оперативного керування; право користування (на термін більше 3 років); іпотека; сервітути; право довірчого управління (опіки й піклування); інші майнові права, що обтяжують право власності, реєстрацію яких передбачено законодавством [159, с. 49].

Реєстрація нерухомості та прав на неї є обов'язковою. Здійснюють реєстрацію нерухомості територіальні органи Національного агентства кадастру, земельних ресурсів і геодезії. Реєстраторами призначаються на конкурсній основі особи, які мають вищу юридичну освіту або вищу освіту, що відповідає виконуваним функціям, і 5-річний досвід роботи в органах реєстрації нерухомого майна.

Реєстр нерухомого майна містить запис про кожний об'єкт нерухомого майна, про право власності та інші майнові права, про правоволодільців, про правовстановлюючі документи, про правочини із об'єктами нерухомості та інші підстави виникнення, зміни, обтяження і припинення прав. Якщо дані реєстру не відповідають даним інших документів кадастру або даним, установленим на місцевості, достовірними вважаються дані реєстру, за винятком випадків явної технічної помилки.

Слід відмітити, що власнику зареєстрованого права гарантується виплата компенсації у випадку обмеження його прав з вини реєстратора. Тобто, можна зробити висновок, що реєстрація у Молдові носить відкритий характер. Орган, який здійснює реєстрацію, зобов'язаний у триденний термін надати необхідну інформацію про всі зареєстровані права на будь-які об'єкти нерухомого майна будь-якій фізичній особі, яка пред'явила документ, що засвідчує її особу, та подала письмову заяву.

Інший підхід до питання державної реєстрації нерухомості передбачений законодавством Японії. Історія створення системи реєстрації прав на нерухоме майно в Японії розпочинається із дев'ятнадцятого століття, коли в 1886 р. вперше було прийнято Закон про реєстрацію. За цим Законом державна реєстрація здійснювалась мировими суддями. При реєстрації всі реєстраційні записи з кожної нерухомої речі, що є об'єктом прав,

розміщувалися в окремих розділах. Реєстрація визначалась як необхідна умова здійснення обороту нерухомості.

У сучасній Японії реєстрацію прав на нерухомість здійснюють реєстраційні палати. Реєстраційною палатою, що здійснює дії з реєстрації нерухомості, вважається управління юстиції або регіональне бюро Міністерства юстиції Японії, а також їх філії або відділення, у чиєму віданні перебуває територія, де знаходиться нерухомість.

Реєстрація прав на нерухомість здійснюється, як правило, на основі заяви сторін. Заява про реєстрацію подається спільно від особи, яка має право на реєстрацію (особи, що здобуває право власності), та особи, на яку покладено обов'язок реєстрації (особи, що втрачає право власності). Винятком із загального правила є реєстрація в силу офіційних повноважень реєстратора [159, с. 51].

Доказові матеріали, які можуть прийматися до уваги реєстраторами при рішенні про реєстрацію або відмові у ній, обмежені. Закон не допускає прийняття рішень, заснованих на всіх наявних матеріалах, як це робиться суддями, а на чітко визначених.

Реєстрація здійснюється шляхом внесення записів до реєстру, який складається з титульного підрозділу, в якому реєструється об'єкт нерухомості, підрозділу А, в якому реєструються відомості про осіб, які є суб'єктами права власності, та підрозділу В, в який вносяться записи про обтяження, наприклад запис про іпотеку.

В японському Законі про реєстрацію нерухомості, крім реєстрації прав, передбачено окрему і відносно самостійну процедуру реєстрації описів нерухомості. Так, об'єктом реєстрації є земельні ділянки сухопутної частини території Японії. Оскільки води (річки, моря, озера тощо) є суспільними речами (державною власністю), які не можуть бути об'єктом приватних прав, вони не підлягають реєстрації. Однак можлива реєстрація боліт, земель під каналами, шляхів відведення брудної води, ставків тощо, які можуть виступати об'єктами приватних прав, незважаючи на те, що їх поверхня

покрита водою. Слід відмітити, що в Україні реєстрації підлягають права на нерухомість незалежно від форми власності – приватної, державної або комунальної, що є суттєвою відмінною ознакою. На підставі чого доходимо висновку про відсутність підстав для запозичення такого підходу у вітчизняне законодавство, оскільки вітчизняний підхід більш спрямований на упорядкування обороту нерухомості [159, с. 55].

Підсумовуючи вищезазначене можна зробити висновок, що державна реєстрація нерухомого майна та прав на нього є об'єктивно необхідним правовим інститутом, вона забезпечує публічну достовірність правочинів з нерухомим майном, стабільність цивільного обороту та обліку нерухомого майна. Виникнення та розвиток системи державної реєстрації нерухомого майна і прав на нього зумовлені еволюцією правового режиму нерухомого майна та є об'єктивно необхідними для функціонування цивільного обороту нерухомості.

Отже, як бачимо, в більшості країн світу державна реєстрація – це юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухомість, де змістом державної реєстрації виступає не видача певного юридичного акту, а здійснення дій, спрямованих на внесення у відповідний реєстр відомостей про речові права з метою упорядкування обороту нерухомості.

Висновки до першого розділу

Підсумовуючи результати початкової наукової розвідки, зупинимося на основних здобутках першого розділу:

1. Запропоновано під системою послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід розуміти сукупність видів послуг (адміністративні, муніципальні, соціальні, державні, житлово-комунальні

тощо) та зв'язків між ними (вертикальні – між різними видами послуг; горизонтальні – в межах одного виду послуги), які мають регламентовану правовими актами результат діяльності органів публічної адміністрації з приводу речових прав на нерухоме майно із розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видачу адміністративного акта (дозволу (ліцензії), реєстрації, сертифіката тощо), спрямованого на забезпечення її прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків.

Виділено основні ознаки надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є: а) безпосередньо ініціатива (заява) фізичних та/або юридичних осіб; визнання дійсності прав на нерухоме майно; відкритість державної реєстрації прав; відповідальність посадових і службових осіб за невиконання або неналежне виконання обов'язку за надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; законний характер; містить кінцеву форму індивідуального адміністративного акта (типова форма свідоцтво, дозвіл, ліцензія, рішення органу про реєстрацію чи видачу витягу з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо); обов'язковість державної реєстрації прав; публічний інтерес, правовстановлюючий характер; територіальність.

2. Принципи надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначено як систему взаємопов'язаних та взаємозалежних засад правового регулювання, через що порушення одного з них може привести до порушення інших. Встановлено, що якість надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досягається послідовним застосуванням усієї системи принципів і кожного з них окремо. Систему принципів надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначено як складну сукупність елементів: 1) загальних: законність, рівність, справедливість, гласність, свободу вибору, системність, гуманізм, демократизм та науковість; 2) спеціальних: територіально-галузевий; безперервності; цілеспрямованості; економічної доцільності,

результативності, професійності, відповідальності, доступності, єдності, централізації (підпорядкованості), зручності, своєчасності та зонально-предметний.

3. Доведено, що правові акти, які регулюють суспільні відносини надання послуг суб'єктами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, класифіковано за: юридичною силою (закони України, підзаконні нормативні акти); об'єктом регулювання (ті, які регулюють поведінку людей, визначають права й обов'язки суб'єктів звернення надання послуг як учасників адміністративно-правових відносин; та ті, які визначають правовий статус підрозділів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно); предметом регулювання (нерухоме майно (квартира, будинки, гаражі тощо); консультаційна допомога, довідкова та інформаційна робота, оформлення матеріалів з питань нерухомого майна).

На підставі аналізу нормативно-правових актів до основних прогалин у правовому регулюванні надання послуг суб'єктами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у цьому напрямі віднесено: відсутність концепції надання послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; нормативна незакріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості надання послуг діяльності суб'єктів публічної адміністрації; порушення принципів надання послуг, колізії в нормативно-правовому регулюванні надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

Виявлено правові прогалини у питаннях державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема: 1) щодо визначення інших (додаткових) оплатних послуг пов'язаних із державною реєстрацією прав – відсутній їх перелік, порядок надання. Тому, ч. 2 ст. 13 Закону № 1952-IV після слів «розмір плати за надання таких послуг» треба доповнити словами «порядок їх надання та види» встановлюються Кабміном; 2) ч. 1 ст. 27 Закону України «Про запобігання корупції» в частині строків проходження спеціальної перевірки не діють, а тому Кодекс України про адміністративні

правопорушення треба доповнити нормою «Адміністративна відповідальність за порушення порядку проведення спеціальної перевірки».

4. Охарактеризовано зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в результаті чого виокремлено особливості надання публічних послуг у досліджуваній сфері зарубіжних країн, а саме: німецька модель реєстрації прав на нерухоме майно полягає у тому, що перехід (виникнення, припинення, обтяження) речових прав на нерухомість відбувається на підставі речового договору, що укладається сторонами, та запису у поземельній книзі. Отже, як бачимо, в більшості країн світу державна реєстрація – це юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухомість, де змістом державної реєстрації виступає не видача певного юридичного акту, а здійснення дій, спрямованих на внесення у відповідний реєстр відомостей про речові права з метою упорядкування обороту нерухомості.

Встановлено, що, як видно з вищевикладеного, модель реєстрації прав на нерухоме майно в Німеччині полягає в тому, що передача прав на нерухоме майно (створення, припинення та іпотека) є результатом складної юридичної конструкції, суттєвими елементами якої є фактичний договір, укладений сторонами, та запис у поземельній книзі. При цьому встановлюється наступне. Іншими словами, набувач майна стає власником лише тоді, коли він внесений до поземельної книги.

Аргументовано, що в інших країнах (наприклад, Великобританії, Італії, Швеції, Швейцарії, Франції) державна реєстрація прав на нерухоме майно є юридичним актом, за допомогою якого держава визнає і підтверджує виникнення, обмеження (обтяження), перехід або припинення прав на нерухоме майно, а зміст державного реєстру є змістом певного юридичного акта. Встановлено, що не видання, а виконання акта, спрямованого на внесення відомостей про права на нерухоме майно до відповідного реєстру, має на меті впорядкування обігу нерухомого майна.

Окремі теоретико-методологічні положення розділу були висвітлені в авторських працях:

1. Мачуський О. (2022). Зміст надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Law. State. Technology*, 2, 43–48, doi: 10.32782/LST/2022-2-7 URL. <http://journals.politehnica.dp.ua/index.php/lst/article/view/126>

2. Мачуський О.М. Зарубіжний досвід діяльності органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 4, 2022. С. 55-60. DOI 10.32782/LAW.UA.2022.4.8 URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2022-4/Pravo_ua_2022_4_055.pdf

3. Мачуський О.М. Правові засади діяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наше право*. № 4. 2022. С. 118-123. DOI 10.32782/NP.2022.4.18. URL. http://nashe-pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/NP-2022-4/NP_2022_4_118.pdf

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА НАДАННЯ ПОСЛУГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ

2.1. Особливості процедури надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: поняття, ознаки та зміст.

Нормативні акти Європейського Союзу у сфері надання адміністративних послуг указують, що інвестиції в людину є національним пріоритетом. Сучасній економіці повинна відповідати сучасна політика соціального розвитку. Головним її об'єктом мають стати не конкретні галузі соціальної сфери, а кожен громадянин. Вирішення проблем у сфері надання адміністративних послуг є важливим та багатогранним завданням. Проведені сьогодні в Україні перетворення спрямовані, насамперед, на розвиток суспільства, а що вищий рівень розвитку суспільства, то більше розподілу за рівнем доходів, то більше різноманіття адміністративних послуг повинен пропонувати ринок. Саме тому в найближчому майбутньому актуальність теми навіть за збільшення кількості досліджень про адміністративні послуги не буде вичерпана [84, с. 302-303].

Олійник І. зауважує, що еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має тенденції щодо розвитку, які полягають у: 1) переході від значної кількості та різноманітності реєстраційних процедур, що здійснювалися багатьма суб'єктами - державними й недержавними організаціями у період з 1991 р. по 2013 р., до спрощення реєстрації прав і встановлення одного держателя такого реєстру; 2) покращенні доступу громадян до отримання послуг, зокрема за принципом єдиного вікна, що відповідає стандартам ЄС; 3) уніфікації в єдиному реєстрі інформації про всі наявні права та обтяження

щодо об'єкта нерухомості [97, с. 89].

Вчений переконаний, що такі трансформації стали результатом довготривалої роботи та напрацювань вітчизняних і зарубіжних фахівців, Уряду з метою адаптації відповідних механізмів реєстрації до стандартів Євросоюзу [97, с. 89].

У науковій літературі немає узгодженого підходу щодо розуміння процедури надання послуг й відповідних стадій цього процесу. Відсутній й єдиний підхід щодо визначення обов'язкових та факультативних стадій надання послуг з державної реєстрації речового права на нерухоме майно.

Тищенко М. вказує, що у структурі кожного окремого провадження можна виділити стадії провадження - відносно відмежовані, виділені в часі й логічно пов'язані сукупності процесуальних дій (процедур), які відрізняються колом суб'єктів і закріплюються відповідними процесуальними актами [2, с. 488].

Як вказував Коліушко І., з точки зору адміністративної процедури результатом адміністративної послуги є індивідуальний адміністративний акт, в якому вказаний його адресат («споживач такої послуги»). При цьому при задоволенні заяви особи про надання адміністративної послуги цей акт має типову форму (свідоцтво, ліцензія тощо), хоча можливо власне адміністративним актом може вважатися лише саме рішення органу про реєстрацію і видачу свідоцтва тощо. Якщо особа звертається із заявою у власних інтересах, але адміністративний акт не носить персоніфікованого характеру, то це не може вважатися адміністративною послугою [55, с. 106].

Колесников М. також звертає увагу, що результатом діяльності правозастосовних органів є, як правило, прийняття та/або видача адміністративного акта [54, с. 9].

Кеча А. зазначає, що державна реєстрація прав є сукупністю адміністративних процедур, в яких основними елементами внутрішньої побудови є стадії. Науковець вказує, що процедура державної реєстрації прав - це сукупність послідовно здійснюваних дій щодо надання адміністративних

послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [46, с. 12].

В контексті публічних послуг, цікавою з точки зору наукового аналізу є думка Легези Є., яка зазначає, що процедура надання публічних послуг є видом адміністративної процедури із притаманними їй ознаками. Відтак, пропонує розглядати її як регламентовану адміністративно-процедурними нормами діяльність суб'єктів публічної адміністрації із розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо виконання рішення уповноваженого органу, спрямованого на забезпечення її прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків. Вчений зауважує, що вона має стадійний характер, що дозволяє виділити такі послідовні її стадії: 1) звернення особи і прийняття заяви до розгляду уповноваженим підрозділом органу публічної адміністрації; 2) розгляд справи; 3) винесення рішення; 4) оскарження прийнятого рішення (факультативна); 5) виконання рішення. При цьому перша, друга, третя, п'ята стадії є обов'язковими, а четверта - факультативна [72, с. 20-21].

На думку Г ончарової І., процедура надання адміністративних послуг - це урегульований адміністративно-правовими нормами адміністративний регламент, який визначає порядок діяльності суб'єктів публічної адміністрації із розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видачу адміністративного акта (рішення, дозвіл, ліцензія, сертифікат, акт, посвідчення тощо), спрямованого на забезпечення її прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків. Також вчена виокремлює такі основні інституціональні ознаки процедури надання адміністративних послуг: регламентація нормами адміністративного права, процедурний характер функціонування суб'єктів публічної адміністрації, ініціативність суб'єкта звернення, стадійність (реалізовується у вигляді послідовної зміни стадій), результатом процедури виступає індивідуальний правовий акт (дозвіл, ліцензія, реєстрація, сертифікат тощо) [27, с. 182].

Колесников М. виділяє наступні стадії провадження надання

адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту - відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну- реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про реєстрацію речових прав, зупинення або про відмову в реєстрації прав; 4) внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 5) надання інформації; б) оскарження дій чи бездіяльності посадових осіб, що здійснюють таку реєстрацію, тобто факультативна стадія провадження з надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [54, с. 9].

Гончарова І. пропонує процедуру надання адміністративних послуг у вигляді п'яти стадій (які у свою чергу, не є внутрішньо цілісними, а поділяються на окремі етапи, дії тощо), а саме: 1) реєстрація (оформлення) звернення суб'єкта звернення; 2) опрацювання звернення; 3) оформлення (погодження) результату надання адміністративної послуги; 4) оскарження рішення (факультативна стадія); 5) видача результату надання адміністративної послуги [27, с. 183].

Тамаря Я., аналізуючи адміністративну процедуру з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно виділяє такі її стадії: 1) звернення особи і прийняття заяви до розгляду; 2) розгляд справи; 3) винесення рішення; 4) оскарження прийнятого рішення (факультативна); 5) виконання рішення [171, с. 152-155].

Сукманова О. не виокремлює такої стадії як оскарження прийнятого рішення, а відтак і не виділяє обов'язкові та факультативні стадії процедури надання адміністративної послуги. Науковець зазначає, що порядок державної реєстрації права власності є чітко регламентованим законодавством та складається з таких загальних стадій: 1) звернення із заявою, відповідними документами та фактом оплати адміністративних

послуг до суб'єкта публічного адміністрування (державного реєстратора або ж нотаріуса) з вимогою про реєстрацію власності; 2) прийняття, перевірка та розгляд документів суб'єктом публічного адміністрування; 3) прийняття суб'єктом публічного адміністрування рішення про державну реєстрацію права власності, внесення відповідних відомостей до державного реєстру та формування відповідних документів; 4) видача заявнику документів, що підтверджують його право на відповідну власність [169, с. 67].

Так, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено наступний порядок державної реєстрації прав власності (ст. 18): 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; 1) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав; 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв; 4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав; 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником; 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Відтак, законодавче регулювання стадій державної реєстрації речових прав є схожими з позицією Сукманової О. в тому числі й щодо ігнорування

такої стадії як оскарження рішення суб'єкта реєстрації.

Детально процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно встановлено у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553) [108].

Так, цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Найперше зазначимо, що статті 4 та 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [132] визначають перелік, що підлягає державній реєстрації, зокрема: 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва; 2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, а саме: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною 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; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону; 3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, а саме: заборона

відчуження та/або користування; арешт; іпотека; вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва; інші обтяження відповідно до закону.

Водночас, право власності на об'єкт незавершеного будівництва було виключено із переліку об'єктів, які підлягають державній реєстрації (підставою є Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ від 05.12.2019 року) [123].

Якщо говорити про першоджерело процесу надання адміністративних послуг, то саме заява виступає у такій ролі. Заява фізичної або юридичної особи є обов'язковим елементом та формулює те, що саме необхідно особі, до яких пунктів чинного законодавства вона звертається. Варто зауважити, що не кожна заява чи звернення має стати поштовхом до надання адміністративної послуги, оскільки заява може не торкатися прав та законних інтересів конкретної особи, а носити скоріш рекомендаційний характер. Зокрема, звернення громадських організацій часто містять у собі питання та пропозиції, які дають поштовх та допомагають органам публічного управління якісніше виконувати свої функції. У такому разі в прийнятого управлінським органом рішення відсутня адресність: прийняття рішення та його реалізація могло би проходити природним шляхом, реалізуючи владні повноваження навіть без такого звернення. Так само до звернень за наданням адміністративних послуг не належать скарги. Це звернення щодо належного виконання органом влади своїх функцій або ж рекомендація щодо дій у бік третьої особи, якщо ця особа зачіпає інтереси та законні права [44, с. 19].

Розглядаючи адміністративну процедуру з державну реєстрацію прав як систему взаємопов'язаних між собою елементів, існуючих для досягнення спільної мети, вона має певну структуру. Державна реєстрація прав є не

одноактним явищем, а є відповідною процедурою, яка складається з певних елементів. Основними елементами внутрішньої форми організації державної реєстрації прав є її стадії.

Відповідно до тлумачних словників стадія – це період, певний ступінь, етап, фаза розвитку чого-небудь [67, с. 274]. Деякі вчені поряд із терміном «стадія» під час характеристики адміністративних проваджень використовують такі поняття як «етап процесу», «фаза процесу» або «момент процесу», що за своєю суттю є словами синонімами. На думку В.К. Колпакова, весь процес провадження складається з кількох фаз розвитку, які змінюють одна одну, їх прийнято називати стадіями [58, с. 346]. Характеризуючи стадії державної реєстрації прав у процедурному аспекті, необхідно зазначити, що процедура є системою, яку орієнтовано на досягнення конкретного соціального результату; складається із послідовно змінюючих один одного актів поведіння; врегульована соціальними нормами; ієрархічно побудована; перебуває у розвитку; є засобом реалізації основних суспільних відносин (має службовий характер).

Будь-яке провадження, у тому числі і державна реєстрація прав, має декілька стадій, які логічно та послідовно мають йти одна за одною. Кожна стадія має власні призначення, мету та перелік конкретних завдань, які мають вирішитися. Усі стадії мають обов'язково відображати ту сферу відносин, в якій вони діють. Деякі з проваджень є чітко регламентованими законодавством, інші – є результатом надбання практики.

Стосовно кількості і видів стадій в юридичній літературі існують різні точки зору. Так, О.В. Кузьменко виокремлює такі стадії реєстраційного провадження як адміністративної процедури, а саме: 1) порушення та розгляд справи; 2) прийняття рішення щодо реєстрації або відмови в ній; 3) оскарження та опротестування прийнятого рішення [5, с. 176]. Іншої точки зору дотримується Д.В. Мовчан, який виокремлює уже 5 стадій, які вже більш детально регламентують процесуальний порядок здійснення державної реєстрації прав [89].

Під час здійснення державної реєстрації прав, то вони знайшли своє нормативне закріплення у ст. 15 Закону № 1952-IV [132]. Законодавець замість терміна «стадії» використовує термін «порядок», хоча фактично перераховує логічно сформовані та послідовно застосовані дії під час здійснення державної реєстрації прав. Серед стадій називаються такі: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; реєстрація заяви; 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації; 4) внесення записів до Державного реєстру прав; 5) видача витяга з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Перша стадія – прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; реєстрація заяви. Зазначену стадію, слід поділити на 2 етапи): 1) подання та реєстрація заяви; 2) перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав.

Слід зазначити, що вказана стадія розпочинається не з прийняття документів, як визначив законодавець, а шляхом подання заявником заяви. У результаті прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) від 12.02.2015 р. № 191-VIII [138] було розширено коло суб'єктів, яким надано повноваження з прийому та видачі документів у сфері державної реєстрації прав і з 05.04.2015 р. такі повноваження отримали посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори ЦНАП та нотаріуси. У Херсонській області, наприклад, адміністратори ЦНАП отримали можливість приймати такі заяви з 16.10.2015 р.

Вимоги до оформлення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затверджені Наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 року № 3276/5 [136], та встановлюють, що: заяви у

сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень оформлюються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (також - Державний реєстр прав).

Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав. Для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації. У разі коли оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства (п.п. 6-7 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127) [108].

Окремо варто згадати про Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав), який згідно Закону про реєстрацію прав визначений як єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження. В 2015 році з метою усунення корупції в сфері державної реєстрації була проведена реформа системи державних реєстрів. В січні 2015 року було відкрито публічний доступ до державного реєстру речових прав на нерухомість [186].

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна 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 (ст. 12 Закону про реєстрацію прав).

Варто зауважити, що згідно сформульованої правової позиції Великої Палати Верховного Суду, відомості державного реєстру прав на нерухомість презюмуються правильними, доки не доведено протилежне, тобто державна реєстрація права за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права, але створює спростовувану презумпцію права такої особи (пункт 6.30 постанови Великої Палати Верховного Суду від 2 липня 2019 року у справі № 48/340 (провадження № 12-14звг19), пункт 4.17 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2019 року у справі № 911/3594/17 (провадження № 12-234Гс18) - п. 6.13 постанови Великої Палати Верховного Суду у справі № 916/1415/19 року від 19 січня 2021 року [110]).

Згідно з Порядком ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 [142], ведення Державного реєстру прав здійснюється державною мовою і передбачає формування та/або реєстрацію заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та/або їх обтяжень, реєстрацію судових рішень щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій у базі даних заяв.

На сьогодні, через адміністративну реформу процедури реєстрації, яка відбулась у 2015 році, Державний реєстр прав на нерухоме майно оперується ДП «Національні інформаційні системи» та є відкритим. Доступ до цього Реєстру знаходиться на вебсайті кабінету електронних сервісів у розділі «державні реєстри» [36]. Серед можливостей, що пропонує кабінет електронних сервісів «ДІЯ»: отримати інформаційну довідку; перевірити виданий документ; дізнатись інформацію про стан розгляду запиту (заяви); а

також поставити об'єкт нерухомого майна на контроль - цікава функція, яка передбачає надання відомостей (на платній основі) власнику майна про дії, які вчиняються у Реєстрі щодо його нерухомого майна [35].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», до другої стадії процедури державної реєстрації відноситься виготовлення електронних копій документів поданих із заявою. Так, закон передбачає, що формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв. При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій.

Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав (ч. 1 ст. 16 Закону).

Існує декілька форм подачі заяв щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: паперова та електронна форма. Паперова форма може реалізовуватися у декілька способів: безпосереднє подання (до Відділу, нотаріусу, органів місцевого самоврядування або ЦНАП) або шляхом надсилання поштою з описом вкладення [39].

Електронну форму подання заяви щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можуть використовувати лише такі суб'єкти: 1) державний кадастровий реєстратор щодо права власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, яку саме він зареєстрував у державному земельному кадастрі, за письмовою заявою правонабувача; 2) державний виконавець, наприклад, щодо накладення чи зняття арешту на нерухоме майно, припинення іпотеки, зняття заборони відчуження об'єкта нерухомого майна тощо Державна реєстрація прав здійснюється на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб, або державного кадастрового реєстратора.

Реєстрація обтяжень здійснюється на підставі заяви органу публічної адміністрації або посадової особи, якими встановлено/припинено обтяження,

особа в інтересах якої встановлено/припинено обтяження, уповноваженої ними особи. Під час здійснення реєстрації іпотеки заявником є іпотекодержатель, а в разі реєстрації припинення іпотеки заяви можуть також подавати: особа, якою припинено іпотеку, особа, в інтересах якої припинено іпотеку, та державний виконавець, у разі придбання (передачі) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

Державна реєстрація припинення іпотеки за загальним правилом здійснюється на підставі заяви обтяжувача, яку він зобов'язаний подати протягом 5 робочих днів з дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів. Відповідальність за порушення указанного строку законодавцем не передбачено, що призводить до невиконання цієї норми обтяжувачами.

Заявник під час подання заяви особисто пред'являє органів державної реєстрації прав або іншим суб'єктам, які мають право приймати заяви, документ, який посвідчує його особу. Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його замінює. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження. Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення. У разі подання заяви уповноваженою особою додатково пред'являється документ, що підтверджує її повноваження.

Державний реєстратор, посадова особа органу місцевого самоврядування, адміністратор ЦНАПу, нотаріус приймають заяви у порядку черговості їх надходження та реєструють їх у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації.

Разом із завою подаються оригінали паперових/електронних документів необхідних для проведення державної реєстрації прав, їх паперові/електронні копії, засвідчені в установленому порядку або виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі, а також документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу, та документ про сплату адміністративного збору.

Перевірка документів, які подаються для здійснення державної реєстрації прав, полягає у встановленні відповідності їх зовнішнього вигляду певним вимогам: текст документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, має бути написаний розбірливо; прізвище, ім'я, по-батькові фізичних осіб та їх місце проживання, а також найменування юридичних осіб та їх місцезнаходження мають бути написані повністю; у документах не має бути підчищень, дописок, закреслень слів та інших не обумовлених у них виправлень, не допускаються документи, заповнені олівцем, а також із пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст.

Основними завданнями цієї стадії є: перевірка наявності документів про сплату адміністративного збору і надання витягу з Державного реєстру прав; прийняття заяви та документів, необхідних для здійснення державної реєстрації прав; реєстрація заяви у базі даних про реєстрацію заяв і запитів; перевірка документів на відповідність загальним вимогам.

Другою стадією є встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень – стадія «досліджень усіх обставин справи».

Саме на цій стадії відбувається процес пізнання державним реєстратором усіх обставин справи: він вивчає документи, їх зміст, тобто відповідність цих документів вимогам, які висуваються законодавством; відправляє письмові запити до органів, інформація від яких є необхідною для проведення законної державної реєстрації прав; направляє запити до ДЗК

через Державний реєстр прав; отримує інформацію про наявність або відсутність податкової застави з Реєстру обтяжень рухомого майна; вивчає дані, які містяться в Державному реєстрі прав та у «старих» реєстрах.

Під час здійснення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01.01.2013 р., державний реєстратор запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного, на момент реєстрації, законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Суб'єкти, до яких надійшов такий запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом 3 робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки (п. 8-1 ч. 2 ст. 9 Закону № 1952-IV).

Ця норма передбачає обов'язок суб'єктів, до яких надійшов запит від Відділу, надати відповідь у певний строк, однак, на практиці ця норма не діє. Відповідальність за пропущення зазначеного строку законодавством не передбачено. Тому, дуже часто, державний реєстратор не в змозі дослідити усіх обставин справи для винесення обґрунтованого та законного рішення.

Розгляд документів передбачає: а) встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, установлених законом); відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість здійснення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме

майно або обтяження таких прав; б) встановлення відсутності суперечностей між заявленими та уже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону.

На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішує чи є підстави для зупинення розгляду заяви або наявні інші підстави, за яких необхідно відмовляти у проведенні державної реєстрації прав.

Наступною стадією (третьою) є встановлення черговості розгляду заяв. Так, пунктом 11 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 [108] передбачається, що формування та реєстрація заяв проводиться в порядку черговості звернення заявників до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса. У разі коли після формування та реєстрації заяви до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса звернувся інший заявник щодо того самого майна, державний реєстратор, уповноважена особа приймає відповідні документи, формує та реєструє заяву.

Перевірка відомостей та документів є четвертою стадією у процедурі державної реєстрації речових прав на нерухомість. У науковій літературі відзначається, що саме на цій стадії відбувається процес пізнання державним реєстратором усіх обставин справи: він вивчає документи, їх зміст, тобто відповідність цих документів вимогам, які висуваються законодавством; відправляє письмові запити до органів, інформація від яких є необхідною для проведення законної державної реєстрації прав; направляє відповідні запити через Державний реєстр прав; отримує інформацію про наявність або відсутність податкової застави з Реєстру обтяжень рухомого

майна; вивчає дані, які містяться в Державному реєстрі прав та у «старих» реєстрах [171, с. 154].

Важливим елементом цієї стадії є можливість *зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав*. Так, статтею 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено підстави для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав. Так, розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути *зупинено* державним реєстратором виключно у випадках: 1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством; 2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника. Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви [132].

Якщо документи для державної реєстрації прав та їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, державний реєстратор у строк, протягом якого розглядаються заяви, приймає рішення про зупинення розгляду заяви, яке містить рекомендації щодо усунення обставин, що були підставою для його прийняття, і письмово повідомляє про це заявника.

У разі, коли документи подані іншим особам, які мають право приймати заяви, такі особи: а) виготовляють за допомогою програмного

забезпечення Державного реєстру прав відповідне рішення у паперовому вигляді з проставлянням напису «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» у двох примірниках, один з яких видається заявникові, а другий передається органу державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна; б) надсилають вказане рішення на електронну пошту заявника, у разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в електронному вигляді.

Існує два напрями розвитку подій після такого зупинення: 1) відновлення розгляду заяви державним реєстратором (про що приймається рішення) – якщо заявник протягом 5 робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення; 2) відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень – у разі, якщо заявник протягом 5 робочих днів після отримання письмового повідомлення не виконав вимоги державного реєстратора.

Дослідивши усі обставини справи, за результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав або рішення про відмову в такій реєстрації. Підстави для такої відмови чітко регламентовано законодавством (ст. 24 Закону № 1952-IV [132]).

Вважаємо, що п. 6 ч. 1 ст. 28 Закону 1952-IV «заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене право та обтяження такого права уже зареєстровано в Державному реєстрі прав» з метою захисту та реалізації фізичними та юридичними особами своїх законних прав та інтересів необхідно викласти в іншій редакції, а саме: «заявлене право та обтяження такого права уже зареєстровано в Державному реєстрі прав». Слід розглянути ситуацію, коли, наприклад, суд виносить ухвалу про накладення арешту і на підставі зазначеної ухвали державний виконавець виносить постанову про арешт нерухомого майна. З ухвалою до суб'єкта публічної адміністрації приходять особа, в інтересах якої накладається арешт, а

постанова подається державним виконавцем по електронній заяві. Оскільки перелік підстав для відмови є вичерпним, державний реєстратор знаходиться у дуже складній ситуації. З одного боку відмовити на підставі п. 6 ч. 1 ст. 28 Закону 1952-IV він не може, оскільки постанова та ухвала є різними документами, з іншого — зареєструвати обидва документи також не логічно, оскільки виникне два арешти, а не один.

При цьому, на думку Колесникова М., доцільно виключити стадію зупинення надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже законодавством не передбачено вичерпний перелік документів, який може вимагатися державним реєстратором, що у свою чергу, призводить на практиці до додаткових витрат з боку споживача послуг [54, с. 4]. Однак, чіткого альтернативного варіанту вирішення вказаної проблеми автор не пропонує. Водночас, варто врахувати, що виявлення неповноти оформлених документів та\або відомостей вказаних у заяві поданої для реєстрації речових прав на нерухоме майно не завжди є можливим на стадії прийняття заяви. Певні проблемні моменти можуть бути виявленні суб'єктом реєстрації вже на стадії опрацювання документів.

Загалом, розгляд документів поданих на реєстрацію передбачає: а) встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, установлених законом); відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та\або договір (угода) пов'язує можливість здійснення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав; б) встановлення відсутності суперечностей між заявленими та уже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до

вимог цього Закону. На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішує чи є підстави для зупинення розгляду заяви або наявні інші підстави, за яких необхідно відмовляти у проведенні державної реєстрації прав [171, с. 155].

У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог або неотримання на запит документів та/або інформації, необхідних для державної реєстрації прав, у строк, встановлений в абзаці другому цього пункту, державний реєстратор приймає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав. Пунктом 23 Порядку передбачено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування [108].

П'ята стадія має такі етапи: 1) прийняття рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; 2) відмову в ній.

Після дослідження всіх обставин справи, вивчення інформації з усіх реєстрів, отримання відповідей на усі запити, результатом пізнавальних, досліджуваних процесів, які здійснюються державним реєстратором є прийняття відповідного рішення. Реєстраційне рішення має: відповідати об'єктивним закономірностям, які діють у системі реєстрації речових прав; засновуватися на достовірній інформації, яка дає підстави для кваліфікованого визначення цілей, завдань, засобів і способів рішення цих завдань; бути всебічним, тобто по можливості максимально врахувати усі аспекти питання, що розглядаються [63, с. 83].

Варто зазначити, що до моменту прийняття рішення щодо державної реєстрації прав заявник має можливість змінити хід справ та відкликати заяву шляхом подання органів державної реєстрації прав відповідної заяви, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст. За результатами розгляду такої заяви державний реєстратор може прийняти рішення про залишення

заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні такої заяви.

Відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених Законом № 1952-IV, заборонено. Окрім цього, законодавцем також встановлено певні випадки, коли державний реєстратор не має права відмовляти в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, передбачених п. 2 та п. 4 ч. 1 ст. 24 [132], а саме: а) якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав; у разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно (щодо п. 2 «об'єкт нерухомого майна, розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав»); б) у разі наявності помилки в ДЗК, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до ДЗК: розташування у межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, указаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, указаної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів (щодо п. 4 «подані документи не відповідають вимогам, установленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують»).

Наявність такої підстави має, з одного боку, забезпечити законні права власників, інших осіб, які мають речові права на земельні ділянки, але, з іншого – ускладнює порядок державної реєстрації прав. Запити, які направляються державним реєстратором до ДЗК, часто не розглядаються місяцями. Строк для проведення того чи іншого виду реєстрації чітко встановлено законом і не може бути продовжено до моменту отримання необхідної відповіді на запит від органу. Державний реєстратор, не отримавши вчасно обґрунтованої відповіді, за наявності суттєвих розбіжностей у документах, скоріше за все, прийме рішення про відмову в

державній реєстрації прав, чим порушить права заявників (якщо такі розбіжності було викликано помилкою в результаті перенесення даних із Державного реєстру земель).

Для недопущення таких ситуацій необхідно, що необхідно нормативно закріпити обов'язок органів ДЗК повідомляти про наявність таких помилок органів реєстрації прав у разі їх виявлення. Тому ч. 3 ст. 28 Закону 1952-IV треба доповнити п. 4 у такій редакції «у разі виявлення помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, указаних в Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, указаної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі в результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів) орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, зобов'язаний повідомити про неї орган державної реєстрації прав». В разі, якщо є відсутніми підстави для зупинення розгляду заяви, відмови ній, державний реєстратор приймає рішення про проведення державної реєстрації прав, на підставі якого розпочинає вносити дані до Державного реєстру прав.

Прийняття рішення про державну реєстрацію прав є ключовою стадією, зважаючи на її значення для ініціатора звернення:

Пунктом 18 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 передбачається, що за результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації. Рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за умови вчинення дій та/або процедур, передбачених цим Порядком під час розгляду заяви, приймається державним

реєстратором у будь-який час до закінчення строку державної реєстрації прав [108].

Вимоги до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно затверджені Наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5 [24]. За вимогами Рішення державних реєстраторів прав на нерухоме майно оформлюються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Стадія, що пов'язана із фіксацією рішення суб'єкта державної реєстрації в Державному реєстрі прав є наступною - шостою стадією, що визначає відкриття/внесення змін в розділі щодо нерухомого майна в Державному реєстрі прав. Зокрема, згідно з пунктами 19 і 20 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 [108], державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Шостою стадією – внесення записів до Державного реєстру прав. Зазначену стадію спрямовано на безпосереднє виконання державним реєстратором прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Це є технічною стороною процедури державної реєстрації, оскільки вона полягає у відображенні в Державному реєстрі прав відомостей про: нерухоме майно; право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права; інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав; обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав.

Порядок та процедуру ведення Державного реєстру прав визначає Кабмін України [142]. Саме цим порядком передбачаються вимоги до всіх даних, які обов'язково мають бути відображеними у цьому реєстрі.

Записи до Державного реєстру прав можуть вноситися: а) до

новоствореного розділу, який відкривається на кожний окремий об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено уперше; б) до спеціального розділу вносяться дані під час державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстровано в Державному реєстрі прав, іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Після відкриття новоствореного розділу та внесення до нього необхідних записів державний реєстратор присвоює об'єктові нерухомого майна реєстраційний номер, який є ідентифікатором розділу Державного реєстру прав. Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна – є індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна під час здійснення державної реєстрації права власності на об'єкт, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта [147].

Усі дії, які вчиняються державним реєстратором на зазначеній стадії, складаються із: 1) внесення даних до Державного реєстру прав щодо: об'єкта, суб'єкта, речових прав та їх обтяжень; 2) формування свідоцтва про право власності на нерухоме майно, якщо державна реєстрація здійснюється з видачею свідоцтва; 3) формування витягу про державну реєстрацію прав або їх обтяжень; 4) друку свідоцтва про право власності на нерухоме майно, його оформлення у двох примірниках; 5) друку витягу про державну реєстрацію прав – як правило, у двох примірниках; про державну реєстрацію обтяжень, іпотек – за загальним правилом у трьох примірниках, у випадках, передбачених законодавством, може бути і більше.

Підстави для видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно передбачено ст. 18 Закону № 1952-IV [132], відповідно до якої таке свідоцтво видається: фізичним та юридичним особам на: новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна; членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески; юридичним особам у разі внесення до статутного

фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками); фізичним та юридичним особам, які у разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується); фізичним та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм; реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна; у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів; фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки; фізичним та юридичним особам у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів АРК, органів місцевого самоврядування та в інших випадках, установлених законом.

Як видно, зазначена норма не містить вичерпного переліку підстав для видачі свідоцтв і дуже часто це призводить до неоднозначного тлумачення державними реєстраторами поданих заявником документів та їх змісту, через що існує різна практика видачі свідоцтв у тих чи інших випадках, що вкрай негативно впливає на діяльність зазначених органів. Вважаємо, що зазначену норму необхідно доповнити ще декількома підставами для видачі свідоцтв, які дуже часто зустрічаються на практиці. Це: фізичним та юридичним особам, у разі присвоєння об'єкту нерухомого майна нової адреси, у разі зміни кадастрового номера земельної ділянки, при поділі об'єкта нерухомості.

Форма та вимоги до складових змісту свідоцтва про право власності визначаються в Законі № 1952-IV та уточнюються «Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» № 1141 [142]. Частина

2 ст. 18 Закону № 1952-IV передбачає, що свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором і засвідчується печаткою.

У разі, коли свідоцтво, сформоване державним реєстратором, виготовляється іншими особами, які мають право приймати заяви, на ньому проставляється напис «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила свідоцтво, із зазначенням її посади, прізвища та ініціалів і засвідчується її печаткою [39].

З метою захисту прав та надання можливості особам, які втратили, пошкодили чи зіпсували свої правовстановлюючі документи, законодавець передбачив можливість (від 05.02.2014 р.) видавати державними реєстраторами свідоцтва у зв'язку з втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. У цьому випадку державний реєстратор, зобов'язаний у такому свідоцтві відобразити: назву втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа, його серію, номер та дату видачі; найменування органу, що здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. Зазначену норму закріплено, але технічної можливості у державних реєстраторів виконати цю вимогу через недосконалість програмного забезпечення Державного реєстру прав немає. Наступні дві стадії пов'язані з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно та надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та їх обтяження. Видається, що їх можна об'єднати, та назвати зазначену стадію «стадія видачі документів».

Стадія видачі документів є останньою стадією, яка завершує порядок здійснення державної реєстрації прав та їх обтяжень. Будь-які рішення, які

приймаються органом виконавчої влади, або їх посадовими особами, обов'язково повинні бути доведені до відання заінтересованих осіб, щоб ті, у свою чергу, могли його оскаржити у порядку та у випадках, передбачених законодавством. Зазначена стадія є притаманною усім можливим напрямкам розвитку порядку державної реєстрації прав:

– у разі прийняття рішення про державну реєстрацію прав – орган державної реєстрації прав (або інші суб'єкти уповноважені приймати та видавати заяви) не пізніше наступного робочого дня з моменту його прийняття видає особисто заявникові, надсилає поштою з описом вкладення витяг із Державного реєстру прав, свідоцтво (у разі його формування) та документи, що подавалися заявником для здійснення державної реєстрації прав, одним із способів, зазначених у заяві (п. 26 Порядку), або надсилає на адресу електронної пошти заявника витяг із Державного реєстру прав, який оформляється в електронній формі;

– у разі прийняття рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав, орган державної реєстрації (або інші суб'єкти, уповноважені приймати та видавати заяви) прав не пізніше наступного робочого дня з моменту його прийняття видає особисто заявникові або надсилає поштою з описом вкладення таке рішення разом із документами, що подавалися заявником для здійснення державної реєстрації прав, або надсилає таке рішення на адресу електронної пошти заявника;

– у разі прийняття рішення про зупинення; про відмову в зупиненні державної реєстрації прав; про відновлення їх державної реєстрації (у разі прийняття рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних із державною реєстрацією таких прав) – орган державної реєстрації (або інші суб'єкти уповноважені приймати та видавати заяви) прав видає або надсилає поштою/на адресу електронної пошти заявника таке рішення; – у разі прийняття рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви – орган державної реєстрації прав (або інші суб'єкти, уповноважені

приймати та видавати заяви) у день його прийняття видає особисто таке рішення або надсилає поштою/на адресу електронної пошти заявникові.

Орган державної реєстрації прав не повертає заявникові заяву, як правило, не повертає документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату адміністративного збору. Адміністративний збір повертається у разі відкликання заяви, а оплата за витяг повертається у разі: відкликання заяви та прийняття рішення про відмову. Заява, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату адміністративного збору, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час здійснення державної реєстрації прав, долучаються ним до реєстраційної/облікової справи відповідно до законодавства. Реєстраційна справа, у тому числі закрита, підлягає довічному зберіганню в архіві (ч. 4 ст. 20 Закону № 1952-IV).

Окрім реєстраційних справ, державні реєстратори формують також облікові справи, які не приєднуються до реєстраційних справ, наприклад, у разі надання інформації з Державного реєстру прав; накладення арештів на все нерухоме майно; у разі накладення/зняття арешту не за місцезнаходженням майна, коли облікова справа залишається в органі, який здійснював таку реєстрацію. Про строки і місце зберігання облікових справ у нормативно-правових актах, які регулюють питання державної реєстрації прав, не сказано ні слова, тому пропонується ч. 4 ст. 20 Закону № 1952-IV доповнити п. 2 у такій редакції: «облікова справа, яка не підлягає приєднанню до реєстраційної справи, підлягає зберіганню в органі реєстрації прав протягом трьох років».

Уся процедура державної реєстрації прав, а в деяких випадках його окрема стадія або підстадія, мають певні часові межі, за рамки яких орган не має права виходити: 1) загальні: а) державна реєстрація прав (надання відмови в ній) за загальним правилом, здійснюється у строк, що не

перевищує 5 робочих днів з дня надходження до органу державної реєстрації прав заяви та документів, необхідних для її здійснення; б) державна реєстрація права власності (надання відмови в ній) на підприємство як єдиний майновий комплекс та в разі, якщо їй передує видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно, здійснюється у строк, що не перевищує 14 робочих днів; в) державна реєстрація обтяжень (відмова в ній) здійснюється в день надходження заяви та документів, необхідних для державної реєстрації обтяжень. г) 10 днів з дня державної реєстрації заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки – у разі надходження заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно, щодо якого вже зареєстровано заяву про державну реєстрацію права на це майно тощо; 2) скорочені (2 год., 1, 3, 5 робочих днів).

Вихід за рамки зазначених строків є порушенням законодавства та тягне за собою передбачену законом відповідальність.

У процесі державної реєстрації прав відбувається офіційне визнання і підтвердження державою певних юридичних фактів шляхом внесення відповідних даних до Державного реєстру прав, який є єдиною інформаційною системою, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про суб'єкти та об'єкти цих прав. Тому, окрім здійснення державної реєстрації прав Відділ має право надавати інформацію з Державного реєстру прав у формі витягу, інформаційної довідки та виписки. Для порядку надання інформації характерні наступні стадії: 1) подання та перевірка документів, реєстрація заяви (запиту); 2) встановлення відсутності підстав для відмови; 3) надання інформації шляхом видачі документів у формі витягу, виписки та інформаційної довідки.

Витяг із Державного реєстру прав формується на підставі відомостей, що містяться у ньому, залежно від особи заявника: а) витяг, що містить відомості про нерухоме майно, право власності, суб'єкта цього права, про інші речові права, суб'єкта цих прав, про обтяження та суб'єкта цих прав, наявні у розділі Державного реєстру прав, відкритому на відповідний об'єкт,

на дату та час його формування, – формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою власника (спадкоємця, правонаступника) або уповноваженої ним особи; б) містить відомості про нерухоме майно, про інші речові права та суб'єкта цих прав – формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою особи, яка має речові права, відмінні від права власності, або уповноваженої нею особи; в) містить відомості про нерухоме майно, обтяження прав та суб'єкта цих прав – формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою обтяжувача або уповноваженої ним особи; г) містить відомості про нерухоме майно, іпотеку та обтяження (крім відомостей про підставу для виникнення іпотеки, обтяження, суб'єктів цих прав) – формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою будь-якої фізичної чи юридичної особи або уповноваженої ними особи.

Отже, витяг із Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати: власник об'єкта нерухомого майна, інший правоволоділець, їх спадкоємці (правонаступники – для юридичної особи) або уповноважені ними особи, а також власник (співвласник) квартири, житлового чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку при створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), ОСББ (асоціація власників житлових будинків, якщо їй делеговані повноваження з управління неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу) або їх уповноважені особи.

Інформаційна довідка з Державного реєстру прав формується на підставі відомостей, що містяться у ньому, залежно від запитуваної інформації про: об'єкт нерухомого майна; суб'єкт; щодо багатоквартирного житлового будинку. Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту або через офіційний веб-сайт Укрдержреєстру мають право отримувати будь-які фізичні та юридичні особи, а також власник (співвласник) квартири, житлового чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку при створенні ОСББ, ОСББ (асоціація власників житлових будинків, якщо їй делеговано повноваження з управління

неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу) або їх уповноважені особи.

Виписка надається за заявою власника або правоволодільця, в якій указується інформація про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.

У зв'язку із прийняттям Кабміном нових порядків надання інформації, які затверджуються Постановою № 1127, процес надання інформації зазнав суттєвих змін. Якщо для отримання інформації звертаються безпосередньо до Відділу (а не через веб-сайт ЦОВВ, що реалізовує державну політику у сфері державної реєстрації прав), то порядок надання інформації складається з таких стадій: 1) подання та перевірка документів, реєстрація заяви (запиту); 2) надання інформації шляхом її направлення на електронну адресу, або видача інформації на білих аркушах без використання спеціальних бланків.

З аналізу зазначеної Постанови № 1127 у наданні інформації з Державного реєстру прав можна було відмовити у разі: 1) подання заявником не в повному обсязі документів, що визначені Порядком – під час отримання інформаційної довідки у паперовій формі, витягу, виписки; 2) подання заяви неналежною особою – під час отримання інформації у паперовій формі у формі витягу, виписки; 3) відсутності реєстрації заявника на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру – під час отримання інформації в електронній формі; 4) не вказування в заяві про надання інформації на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру критеріїв пошуку відомостей – під час отримання інформації в електронній формі; 5) відсутності оплати/не повної оплати для надання інформації – лише у разі отримання інформації в електронній формі. Відсутність оплати у паперовій формі є підставою для неприйняття такої заяви.

У діючій редакції Постанови № 1127 підстави для відмови у наданні інформації є відсутніми. Однак, у державного реєстратора є право не формувати у базі даних про реєстрацію заяв і запитів заяву (про надання інформації) у разі відсутності документа про внесення плати за надання такої

інформації [108].

Під час надання інформації з реєстру у разі відсутності відомостей в Державному реєстрі прав державний реєстратор використовує реєстраційні дані «старих» реєстрів.

Після розгляду заяв про надання інформації державний реєстратор формує: витяг, інформаційну довідку або виписку, які оформляються в одному примірникові, який видається заявникові у паперовому вигляді або відправляється на його електронну адресу. До облікової справи долучаються заява та документ про оплату за надання інформації. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається у день надходження до органу державної реєстрації прав відповідної заяви, крім випадків надання такої інформації в установленій законодавством скорочений строк. Із аналізу структури державної реєстрації прав, можна зробити висновок, що вона має процедурний характер, а її стадії залежать від предмету заявленого права. Тому, можна виокремити такі процедури, які здійснюються органами державної реєстрації прав: «здійснення державної реєстрації речових прав» «здійснення державної реєстрації обтяжень речових прав», «внесення змін до Державного реєстру прав», «скасування записів Державної реєстрації прав», «надання інформації з Державного реєстру прав». Кожна із них має власні стадії. Отже, державну реєстрацію прав необхідно розглядати як складне явище, яке містить у собі сукупність процедур.

Таким чином, адміністративна процедура надання послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно складається з таких стадій (етапів та дій): 1) подання заяви та документів до неї включає такі дії як прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; реєстрація заяви тощо; 2) розгляд справи або дослідження усіх обставин щодо надання послуги; 3) прийняття рішення щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 4) внесення записів до державного реєстру прав щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 5) видача

документів щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

З'ясовано, що кожна стадія, кожна процедура, обов'язково мають виконуватися відповідною особою органу публічної адміністрації у межах їх повноважень; у межах строків, передбачених для кожного виду державної реєстрації прав, їх обтяжень та під час надання інформації; відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений законодавством.

Оскарження дій чи бездіяльності державного реєстратора, або його рішення щодо відмови у проведенні державної реєстрації багатьма вченими [89; 190, с. 110] виділяються в окрему стадію реєстраційного провадження.

Оскарження дій чи бездіяльності державних реєстраторів є можливим у двох формах: шляхом звернення до керівництва відповідного уповноваженого органу або шляхом звернення до суду.

Варто зазначити, що відповідно до Закону України «Про звернення громадян» [146] громадяни України мають право звернутися до органів державної влади, їх посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав та скаргою про їх порушення, в тому числі з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно.

2.2. Гарантії законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Гарантії законності – це комплекс взаємопов'язаних об'єктивних умов та суб'єктивних факторів і спеціальних засобів, що забезпечують режим законності. Структурно гарантії законності класифікують на загальні та спеціальні [45, с.92].

Юридичні гарантії є самостійним видом у системі гарантій, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Слово гарантія (франц. «*garantie*» – забезпечити) означає «запорука», «умова, котра забезпечує що-небудь». Під гарантіями прав і свобод у юридичній літературі розуміють; а) сукупність суб'єктивних та об'єктивних факторів, б) систему соціально-економічних, політичних, моральних, юридичних та організаційних передумов, умов, засобів і способів. Термін «фактори» не може використовуватись для позначення гарантій, оскільки він більшою мірою означає характер явищ, чинників. Друге визначення насправді не розкриває зміст поняття гарантій, а лише перераховує їх види. Натомість не викликає сумнівів правильність визначення поняття гарантій як «умов, засобів і способів», які забезпечують реалізацію та всебічну охорону прав [16].

Власне юридичними гарантіями ті чи інші «засоби і способи» стають лише через юридичну форму, через їхнє закріплення в нормах права. Сам по собі термін «юридичні гарантії» вказує на їх нормативно-правову основу. Натомість забезпечення гарантованості полягає передусім у здійсненні прав та виконанні обов'язків, які передбачені в чинних правових нормах. Загальновідомо, що норма сама по собі не може викликати певні правові результати, останні досягаються за допомогою правової діяльності. Під діяльністю необхідно розуміти здійснення суб'єктивних прав та виконання юридичних обов'язків, покладених нормою права на відповідних суб'єктів трудових правовідносин [174].

З огляду на це, вважаємо за доцільне виділити у структурі юридичних гарантій законності два елементи – правові норми та діяльність суб'єктів. Так, норма права встановлює для суб'єкта правовідносин конкретні обов'язки, виконання яких (тобто діяльність даного суб'єкта) забезпечуватиме реалізацію прав іншого суб'єкта. Закон же, у свою чергу, виступає юридичною підставою правової діяльності, а юридична діяльність є засобом виконання закону.

У юридичній науці натепер вже сформульовано досить багато різних визначень поняття «юридичні гарантії», як близьких, так і досить відмінних за своїм змістом. Йдеться, насамперед, про юридичні гарантії в широкому розумінні, що стосуються різних галузей права.

Так, у загальноправовому значенні М. В. Кравчук зазначає, що правильно говорити про юридичні гарантії як про сукупність «засобів і способів» [68].

В. Ф. Погорілко під юридичними гарантіями розуміє передбачені законом спеціальні засоби практичного забезпечення прав і свобод людини і громадянина [103, С. 40]. У цьому визначенні не звертається увага на призначення юридичних гарантій, тобто на той факт, що саме вони забезпечують. Натомість дефініція цього поняття повинна містити вказівку на призначення цих «засобів і способів» як на одну з найбільш суттєвих ознак юридичних гарантій. Тому заслуговують на увагу визначення, в яких підкреслюється, що юридичні гарантії покликані забезпечувати фактичну реалізацію, всебічну охорону та захист прав громадян.

До гарантій законності, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно належить саме діяльність державних органів і громадських організацій (відповідно до юридичних норм). Також є думка, що під юридичними гарантіями потрібно розуміти систему нормативних та індивідуальних правових приписів і відповідну юридичну діяльність, спеціально призначену для забезпечення законності [91, с. 197].

Вчений С. М. Шило юридичні гарантії законності розглядає не лише як сукупність засобів та способів (як це має місце в наведених вище визначеннях), а як єдність елементів, як цілісне юридичне утворення [184, с. 286].

До спеціальних гарантій належать правові (юридичні) гарантії законності, які являють собою специфічні юридичні засоби та внутрішні юридичні механізми, що є реальним втіленням законності в правовій сфері.

До юридичних гарантій законності, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна віднести: повноту й ефективність юридичних норм; високий рівень контролю та нагляду за реалізацією законності; якісну діяльність компетентних органів влади із забезпечення законності; вдосконалення і покращення юридичної практики; ефективність заходів юридичної відповідальності.

Спеціальні юридичні гарантії можна класифікувати на такі групи:

- загально-правові гарантії (розвиненість правової системи в цілому; повнота та несуперечність законодавства; наявність розвинутої юридичної техніки та юридичної процедури; певний рівень правової культури суспільства);

- організаційно-правові гарантії (діяльність законодавчої, виконавчої, судової влади та Президента як гаранта Конституції України, а також органів спеціального призначення як гаранта ефективності законів та створення умов для їх реалізації та захисту);

- процесуальні гарантії (наявність ефективних засобів державного примусу; презумпція невинуватості; рівність правового статусу; невідчужуваність прав та обов'язків суб'єктів; нормативно визначений принцип невідворотності покарання за порушення Закону) [96, С. 135].

Отже, виходячи з розуміння гарантій законності, пропонуємо виділити такі види гарантій забезпечення законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні:

- *контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;*

- *адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;*

– *притягнення до відповідальності публічних службовців за відмову в наданні певного виду послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.*

Перейдемо до висвітлення *контролю за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.*

Одним із найпоширеніших визначень поняття нагляд (контроль) закріплено в Законі України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 05.04.2007 року N 877-У згідно якого державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності - це діяльність уповноважених законом центральних органів виконавчої влади, їх територіальних органів, державних колегіальних органів, органів виконавчої влади Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування в межах повноважень, передбачених законом, щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб'єктами господарювання та забезпечення інтересів суспільства, зокрема належної якості продукції, робіт та послуг, допустимого рівня небезпеки для населення, навколишнього природного середовища [151].

Приходченко Л. зазначає, що контроль є основним способом забезпечення законності й ефективності в діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування. Його сутність полягає в перевірці відповідності діяльності підконтрольного об'єкта тим настановам, які цей об'єкт отримав від управлінської ланки [114, с. 3-4].

Функція контролю не тільки забезпечує законність, дотримання обов'язкових вимог, а й передбачає проведення перевірки на предмет досягнення закладеної в правовій нормі моделі, а також аналіз фактичного стану виконання встановлених нормою правил поведінки, отриманих результатів. Після цього контрольний орган здійснює аналіз відповідності фактичного стану, співвідношення результатів певної правової норми цілям.

У разі виявлення відхилень при внутрішньоорганізаційній контрольній діяльності (внутрішній контроль) передбачаються заходи для виправлення (коригування) виявлених відхилень, а в разі зовнішнього контролю - їх фіксація і вжиття заходів адміністративного примусу. Зовнішній контроль має наглядовий характер [29, с. 4].

У науковій літературі вказано, що сутністю державного контролю є спостереження та перевірка розвитку суспільної системи й усіх її елементів відповідно до визначених напрямів, а також у попередженні та виправленні можливих помилок і неправомірних дій, що перешкоджають такому розвитку. Контроль тісно пов'язаний з іншими видами державної діяльності й може входити до їх складу як певна частина. При цьому, контроль як певний вид діяльності можна розглядати як самостійне явище або як складову інших видів діяльності держави та функцій її органів [154, с. 68-69].

Варто згадати визначення внутрішнього (адміністративного) контролю в розумінні Пушкарьової Н., а саме: це свідомо здійснюваний суб'єктом процес, завдяки якому він досягає узгодженості між власною діяльністю (результатом) і відповідним зразком. Особливістю адміністративного контролю є те, що це контроль усередині самої адміністративної системи. Керівники адміністративного апарату зобов'язані здійснювати нагляд за діями підлеглих, на предмет законності дій, їх необхідності, доцільності і ефективності. Дана форма контролю включає право віддавати накази, розпорядження, розпорядження, право змінювати або відмінювати рішення, прийняті підлеглими [27, с. 69].

Цікавою є думка Гончарова І., яка розглядає контроль як засіб забезпечення законності процедури надання адміністративних послуг. При цьому, науковець вважає, що такий контроль має свої особливості. Вона виділяє наступні проблемні аспекти здійснення контролю щодо процедури надання адміністративних послуг: невизначеність кола суб'єктів, що здійснюють контроль; відсутність розподілу функцій між суб'єктами

публічної адміністрації; нерозробленість механізму взаємодії зазначених суб'єктів тощо [27, с. 184]. Варто зауважити, що частина з цих проблемних аспектів, які згадані у цитованій науковій роботі перебувають в процесі їхнього вирішення чи вже є вирішеними.

Відтак, розуміння контролю, в тому числі адміністративного чи державного за науковими поглядами вчених не має уніфікованого характеру. Крім того, не має спільного розуміння й суміжних понять, таких як нагляд чи моніторинг. З цього приводу, варто погодитись із думками висловленими раніше, що такий стан справ свідчить радше не про складність досліджуваних понять, а про незрілість наукової юридичної думки, що у свою чергу впливає на якість правозастосування, реального контролю та нагляду, інших заходів, що мають правоприкладний характер.

Варто зазначити, що згідно положень Закону України «Про адміністративні послуги», дія цього Закону не поширюється на відносини щодо: здійснення державного нагляду (контролю), у тому числі державного контролю за дотриманням законодавства про харчові продукти, корми, побічні продукти тваринного походження, здоров'я та благополуччя тварин.

Крім того, вказаний Закон не містить прямих чітких положень про здійснення заходів контролю чи нагляду або адміністративного контролю, за винятком згадки про контроль серед завдань адміністратора.

Натомість, Законом встановлено, що законодавство у сфері надання адміністративних послуг складається з Конституції України, цього та інших законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері надання адміністративних послуг. А надання адміністративних послуг здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених законами, які регулюють суспільні відносини у відповідних сферах (ч. 1 та 2, ст. 3).

Відтак, у певних питаннях, Закон України «Про адміністративні послуги» відсилає до інших нормативно-правових актів, що можуть встановлювати норми щодо адміністративно-правового регулювання сфер

діяльності.

Також, відповідно до вищезгаданого Закону, державна політика у сфері надання адміністративних послуг базується на принципах, серед яких основні це верховенства права, стабільності; рівності перед законом; відкритості та прозорості тощо. Належне виконання та гарантування дотримання суб'єктами адміністративно-правових відносин у сфері надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно вказаних принципів не вважається за можливим без контролю, подекуди нагляду та моніторингу чи інших контрольних заходів.

Виникає логічне запитання: що саме є об'єктом чи предметом таких контрольних заходів. Вважаємо доречною з цього приводу думку Фуглевич К., що саме прогнозовані та заплановані параметри надання адміністративних послуг і становлять предмет контролю: вони визначають бажаний комплексний стан системи надання адміністративних послуг у визначеній перспективі та орієнтують суб'єкта контролю на відповідні показники, якими можуть бути фактори правового (наявність чи відсутність правового забезпечення тих чи інших аспектів надання адміністративних послуг), організаційного (рівень досягнення цілей) та суто соціального характеру (задоволеність клієнтів - отримувачів адміністративних послуг) [42, с. 12].

Як нами вже було вказано у попередньому розділі, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» наділяє Міністерство юстиції України контрольними повноваженнями у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Зокрема, Міністерство юстиції України здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом.

Кондратенко В. та Дем'янчик В. вказують про такі особливості

адміністративно-правового статусу Міністерства юстиції України та його територіальних органів: 1) адміністративно-правовий статус органів юстиції охоплює взаємопов'язаний комплекс завдань, прав і обов'язків покладених на них у сфері виконавчо-розпорядчої діяльності на надання адміністративних послуг та підстав адміністративної відповідальності, основною метою якого є формування належних умов для забезпечення прав, свобод та законних інтересів фізичних і юридичних осіб; 2) на органи юстиції покладено низку зобов'язань у сфері державної політики, основна мета яких є забезпечення справедливості, правового регулювання у сфері прав свобод та законних інтересів фізичних і юридичних осіб, тим більше що боротьба за справедливість зараз відбувається майже у всіх основоположних сферах життєдіяльності суспільства; 3) Міністерство юстиції України має значний вплив на формування державної політики щодо створення умов для громадян на справедливий юридичний захист конституційних прав, свобод та законних інтересів, а також на розвиток сучасного суспільства в юридичній сфері; 4) до елементів адміністративно-правового статусу органів юстиції відноситься завдання, юридичні обов'язки і права про їх виконання, а також окремим рядком необхідно виділяти адміністративну відповідальність; 5) юридичні права Міністерства юстиції України поділяються на такі види: щодо співпраці з населенням, внутрішньо-організаційної діяльності, роботи з інформаційними ресурсами та заходи адміністративного примусу; 6) невід'ємним елементом змісту адміністративно-правового статусу органів юстиції є адміністративна відповідальність фізичних і юридичних осіб, яка застосовується у цій сфері [62, с. 76-77].

Важливим нормативно-правовим актом у сфері адміністративно-правового регулювання контрольної діяльності Міністерства юстиції є Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 06.10.2016 року № 1666-VIII [119].

Саме цим законом було уточнено у згаданому вище формулюванні контрольні повноваження Мін'юсту щодо реєстраційних дій, а також доповнено Закон про реєстрацію статтею 37¹ «здійснення контролю у сфері державної реєстрації прав».

Так, контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

Крім того, Положенням про Міністерство юстиції України, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 228 [106] передбачається, що одним з основних завдань Мін'юсту є здійснення контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб - підприємців, в тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до закону, та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені законом (пункт 83⁷ Положення).

Складно погодитись із тезою, висловленою Желінським В. то про те, що функціональні особливості реєстраційної діяльності Мінюсту дозволяють зробити висновок, що державна реєстрація будучи об'єктом адміністративно - правового регулювання, має певні, характерні тільки для неї, елементи. А саме: Мінюст, його територіальні органи та посадові особи є суб'єктами, що здійснюють реєстраційні дії та реалізують свої контрольні-облікові функції в залежності від сфери або змісту об'єкта реєстрації [42, с. 35].

Вважаємо, що контрольні-наглядові повноваження Мін'юсту є самостійним елементом їх адміністративно-правового статусу і не є елементом повноважень цього центрального органу виконавчої влади у сфері державної реєстрації. Про це свідчить, зокрема, й відокремлення контрольні-наглядових повноважень в окремій статті у Законі України « Про державну

реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також наявність підзаконних нормативних актів, що регламентують цю діяльність Мін'юсту.

Так, Порядком здійснення Міністерством юстиції 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, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 [143] визначено процедуру 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, критерії, за якими здійснюється моніторинг реєстраційних дій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, та визначається ступінь відповідальності за порушення у сфері державної реєстрації.

У вищевказаному порядку вживається термін «уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації», яка в п. 2 цього акту визначена як: адміністратор центру надання адміністративних послуг, помічник нотаріуса, які вчиняють усі передбачені законодавством дії щодо прийняття та видачі документів для державної реєстрації.

Оскільки в цьому дослідженні враховуються саме питання надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у процесі децентралізації, то варто більш детально зупинитись на повноваженнях адміністратора центру надання адміністративних послуг.

Окрім елементів адміністративно-правого статусу адміністратора, згаданих у попередньому розділі дисертаційної роботи, серед контрольно-наглядових завдань, передбачених Законом «Про адміністративні послуги» можна виділити наступні: організаційне забезпечення надання адміністративних послуг суб'єктами надання адміністративних послуг;

здійснення контролю за додержанням суб'єктами надання адміністративних послуг термінів розгляду справ та прийняття рішень; складення протоколів про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених законом; розгляд справ про адміністративні правопорушення та накладення стягнень (ч. ст. 13 Закону). Для цього адміністратор наділяється такими правами: 1) безоплатно одержувати від суб'єктів надання адміністративних послуг, підприємств, установ, організацій, які належать до сфери їх управління, документи та інформацію, пов'язані з наданням адміністративних послуг; 2) погоджувати документи (рішення) в інших органах державної влади та органах місцевого самоврядування, отримувати їх висновки з метою надання адміністративної послуги без залучення суб'єкта звернення; 3) інформувати керівника центру надання адміністративних послуг та керівників суб'єктів надання адміністративних послуг про порушення термінів розгляду заяв щодо надання адміністративної послуги, вимагати вжиття заходів щодо усунення виявлених порушень; 4) посвідчувати власним підписом та печаткою (штампом) копії (фотокопії) документів і виписок з них, витягів з реєстрів та баз даних, які необхідні для надання адміністративної послуги.

Крім того, Законом про реєстрацію передбачено, що рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів. У зв'язку із цим було створено окремий орган у системі Мін'юсту із специфічним правовим статусом - Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту.

Зокрема, як наголошує Сукманова О. у контексті адміністративної охорони права власності (що є важливим завданням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно) функціонує спеціальний, інноваційний суб'єкт публічного адміністрування - Комісія (на сьогодні - Колегія) з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, що створює додатковий механізм захисту права власності, шляхом безкоштовного письмового

звернення до постійно діючих комісій при територіальних органах Міністерства юстиції України на незаконні дії державних реєстраторів, відповідно в результаті розгляду матеріалів комісії можуть припинити незаконні дії, відновити порушені права осіб, притягнути винних осіб до дисциплінарної відповідальності [170, с. 371].

Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затверджене Наказом Міністерства юстиції України від 9 січня 2020 року № 71/5 [105] визначає порядок створення Мін'юстом та його територіальними органами Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту, організаційні та процедурні засади діяльності Колегії.

Вищевказана Колегія є постійно діючим консультативно-дорадчим органом при Мін'юсті та його територіальних органах, що в межах повноважень, визначених Порядком розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1128, здійснює колегіальний розгляд скарг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Колегія створюється Мін'юстом чи відповідним територіальним органом шляхом затвердження її складу відповідно до цього Положення [109].

У науковій літературі, адміністративно-правовий статус Колегії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації визначають через особливе правове становище як постійно діючого суб'єкта публічного адміністрування при Міністерстві юстиції України, повноваження якого полягають у розгляді звернень приватних осіб щодо порушення порядку державної реєстрації прав власності, за результатами яких, Колегія, може

припинити порушення щодо державної реєстрації прав власності, а також надати консультативно-дорадчі вказівки Міністерству юстиції України відносно притягнення винних осіб до відповідальності за порушення порядку державної реєстрації прав [170, с. 371372].

Маслова Я. відзначає, що ефективність державного управління, його здатність до модернізації значною мірою залежить від рівня комунікації між органами державної влади та інститутами громадянського суспільства. Важлива роль при цьому відводиться громадському контролю та нагляду, які у цивілізованому суспільстві є невід'ємним елементом системи державно-владних, громадських, гуманітарних та інших відносин. Проблема громадського контролю є надзвичайно актуальною для України, адже на сьогодні влада, фактично вільна від нього, є безвідповідальною та не забезпечує повною мірою дотримання норм закону [87, с. 71].

У науковій юридичній літературі, громадський контроль визнається один з видів соціального контролю, який здійснюється об'єднаннями громадян та самими громадянами. Він є важливою формою реалізації демократії і способом залучення населення до управління суспільством та державою. Згідно зі статтею 38 Конституції України, “громадяни мають право брати участь в управлінні державними справами, у всеукраїнському та місцевих референдумах, вільно обирати і бути обраними до органів державної влади та органів місцевого самоврядування”. Така конституційна норма передбачає як у теоретичному, так і в практичному контексті громадський контроль за органами державної влади і місцевого самоврядування [154, с. 67].

Вважаємо необхідним погодитись із тезою Гончарової І., яка вказує про потребу відображення механізму здійснення громадського контролю у сфері надання адміністративних послуг у чинному законодавстві, зокрема Законі України «Про адміністративні послуги» [27, с. 184]. Серед можливих варіантів форм такого контролю щодо надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна виділити:

здійснення громадської експертизи діяльності органів публічної влади щодо надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно із залучення міжнародних партнерів - експертів у вказаній сфері; створення громадської ради при Колегії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації із правом дорадчого голосу при розгляді скарг; створення осередків публічного моніторингу якості та доступності роботи ЦНАП-ів; необхідності представлення публічного звіту щодо роботи ЦНАП-ів відповідними об'єднаними територіальними громадами тощо.

Фуглевич К. зауважує, що громадський контроль за наданням адміністративних послуг потребує: 1) визнання його основною формою громадського моніторингу ефективності надання адміністративних послуг; 2) розширення кола суб'єктів контролю за рахунок громадських рад при органах державної влади - суб'єктах надання адміністративних послуг [179, с. 4]. До класичних інструментів громадського моніторингу, що рекомендовані Всесвітнім альянсом громадської участі СІУІСШ варто віднести: звіти за результатами опитування зацікавлених сторін; звітні картки громадян; система показників громади; моніторинг та оцінювання з боку громади; соціальні аудити [81, с. 74].

Шаров Ю. та Маматова Т. звертають увагу на програмний документ Організації економічного співробітництва та розвитку "Адміністрування як надання послуг, громадськість як клієнт", що був виданий ще у 1987 р. Цей документ акцентував увагу на тому, що одним із головних вихідних положень реформ публічного управління в розвинутих країнах є те, що організації публічного сектора існують насамперед для того, щоб надавати послуги клієнтам (споживачам, замовникам, користувачам тощо), а не з метою забезпечення працевлаштування службовців. За рекомендаціями ОЕСД (1987 р.), до основних принципів надання публічних послуг як процесу реагування на потреби громадськості належать:

- відкритість - клієнти повинні знати, як здійснюється державне управління, які чинники обмежують діяльність держслужбовців, хто і за що

несе відповідальність і як можна виправити ситуацію у випадку неправильних дій;

- залучення клієнтів - відносини з клієнтами формуються на підґрунті того, що клієнти сприймаються як активні учасники пропозицій та дій органів державної влади; - задоволення потреб клієнтів - послуги надаються у відповідь на конкретні запити людей; - доступність - клієнти повинні мати легкий доступ до органів влади в зручний час та до інформації в зручній формі [82, с. 28].

У науковій літературі відзначають особливості моніторингу надання адміністративних послуг, який на відміну від інших моніторингів характеризується наступними ознаками: проведення періодичних замірів показників та індикаторів надання адміністративних послуг, які характеризують їх динаміку за певний період; систематичне з'ясування і оцінка актуального стану показників, індикаторів та критеріїв і використання цієї інформації по каналах зворотного зв'язку для прийняття оперативних раціональних управлінських рішень; застосування при визначенні якості, доступності і комфортності надання адміністративних послуг соціологічних досліджень; проведення при соціологічних дослідженнях якості і доступності надання адміністративних послуг експертної оцінки результатів отриманих облікових, статистичних та соціологічних даних; моніторинг враховує, що основна діяльність центрального та місцевого органу виконавчої влади (уповноваженого органу, установи) з надання адміністративних послуг полягає у першочерговому задоволенні якісного виконання запиту громадян, підприємців (фізичної або юридичної особи), суворому дотриманні законодавчих та нормативно - правових актів щодо регламентації надання адміністративних послуг і таким чином, забезпечує першочергову орієнтацію органу, який надає послугу, на безпосереднє задоволення потреби одержувача послуг [37, с. 65].

Зважаючи на напрацювання у царині адміністративно-правової науки щодо розуміння контрольно-наглядової діяльності органів публічної влади та

враховуючи положення чинного законодавства, пропонуємо наступне розуміння адміністративного контролю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: це публічно-владна діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування щодо з'ясування відповідності якісних та кількісних показників процесу та результату надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, закладених у правових нормах, що регулюють вказані правовідносини до реальних показників здійснення діяльності у зазначеній сфері правовідносин, а також вжиття заходів по відновленню належних якісних та кількісних показників процесу та результату державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Саме тому, важливим елементом ефективного контролю є встановлення певних показників (стандартів) якості виконання діяльності, згідно з якими методом порівняння можуть бути співставлені реальні показники діяльності органів публічної влади із тими, які були закладені у відповідні правові норми.

Особливостями адміністративного контролю є те, що він здійснюється в процесі владно-розпорядчої діяльності органів виконавчої влади, або через делегування своїх повноважень - органами місцевого самоврядування.

Крім того, ефективний контроль у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно має включати заходи не тільки адміністративного чи внутрішнього контролю, а й громадський контроль та моніторинг. Можливість такого контролю впливає із положень Конституції України. Так, ч. 1 ст. 38 Конституції України передбачено право громадян «брати участь в управлінні державними справами», а у ст. 40 зазначено, що «усі мають право направляти індивідуальні чи колективні письмові звернення або особисто звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування та посадових і службових осіб цих органів, що зобов'язані розглянути звернення і дати обґрунтовану відповідь у встановлений законом строк».

В контексті процесів децентралізації особливо важливим є контрольно-

наглядова діяльність та моніторинг щодо роботи центрів надання адміністративних послуг.

Зокрема, експертами було вказано, що моніторинг організації й функціонування Центру надання адміністративних послуг проводиться з метою оцінювання стану ЦНАП на відповідність вимогам Закону України «Про адміністративні послуги» та концепції «універсаму послуг» (one-stop-shop). Так, експертами було розроблено спеціальний програмний документ - Критерії оцінки організації та діяльності. Моніторинг здійснюється з проведенням цільових візитів експертів до визначеного ЦНАП. Експерт має обов'язки стосовно дистанційного вивчення інформації про конкретний ЦНАП з відкритих джерел (насамперед, веб-ресурси), а також особистого обстеження умов роботи ЦНАП і спостереження за його діяльністю: огляд приміщення (на предмет зручності для споживачів, в т.ч. осіб з особливими потребами та щодо відповідності критеріям «універсаму послуг»), вивчення документації, спілкування із представником ЦНАП. Досліджуються акти, що регулюють діяльність конкретного ЦНАП, інформаційні й технологічні картки адмінпослуг тощо. Відомості, отримані в ході опрацювання інформації, огляду ЦНАП та спілкування, фіксуються і оцінюються у відповідній анкеті. За результатами моніторингу кожного ЦНАП складається звіт, виставляється оцінка та готуються адресні рекомендації щодо покращення його роботи [176, с. 72-73].

З цього приводу, варто вказати про думку Пушкарьової Н., яка зазначає, що необхідність задоволення потреб населення в якісних послугах ставить перед надавачем цих послуг завдання активно контролювати очікування й сприйняття споживачів реальних характеристик послуги, скорочувати потенційний розрив між очікуваннями й сприйняттям корисного ефекту послуги, тим самим формуючи передумови досягнення задоволеності споживача. Інше потенційне джерело розриву пов'язане з відхиленням реальних характеристик виконання послуги від стандартів проектної специфікації.

Таким чином, контроль у сучасній системі надання послуг відіграє найважливішу роль у здійсненні державної політики, головною метою якої є забезпечення комфортного і гідного існування громадян. Але все це можливо лише при серйозному і строгому, грамотно побудованому контролі і нагляді за дотриманням норм законодавства у всіх сферах життя суспільства, оскільки за відсутності цих головних складових може статися значний збиток, який не дозволить привести в дію всі намічені плани, реформи і державні програми [154, с. 70].

Висвітливши контроль і ззазначеної проблематики перейдемо до висвітлення особливостей оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

У науковій юридичній літературі вказується, що однією із форм правового захисту особи у відносинах з органами публічної адміністрації є інститут адміністративного оскарження, призначення якого полягає в повному і своєчасному запобіганні та усуненні будь-яких порушень законності й дисципліни в діяльності суб'єктів публічної влади. Він забезпечує активну та ініціативну участь громадян у захисті належних їм прав в адміністративному порядку. Право на адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень безпосередньо до них самих або до адміністративних органів, які є вищими в системі ієрархічного підпорядкування, є важливим і необхідним механізмом досудового врегулювання спору між громадянином і відповідним органом [78, с. 146].

Гончарова І. визначає сутність оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації як стадії процедури надання адміністративних послуг, у результаті чого адміністративне й судове оскарження мають розглядатися як окремі етапи факультативної стадії оскарження, причому адміністративне оскарження має обов'язково передувати судовому, яке повинно знайти своє закріплення в нормативно-

правових актах [27, с. 183-184].

Циганов О. теж наголошує на особливому місці адміністративного оскарження в системі адміністративно-правового захисту приватних осіб. Виділяючи його особливість - оскарження в адміністративному порядку, на відміну від судового порядку [181, с. 208]. Як зауважують Кобрусєва Є. та Селіванова К. з огляду на те, що, звертаючись до суду, громадяни витрачають багато часу та грошей, потреба суспільства в появі альтернативного та, що важливо, безкоштовного способу захисту порушених прав у сфері державної реєстрації набула ще більшої актуальності [49, с. 199].

Лошицький М. зазначає, що гарантіями своєчасного та правильного вирішення скарги громадянина можна вважати такі: по-перше, право скарги в нашій країні забезпечується Конституцією - актом найвищої юридичної сили; по-друге, відсутні будь-які обмеження надії органів (посадових осіб), які можуть бути оскаржені; по-третє, законодавство забороняє використання будь-яких адміністративних впливів за подачу скарги, а держава зобов'язана забезпечувати недоторканність і безпеку особи, яка звертається зі скаргою; по-четверте, важливою гарантією є також застосування різних заходів відповідальності до осіб, котрі не прийняли рішення за скаргою або несвоєчасно прийняли таке рішення [78, с. 147].

Як зазначено у науковій літературі, враховуючи спрощення порядку надання адміністративних послуг під гаслом комплексних реформ Мін'юсту «Юстиція відкрита для людей» та нагальну потребу постраждалих від рейдерства громадян поновити/захистити конституційні речові права, з 01.01.2016 з'явилася можливість позасудового оскарження протиправних рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів шляхом звернення до органів юстиції. Так, до 2016 року рішення, дії чи бездіяльність реєстратора можливо було оскаржити лише в судовому порядку [49, с. 199].

Розглянемо детальніше процес безпосереднього адміністративного оскарження дій суб'єктів державної реєстрації. Так, рішення, дії або

бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів. Варто зазначити, що дії або бездіяльність вищевказаних суб'єктів можуть бути оскаржені й до суду, однак в такому випадку такий процес не є частиною адміністративного оскарження, а є самостійним видом захисту прав і законних інтересів осіб - судовий захист.

Положенням про Міністерство юстиції України, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 228 передбачається, що одним з основних завдань Мін'юсту є розгляд відповідно до закону скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Мін'юсту та прийняття обов'язкових до виконання рішення (пункт 83¹⁰ Положення) [106].

Процедуру здійснення Мін'юстом та його територіальними органами розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту визначає Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128 [109].

Так, Лошицький М. називає особливості адміністративного способу захисту прав, порівняно із іншими: - на скарги припадає великий, порівняно з іншими видами звернень, обсяг інформації про порушення законності й дисципліни в діяльності органів публічної адміністрації; - право на подання скарги є абсолютним, необмеженим і невідчужуваним правом особистості, яке передбачено Основним Законом України; - ст. 55 Основного Закону закріплює обов'язок органів державної влади та їх посадових осіб щодо розгляду звернень і надання обґрунтованої відповіді на них у встановлений строк; - підставою подання скарги є рішення, дії чи бездіяльність держслужбовців органів публічної адміністрації у зв'язку з виконанням ними

посадових обов'язків; - подвійна природа скарги також є її особливістю: з одного боку, вона є способом захисту прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, а з іншого - сигналізує про наявні недоліки в роботі органів публічної адміністрації, сприяє усуненню останніх, поліпшенню її роботи тощо; - особам, чиї права порушені, надано право звернутися зі скаргою не тільки у вищий орган, а й безпосередньо до суду; - скарга може бути певним підґрунтям для застосування інших засобів забезпечення законності й дисципліни в діяльності органів публічної адміністрації, зокрема контролю та нагляду [78, с. 149].

Предметом адміністративного оскарження є: рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України. Натомість, територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги: 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора; 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Важливим є умови щодо терміну подання скарги: протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. У випадку ж оскарження рішення, дії або бездіяльності територіальних органів Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України - протягом 15 календарних днів. Скарги розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, - невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання.

За результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про: 1) відмову у задоволенні скарги; 2) задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про: а) скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції

України, прийнятого за результатами розгляду скарги; б) скасування рішення про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав; в) виправлення помилки, допущеної державним реєстратором; в¹) усунення порушень, допущених державним реєстратором, з визначенням строків для виконання наказу; г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав; г) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав; е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України; є) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю [109].

Кількість прийнятих Мін'юстом рішень за скаргами у сфері державної реєстрації свідчить про активне використання суб'єктами приватних правовідносин цієї адміністративної форми захисту. Наприклад, за перший квартал 2020 року Мін'юстом прийняті рішення за 503 скаргами, з яких 271 задоволені, в 232 випадках відмовлено в задоволенні скарги по суті. За аналогічний період 2019 року прийняті рішення за 731 скаргою, з яких 113 задоволені, у 117 випадках було відмовлено по суті, за 501 скаргою відмовлено з формальних підстав без розгляду скарги по суті [7, с. 44].

Для порівняння, у січні 2023 року було подано і прийнято рішення щодо 319 скарг, у лютому - 289 скарг, у березні - 209 [164]. З початку 2023 року було сплановано Колегією Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції у січні - 14 засідань, лютому - 18 засідань, березні - 20 засідання. Такі заходи відбуваються майже кожного робочого дня, й на них запрошуюються скажники/їх представники, державний реєстратор, суб'єкт державної реєстрації, територіальний орган Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується та заінтересовані особи/їх представники для розгляду

відповідних скарг [163].

Крім того, у додатках 2 та 3 цієї дисертаційної роботи представлено статистичні дані роботи двох міжрегіональних територіальних управлінь Міністерства юстиції України (у Львові та Одесі), зокрема, щодо кількісних даних розгляду скарг у сфері державної реєстрації на місцях, кількості та об'єми діяльності управлінь щодо забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, а також інших показників роботи .

Зазначені дані щодо роботи безпосередньо структурних органів Міністерства юстиції України та територіальних органів Мін'юсту в сукупності вказують на значне навантаження саме на центральний орган виконавчої влади щодо розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації. Означене виявляється в можливих недоопрацюваннях щодо якісного та своєчасного розгляду скарг, незважаючи на залученість значної кількості спеціалістів Мін'юсту у їх вирішення. Крім того, такий централізований підхід не у повній мірі відповідає концепції децентралізації адміністративних повноважень виконавчих органів влади, адже на сьогодні територіальні органи Мін'юсту мають можливість організувати та забезпечити належний рівень розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації.

У попередньому розділі було згадано про недосконалу структуру територіальних органів Мін'юсту, зокрема Управлінь державної реєстрації. Такий елемент структури територіальних органів не тільки не відповідає дійсним функціональним навантаженням на нього, а й спотворює адміністративну структуру територіальних органів Мін'юсту.

Відтак пропонуємо виключити Управління державної реєстрації, як такі що за своїм функціональним призначенням не відображають потреби суспільства в контексті децентралізації повноважень у сфері державної реєстрації речових прав. Натомість, пропонуємо створити у структурі

територіальних органів Міністерства юстиції України Управління контролю у сфері державної реєстрації (або ж фактично перейменувати Управління державної реєстрації), наділивши останніх функціями розгляду скарг у сфері державної реєстрації на рішення, включно із рішенням про державну реєстрацію прав, які сьогодні розглядаються виключно структурними підрозділами Міністерства юстиції України.

Крім того, запропоновано наділити такі новоутворені Управління контролю правом безпосереднього проведення камеральних перевірок та моніторингу реєстраційних дій. Варто зауважити, що розширення повноважень у сфері здійснення контролю з державної реєстрації речових прав на місцях є виправданою, виходячи із значної кількості суб'єктів державної реєстрації, що утворились на місцях (зокрема, через утворення об'єднаних територіальних громад) та неможливістю належного здійснення контролю лише за участю центрального апарату Міністерства юстиції України.

Створення такого підрозділу у складі територіальних органів не має відбуватись без належного організаційного, в тому числі кадрового забезпечення. Так, вважаємо необхідним змінити нормативний підхід до кваліфікаційних вимог щодо осіб, які претендуватимуть на зайняття посад у новоутворених Управліннях контролю, а саме обов'язковий досвід роботи на посадах державного реєстратора у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно має становити не менше трьох років. Вказане, на думку автора, забезпечить фаховий підхід у сфері здійснення контролю за процесами реєстраційних дій та підвищить гарантії безпеки власності в Україні, зважаючи на специфіку означеної сфери, багатогранність її нормативного розвитку впродовж історії України та особливу важливість для забезпечення, гарантування та захисту прав та свобод приватних осіб.

Натомість, вважаємо доцільним залишити функції контролю за Міністерством юстиції України в частині повноважень розгляду скарг у сфері державної реєстрації на рішення про державну реєстрацію речових

прав, ринкова вартість яких на момент звернення із скаргою становить п'ятнадцять чи більше мільйонів гривень чи еквівалентну суму в іноземній валюті.

Зважаючи на те, що частина повноважень з розгляду скарг буде передана новоутвореним управлінням від центрального апарату, контроль за цими структурними підрозділами з боку Мін'юсту має бути посилений з метою недопущення погіршення існуючого рівня якості розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації.

Загалом, адміністративне оскарження відіграє важливу роль у захисті прав, свобод і законних інтересів приватних осіб у діяльності органів публічної влади як вагомий засіб забезпечення законності в публічному управлінні. Адміністративне оскарження істотно доповнює судову та інші форми захисту прів приватних осіб, передбачаючи порівняно з ними оцінку не лише законності, але й доцільності, а також дешевизну, оперативність, доступність та простоту здійснення такого захисту [181, с. 214].

Крім того, слід погодитись, що створення колегій з розгляду скарг у сфері державної реєстрації є відносно інноваційним та ефективним способом захисту та поновлення порушених прав у сфері державної реєстрації, конкурентоспроможною альтернативою звернення до суду загальної юрисдикції, потреба у запровадженні якої була обумовлена комплексним багаторічним реформуванням органів юстиції в контексті спрощення системи надання адміністративних послуг пересічним громадянам, нагальною потребою у зниженні навантаження на суди, а також певним поширенням «рейдерських схем» із протиправного заволодіння майновими правами на нерухомість, що реалізовувалися шляхом використання відомостей реєстрів [49, с. 201].

Окремо вважаємо необхідним згадати особливості судового оскарження як способу захисту речових прав на нерухоме майно щодо процесів їх державної реєстрації чи надання послуг у вказаній сфері.

Так, ч. 2 ст. 19 Закону України «Про адміністративні послуги» вказано, що дії або бездіяльність посадових осіб, уповноважених відповідно до закону надавати адміністративні послуги, адміністраторів можуть бути оскаржені до суду в порядку, встановленому законом. Крім того, ч. 1 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути в тому числі й до суду.

Зокрема, кожна особа має право звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом:... 2) визнання протиправним та скасування індивідуального акта чи окремих його положень; 3) визнання дій суб'єкта владних повноважень протиправними та зобов'язання утриматися від вчинення певних дій; 4) визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії. (ст. 5 Кодексу адміністративного судочинства України [51]). Однак, питання щодо захисту права власності можуть бути вирішені в межах господарської чи цивільної юрисдикції.

Як відзначається у науковій літературі, у постановках Верховного Суду України при розгляді адміністративних справ зазначається, що справи щодо спірних відносин, в яких державний реєстратор є суб'єктом владних повноважень, повинні розглядатися в порядку адміністративного судочинства. Але, як показує досвід практичного розгляду аналогічних судових спорів з органами реєстрації (державними реєстраторами), в яких суб'єкти владних повноважень вчиняли дії виходячи з приватно-правових підстав, при безпосередньому розгляді думка судових органів може змінитись [173, с. 456].

Вже більш сучасна судова практика, зокрема Велика Палата Верховного Суду у постановках від 20.06.2018 у справі №820/4146/17, від 18.09.2018 у справі №823/235/16, від 29.08.2018 у справі № 807/719/15

звертає увагу, що оскарження рішення про державну реєстрацію, яке є наслідком реалізації сторонами у справі прав на спірне нерухоме майно, підлягає розгляду за правилами господарського чи цивільного судочинства [49, с. 199].

Зі іншої сторони, як зазначає Гусаров К., аналіз практики застосування норм процесуального законодавства при визначенні критеріїв судової юрисдикції по цим справам, свідчить про складність її встановлення. Така складність обумовлюється необхідністю ретельного аналізу матеріальних правовідносин та інших компонентів. Можна зробити висновок, зокрема, про те, що повноваження адміністративних судів, ураховуючи матеріальні правовідносини, поширюються на сферу судів адміністративної юрисдикції. Крім того, складність у визначенні належної судової юрисдикції обумовлюється доволі розгалуженою системою органів судової влади в Україні, що обумовлює необхідність застосування норм різних процесуальних галузей права при визначенні насамперед юрисдикції суду [33, с. 217].

З цього приводу як відзначає Антонюк О., справа про скасування наказу Мін'юсту щодо скарг у сфері державної реєстрації речових прав залежно від суб'єктного складу сторін належить до цивільної або господарської юрисдикції, якщо порушення своїх прав позивач убачає в наслідках рішення Мін'юсту та (або) державного реєстратора, які він вважає неправомірними, а ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, зокрема пов'язаних із реалізацією його майнових інтересів. Участь Мін'юсту та державного реєстратора як співвідповідачів у справі не змінює приватноправовий характер спору та не зумовлює його належність до адміністративної юрисдикції [8, с. 119].

Натомість, якщо спір стосується виключно проведення державної реєстрації речового права, а не законності фактів, що були підставою для вчинення реєстраційних дій, то він не є спором про право, а має публічно - правовий характер, оскільки виник унаслідок виконання відповідачем

49правлінських функцій, і підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства. Проте не належить до адміністративної юрисдикції спір, в якому необхідно дати правову оцінку правомірності як оскаржуваного наказу Мін'юсту (на предмет дотримання процедури його прийняття), так і правомірності набуття права на нерухоме майно та відповідних реєстраційних дій (на предмет їх відповідності нормам матеріального права). Й насамкінець, справи за позовами державних реєстраторів щодо скасування наказів Мін'юсту належать до адміністративної юрисдикції [8, с. 119].

Незважаючи на видимі позитивні сторони судового способу оскарження дій суб'єктів державної реєстрації речових прав, зокрема встановлені та гарантовані процесуальним законодавством, одним із ключових негативних сторін такого способу захисту порушеного права є надмірна його тривалість, а також фінансова затратить, в тому числі - витрати на правничу допомогу.

Хоч як і встановлено у правовій позиції Верховного Суду, сформульованій в пункті 63 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204гс19) [111]: враховуючи практику ЄСПЛ (пункт 145 рішення від 15 листопада 1996 року у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» (С'яБаІ V. Ше Шієгі Кіпдйот, заява N 22414/93) та пункт 75 рішення від 05 квітня 2005 року у справі «Афанасьєв проти України» (заява № 38722/02) відтак, в кінцевому результаті ефективний спосіб захисту прав повинен забезпечити поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення - гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування, тобто такий захист повинен бути повним та забезпечувати таким чином мету здійснення правосуддя та принцип процесуальної економії (забезпечити відсутність необхідності звернення до суду для вжиття додаткових засобів захисту).

Незважаючи на таку правову позицію, позивач звернувся до суду у березні 2018 року, рішення ж Верховного Суду було прийнято аж 22 вересня

2020 року. І прикладів довготривалого судового розгляду питань є безліч. Крім того, такі категорії справ не рідко пов'язані із необхідністю ведення декількох окремих процесів, для встановлення різних обставин. Однак, не завжди сторони мають можливість, в тому числі й фінансову, на підтримання власних позицій у судах, відстоювання своїх прав та законних інтересів. Відтак, за певних умов саме адміністративне оскарження, згадане нами попередньо, вважаємо більш доцільним способом захисту.

Натомість, накази Мін'юсту, прийняті за результатами розгляду скарг у сфері державної реєстрації, можуть бути оскаржені до суду. Аналіз судової практики розгляду таких справ свідчить про наявність проблемних питань, зокрема, щодо визначення суб'єктного складу, предмету доказування та підстав задоволення позову [7, с. 44].

Як зазначає Антонюк О., під час вирішення позову про скасування наказу Мін'юсту суд у межах доводів позовної заяви розглядає дотримання Мін'юстом як норми щодо допуску скарги до розгляду по суті, так і норм щодо розгляду скарги та вирішення її по суті. Найбільш поширеними в судовій практиці підставами скасування наказів Мін'юсту є розгляд скарги по суті, незважаючи на наявність підстав для відмови в такому розгляді (зокрема, у разі пропуску строку на оскарження, неналежного оформлення), порушення нормативних вимог щодо повідомлення суб'єкта оскарження та заінтересованих осіб щодо часу розгляду скарги та надання її копії, чи необґрунтованість наказу (внаслідок неповного дослідження обставин, викладених у скарзі, поясненнях заінтересованих осіб, суб'єктів оскарження, неналежної перевірки відомостей у відповідному державному реєстрі та документів, на підставі яких проведено реєстраційну дію) [8, с. 49].

Є доречним згадати ще правові позиції Верховного Суду, які стосуються захисту прав та законних інтересів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Так, у Постанові Касаційного господарського суду ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19 [113] вказано, що належний спосіб захисту, виходячи із застосування спеціальної норми

права, повинен забезпечити ефективне використання цієї норми у її практичному застосуванні - гарантувати особі спосіб відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування. Отже, засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом. У рішенні від 31.07.2003 у справі «Дорани проти Ірландії» Європейський суд з прав людини зазначив, що поняття «ефективний засіб» передбачає не лише запобігання порушенню або припиненню порушення, а так само встановлення механізму відновлення, поновлення порушеного права. Таким чином, обов'язковим є практичне застосування ефективного механізму захисту. Протилежний підхід суперечитиме принципу верховенства права. Як правило, суб'єкт порушеного права може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права (пункт 5.6 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16 [112]). Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 Закону України № 1952 викладено у новій редакції. Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України № 1952 (в редакції, чинній з 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора

про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України № 1952 у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведено державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, чинна редакція встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи: 1) судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; 2) судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; 3) судові рішення про скасування державної реєстрації прав. При цьому з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) [168, с. 15-17].

Судова форма захисту порушених прав та інтересів осіб натомість, на відміну від адміністративного способу оскарження, дозволяє вирішувати питання комплексно. Так, прикладом може бути правова позиція висловлена у постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду від 11.02.2020 року у справі № 915/572/17. Так, державний реєстр прав на нерухоме майно містить 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 на нерухоме майно у процесі проведення таких реєстраційних (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Разом з тим державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії. При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача [168, с. 13].

Відтак, альтернатива судовому оскарженню - адміністративне, тобто позасудове оскарження є важливим поступом у справі забезпечення реальних гарантій захисту прав приватних осіб, завдяки декільком своїм перевагам. Серед них можна виділити: економічну (фінансову) - у порівнянні із судовим способом захисту, адміністративний є значно менш затратний. При цьому, спрогнозувати обсяги фінансових коштів, які необхідно затратити для відстоювання свого права через суд подекуди не видається можливим; оперативність - обмежені строки подання скарги та час її розгляду дозволяє значно швидше та оперативніше відреагувати заявнику на порушення та захистити свої права та інтереси; професійність - вирішення питання, що підняті у скарзі професійною Колегією, яка складається з експертів у визначеній галузі; доступність - тобто можливість звернення для усіх категорій заявників. Окрім того подання скарг не потребує значних юридичних знань, на відміну від оформлення документів для позову до суду;

можливість подальшого оскарження - прийняття рішення Мін'юстом за результатом розгляду скарги не є вирішальною стадією захисту прав і інтересів приватних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, оскільки такі рішення в разі потреби можуть бути в подальшому оскаржені до суду.

Перейдемо до висвітлення відповідальності суб'єктів публічної адміністрації щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в процесі надання послуг.

Реєстрація речового права на нерухоме майно надає впевненості учасникам цивільного обороту в дійсності своїх прав і прав інших учасників ринку нерухомості. Будучи актом визнання державою зареєстрованого права, реєстрація надає певну ступінь впевненості в стабільності прав на нерухомість. Метою системи реєстрації повинно стати попередження і припинення правопорушень і злочинів у сфері відносин, пов'язаних з нерухомістю. У першу чергу, соціальної профілактики правопорушень [85, с. 176].

Як зауважує Солонар А., юридична відповідальність є невід'ємним складовим елементом адміністративно-правового статусу як державного реєстратора, так і будь-якої посадової особи, яка в сукупності з іншими складовими дозволяє в повній мірі надати характеристику особливостям здійснення того чи іншого виду служби. Також вагомим є той факт, що належний рівень законодавчого регулювання юридичної відповідальності забезпечує ефективне виконання обов'язків, передбачених для відповідного суб'єкта адміністративно-правових відносин [160, с. 246].

У зв'язку із цим, видається необхідним з'ясувати наукове розуміння поняття юридичної відповідальності з метою повного розкриття досліджуваного питання. Так, юридичну відповідальність можна охарактеризувати як усвідомлення суб'єктом права своїх дій у процесі реалізації наданих прав і покладених на нього обов'язків, вольове рішення

діяти згідно з вимогами закону (позитивна відповідальність) та як можливість зазнання певних обтяжень (обмежень, «покарань») у випадку порушення норм права (ретроспективна відповідальність). Враховуючи викладе, можна зробити висновок, що юридична відповідальність як різновид соціальної відповідальності є важливим засобом забезпечення законності і правопорядку в країні, дотримання прав і свобод людини та забезпечення належної реалізації державними органами та їх посадовими обов'язками своїх повноважень, визначених законом, отже, є істотним фактором побудови правової держави в Україні [61].

Більш вживаним та загальноприйнятим є тлумачення юридичної відповідальності як негативної - заходу державного примусу за вчинене правопорушення, спрямованого на минуле, вже вчинене протиправне діяння. Сутність негативної відповідальності полягає в тому, що вона являє собою зовнішню по відношенню до особи, яка несе відповідальність, суспільну реакцію на протиправну поведінку особи. Негативна відповідальність - це відповідальність за минулу поведінку, за проступки, що суперечать правовим нормам. У ній має вираз реакція на факт порушення зі сторони суспільства, держави [50, с. 232].

Лебеза Є. в контексті публічних послуг, вказує на певні гарантії щодо забезпечення законності їх надання, що включає: судове та адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів публічної адміністрації; контроль за додержанням законодавства; притягнення до відповідальності осіб, які надають публічні послуги [73, с. 116].

Відповідальність за порушення надання послуг, в тому числі у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно може бути виражена в таких формах: адміністративної, кримінальної, цивільно-правової, дисциплінарної, матеріальної та конституційної [84, с. 302]. Перелік форм відповідальності представлений у цитованій науковій праці є ширшим за такий, встановлений у законі, про що буде вказано згодом.

Найпоширенішим видом юридичної відповідальності в правовій

системі України сьогодні є адміністративна відповідальність. Адміністративна відповідальність є і одним із найбільш дієвих правових інструментів у боротьбі з наймасовішими протиправними діяннями, якими є адміністративні проступки. Головною їх особливістю є те, що вони входять до широкого кола відносин, що регулюються нормами адміністративного права [74, с. 17].

Барц Я. виокремлює особливості адміністративної відповідальності за порушення норм і правил державної реєстрації прав власності на нерухоме майно шляхом дослідження системи відповідних проступків: 1) проступків фізичних та юридичних осіб, які посягають на порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно; 2) проступків посадових осіб під час проведення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що регламентовані КУпАП та іншими нормативно-правовими актами [15, с. 11]. Однак, вважаємо представлений вченим перелік проступків неповним та таким що не відображає повний спектр можливих порушень у процесі надання адміністративної послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Зокрема, не враховано можливу корупційну складову цієї процедури й відповідно ризики, які з нею пов'язані.

Законом України «Про адміністративні послуги» у статті 19 визначено питання відповідальності за порушення вимог законодавства у сфері надання адміністративних послуг. Так, посадові особи, уповноважені відповідно до закону надавати адміністративні послуги, адміністратори несуть дисциплінарну, цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність, передбачену законом, за порушення вимог законодавства у сфері надання адміністративних послуг. Шкода, заподіяна фізичним або юридичним особам посадовими особами, уповноваженими відповідно до закону надавати адміністративні послуги, адміністраторами внаслідок їх неправомірних діянь, відшкодовується у встановленому законом порядку.

У сфері державної реєстрації прав варто звернутись до положень статті 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень», яка передбачає, що державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, у тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними в результаті проведення реєстраційних дій, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом [132].

Розглянемо більш детально кожен із видів відповідальності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Як відзначається у науковій літературі, установлення суворої дисципліни в державному органі є запорукою нормального його функціонування, своєчасним, повним і неупередженим виконанням соціальних, економічних та інших завдань і напрямів діяльності органу влади. Натомість, поняття дисциплінарної відповідальності розглядають як покарання особи за невиконання чи неналежне виконання державним службовцем своїх посадових обов'язків, а також за порушення ним правил етичної поведінки [78, с. 104].

Дисципліна праці державних службовців є одним із важливих засобів забезпечення ефективної роботи державних органів. У широкому розумінні сутність дисципліни полягає в суворому та точному дотриманні особою встановлених роботодавцем правил, обов'язків чи норм, порушення ж дисципліни тягне застосування заходів дисциплінарної відповідальності [30, с. 53].

Як вказує Серeda В., дисципліна великою мірою визначається відповідальністю, яка утворює відносини, що забезпечують інтереси і свободу взаємопов'язаних сторін та гарантуються суспільством і державою. Вона формується на основі послідовної взаємодії трьох складових: а) усвідомлення обов'язку; б) оцінки поведінки; в) накладання санкцій.

Дисциплінарна відповідальність як один з видів юридичної відповідальності - це обов'язок працівника відповідати перед роботодавцем за скоєний ним дисциплінарний проступок і понести дисциплінарні стягнення, передбачені нормами трудового права. Дисциплінарна відповідальність працівників настає за порушення трудової дисципліни - невиконання чи неналежне виконання з вини працівника покладених на нього трудових обов'язків [157, с. 19].

При цьому, як відзначається у науковій літературі, якщо загальна дисциплінарна відповідальність настає на підставі норм трудового законодавства, то спеціальна дисциплінарна відповідальність передбачена тільки для конкретно визначених категорій працівників на підставі статутів та положень про дисципліну і спеціальних нормативних актів. Вона характеризується спеціальним суб'єктом дисциплінарного проступку, особливим характером дисциплінарного проступку, спеціальними видами дисциплінарних стягнень, особливим порядком накладення та оскарження дисциплінарного стягнення [50, с. 234].

Фактичною підставою дисциплінарної відповідальності державного службовця є дисциплінарний проступок, який визначено як протиправну, винну, шкідливу дію чи бездіяльність, що посягає на встановлений порядок проходження державної служби, а також службову дисципліну, за який до державного службовця застосовується дисциплінарна відповідальність [66, с. 16].

Відтак, розглянемо безпосередньо питання дисциплінарної відповідальності осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Так, до дисциплінарної відповідальності може бути притягнуто посадову особу територіального органу Міністерства юстиції України за результатами розгляду скарги у порядку передбаченому ст. 36 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Таке рішення приймається Міністерством юстиції України та його територіальними органами.

Порядком здійснення Міністерством юстиції 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 [143] та статтею 37-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено декілька видів заходів дисциплінарної відповідальності, які застосовуються до державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації, в тому числі на підставі результатів камеральної перевірки Мін'юстом, в залежності від ступеня тяжкості порушення норм у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Це, зокрема, анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків; тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав [132; 133; 143].

Також пунктом 18 Порядку здійснення Міністерством юстиції 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 передбачено, що у разі виявлення в діях державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації порушень у сфері державної реєстрації, передбачених Кодексом України про адміністративні

правопорушення, також застосовується пункт 3 частини другої статті 37-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав.

Звернімось до аналізу питання цивільно-правової відповідальності. Конституція України у статті 56 проголошує право кожного на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень.

Ці положення деталізовано у статтях 1173 та 1174 Цивільного кодексу України. Так, згідно положень цивільного законодавства шкода, завдана фізичній або юридичній особі незаконними рішеннями, дією чи бездіяльністю органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування при здійсненні ними своїх повноважень, відшкодовується державою, Автономною Республікою Крим або органом місцевого самоврядування незалежно від вини цих органів.

Шкода, завдана фізичній або юридичній особі незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю посадової або службової особи органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування при здійсненні нею своїх повноважень, відшкодовується державою, Автономною Республікою Крим або органом місцевого самоврядування незалежно від вини цієї особи.

Умовами відшкодування зазначеної шкоди є: - суб'єктом заподіяння шкоди є посадові особи, уповноваженими відповідно до закону надавати адміністративні послуги, адміністратори; - така шкода заподіяна у ході надання адміністративних послуг, - шкода заподіяна внаслідок вчинення неправомірних діянь вказаними суб'єктами. Під неправомірними діями слід

розуміти не тільки дію чи бездіяльність, які прямо суперечить вимогам закону, а й дії, що не відповідають положенням закону, оскільки органи публічної влади та їх посадові особи можуть діяти за принципом «дозволено тільки те, що дозволено». Шкода заподіяна фізичним або юридичним особам посадовими особами, уповноваженими відповідно до закону надавати адміністративні послуги, відшкодовується в судовому порядку. Такі справи розглядаються у порядку цивільного судочинства [92, с. 317-318].

Натомість є певні виключення. І це пов'язано із специфікою формулювання вимог позивачем безпосередньо при поданні позовної заяви та її розгляді в суді. Тобто, якщо вимога про відшкодування шкоди заявлена разом із вимогою про визнання незаконною дії чи бездіяльності посадових осіб, уповноваженими відповідно до закону надавати адміністративні послуги, адміністраторів, які заподіяли цю шкоду, то у таких випадках справу розглядатиме адміністративний суд у порядку адміністративного судочинства [92, с. 318].

Наступним видом відповідальності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є адміністративна відповідальність. Барц Я. зазначає, що поняття адміністративної відповідальності за порушення норм і правил державної реєстрації прав власності на нерухоме майно можна розуміти як застосування до фізичних та юридичних осіб, які вчинили відповідні проступки, адміністративних стягнень, що накладаються уповноваженими на те органами або посадовими особами у встановленому законом порядку [15, с. 12].

Натомість, поняття адміністративного проступку у сфері державної реєстрації прав власності на нерухоме майно варто розуміти як протиправного, суспільно шкідливого діяння, що посягає на порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, вчиненого деліктоздатною особою у формі дії чи бездіяльності, та за яке передбачена адміністративна відповідальність [15, с. 12].

Цікавою є думка висловлена Солонар А., який зауважує про більш

детального опрацювання підстав до притягнення державного реєстратора до відповідальності, особливо щодо розширення кола таких підстав. Також при визначенні особливостей відповідальності державного реєстратора слід застосовувати норми Законів України «Про інформацію», «Про засади запобігання і протидії корупції», «Про захист персональних даних» [160, с. 248].

Барц Я. пропонує наступну класифікацію проступків у цій сфері за ознакою суб'єкта: 1) адміністративні проступки фізичних та юридичних осіб, які посягають на порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно; 2) дисциплінарні проступки державних реєстраторів під час проведення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно; 3) адміністративні корупційні та інші проступки посадових осіб у цій сфері [15, с. 18].

Звернімось безпосередньо до положень Кодексу України про адміністративні правопорушення. Так, за статтею 166-23 Кодексу України про адміністративні правопорушення [165], порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - тягне за собою накладення штрафу від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Об'єктом цього правопорушення є суспільні відносини у галузі реалізації права власності та інших майнових прав громадян. Факультативним об'єктом є порядок державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, а також діяльність Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Об'єктивна сторона правопорушення визначається діями, що порушують встановлений порядок державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, а також безпідставними відмовами у проведенні реєстрації, порушеннями порядку роботи з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Суб'єкт правопорушення спеціальний. Суб'єктивна сторона правопорушення характеризується прямим умислом суб'єкта правопорушення. Кваліфікуюча ознака правопорушення - повторність [165].

Варто звернути увагу, що Законом України від 03.10.2019 № 159- IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» суттєво були збільшені штрафні санкції цієї статті КУпАП. Зокрема, в абзаці другому частини першої слова "від двохсот до чотирьохсот" замінити словами "від чотирьохсот до шестисот" (неоподатковуваних мінімумів доходів громадян), а в абзаці другому частини другої слова "від чотирьохсот до п'ятисот" замінити словами "від п'ятисот до однієї тисячі" (неоподатковуваних мінімумів доходів громадян).

Вдосконалення та зміна законодавства в частині адміністративної відповідальності щодо надання адміністративних послуг свого часу були здійснені через прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування за порушення законодавства у сфері надання адміністративних послуг» № 2191а від 01.06.2013 року [122]. Законопроектом (згідно пояснювальної записки) серед заходів, зокрема, передбачалось посилення адміністративної відповідальності суб'єктів у сфері державної реєстрації, розширення кола осіб, що мають право складати протокол про адміністративну, посилення відповідальності, аж до звільнення, через внесення змін до Кодексу законів про працю України. Однак, свого часу законопроект був відкликаний. Повторно схожі законопроекти не реєструвались. Вважаємо, що посилення заходів адміністративної відповідальності могло дати в перспективі досить хороші результати щодо покращення якості роботи працівників у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Також слід наголосити на тому, що посадові особи, які відповідно до закону надають адміністративні послуги, та адміністратори несуть адміністративну відповідальність за порушення законодавства у сфері захисту персональних даних, яка передбачена ст. 188-39 КУпАП. Оскільки, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 р. вони є володільцями персональних даних, які отримують у

зв'язку із наданням адміністративних послуг. Зокрема, ст. 188-39 КУпАП передбачено адміністративну відповідальність за неповідомлення або несвоєчасне повідомлення суб'єкта персональних даних про його права у зв'язку із включенням його персональних даних до бази персональних даних, мету збору цих даних та осіб, яким ці дані передаються [92, с. 308].

Окремо слід зауважити, що вищевказані особи виступають також суб'єктами складів адміністративних проступків чи кримінальних злочинів, які традиційно визначені як корупційні правопорушення. До таких зокрема відносять склади правопорушень, що передбачені главою 13-А КУпАП та відповідні злочини, передбачені в чинному КК України (примітка до статті 45).

Кримінальній відповідальності підлягають посадові особи, які відповідно до закону надають адміністративні послуги, адміністратори, які вчинили злочини у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг, які передбачені у Кримінальному кодексі України від 5 квітня 2001 (далі - ККУ) [92, с. 309]. Серед складів злочинів, що стосуються досліджуваної тематики можна виділити наступні: ч. 1 ст. 358; ч. 2 ст. 358; ст. 364; ст. 365²; ст. 367 ККУ [71].

Запропоновано під гарантіями забезпечення законності надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно розуміти правовідносини, які регламентуються нормами адміністративного права, що визначають специфічні юридичні засоби, умови й порядок реалізації прав, юридичні засоби їх охорони та захисту в разі порушення у процесі розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо об'єкту чи предмету нерухомого майна про видачу адміністративного акта (рішення, дозволу, ліцензії, сертифіката, акта, посвідчення тощо).

Виходячи з розуміння гарантій законності, пропонуємо виділити такі види гарантій забезпечення законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 3) притягнення до відповідальності публічних службовців за відмову в наданні певного виду послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Отже, при вирішенні по суті вимог громадянина щодо порушення порядку надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що сталося внаслідок дій, бездіяльності, рішень нотаріусами суд має повноваження прийняти постанову про: визнання неправомірними рішення відповідача чи його окремих положень, дій чи бездіяльності; зобов'язання відповідача вчинити певні дії; відмову в задоволенні вимоги позивача.

Розкрито сутність судовому порядку оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у, яка полягає: визначенні елементів позову (предмета, підстави та змісту); встановленні кола осіб, які мають право звертатися з позовом до суду і вимагати відкриття провадження у справі; підготовці справи до судового розгляду та проведенні попереднього судового засідання у справі про оскарження дій органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; встановленні специфіки та предмета доказування у справах про оскарження дій нотаріусів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; визначенні змісту судових дебатів; ухваленні судового рішення у справі.

Підсумовуючи викладене, вважаємо, що контроль як вид забезпечення гарантій забезпечення законності послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно - це регламентована законодавством діяльність органів влади, громадян чи їх об'єднань щодо контролю за виконанням суб'єктами надання видів послуг щодо речових прав на нерухоме

майно положень нормативно-правових актів, належного виконання ними своїх повноважень та дотримання прав, свобод і законних інтересів суб'єктів звернення.

Отже, контроль за наданням послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно необхідно розуміти регламентовану законодавством діяльність суб'єктів публічної адміністрації, громадян чи їх об'єднань щодо виконання положень нормативно-правових актів відповідними органами які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, належного виконання ними своїх повноважень та дотримання прав, свобод і законних інтересів споживачів.

Отже, одним з основних механізмів правового забезпечення й захисту речових прав фізичних і юридичних осіб у сфері обігу нерухомості ми вважаємо нормативно-правове закріплення юридичної відповідальності державних реєстраторів, у тому числі й цивільно-правової – для відновлення економічних прав осіб, які були порушені рішеннями, діями чи бездіяльністю державних реєстраторів. Законодавче закріплення зазначеної відповідальності, на нашу думку, має бути системним і комплексним: види цієї відповідальності, порядок притягнення до неї, порядок відшкодування матеріальної та моральної шкоди за порушення прав фізичних та юридичних осіб мають знайти відображення в Законі України «Про адміністративні процедури». Цивільний кодекс має бути доповнений положеннями щодо покладення на Державний бюджет обов'язку відшкодувати постраждалій особі зазначену шкоду в тих випадках, коли суб'єктом реєстрації є нотаріус, а Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» – положенням про право зворотної вимоги держави як особи, яка відшкодувала завдану протиправними діями або бездіяльністю державних реєстраторів шкоду, до державних реєстраторів, винних у відповідних незаконних діях.

Отже, адміністративна відповідальність за відмову в наданні послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – це

застосування до осіб, які порушили не тільки процедуру надання та отримання певного адміністративно-правового акта у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адміністративних стягнень, що тягнуть за собою негативні наслідки для цих осіб і накладаються уповноваженими на те органами чи посадовими особами на підставах, встановлених нормами адміністративного законодавства.

Із цього визначення можна зробити висновок, що адміністративна відповідальність за правопорушення – відмову в наданні послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – поділяється на: порушення порядку надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; порушення порядку отримання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Підсумовуючи, слід наголосити, що адміністративна відповідальність і механізм застосування адміністративних стягнень за вчинення правопорушень за відмову в наданні послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно регулюються поряд із Кодексом України про адміністративні правопорушення й іншими нормативно-правовими актами. Більшість із них є підзаконними та мають відомчу спрямованість, що ускладнює процедуру їх реалізації.

2.3. Напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Оптимізація системи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід спрямувати у бік ефективності та прозорості. Передусім вимагається забезпечення моніторингу та аналізу функціонування кожної послуги за економічними та соціальними показниками. Як пропонує Т. О. Буренко, здійснення моніторингу послуг

повинно враховувати такі комплексні індикатори, як «показники економічності, ефективності та результативності (кожна адміністративна послуга має виконувати регулюючу роль, не дублювати інші державні послуги, а витрати на її вироблення і надання мають бути меншими за ціну чи суспільний ефект) [20, с. 135].

Види послуг встановлюються законодавством [115]. Однак Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [132] не містить переліку послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що суперечить вимогам Закону України «Про адміністративні послуги», хоча, по суті, йдеться про надання послуг органами держави. Оскільки Закон України «Про адміністративні послуги» є основним нормативно-правовим актом у сфері надання адміністративних послуг, положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та іпотеку» мають бути узгоджені з його положеннями. Положення цих законів мають бути викладені відповідно до правил законодавчої техніки, а процедури надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на рухоме майно мають бути вдосконалені.

Закон України «Про адміністративні послуги» передбачає, що виключно законом визначається перелік адміністративних послуг, у тому числі послуг, що надаються, розмір плати за надання послуг та строк їх надання. З іншого боку, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та іпотек» не передбачає такого переліку.

Вважаємо за доцільне викласти їх в окремій статті Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та іпотек» та скоротити перелік, виключивши з нього послуги, які фактично дублюють одна одну. До переліку послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно входять такі дії адміністративних органів: державна реєстрація права власності на нерухоме майно, державна реєстрація інших речових прав на нерухоме майно, іпотека речових прав на нерухоме майно, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, внесення запису про скасування запису в

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, скасування запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зміна запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. До цієї категорії відносяться такі дії адміністративних органів, як скасування записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зміна записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

До суб'єктів ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно належать: Міністерство юстиції України та підпорядковані йому органи, органи нотаріату України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, органи місцевого самоврядування та банки (банківські установи). В Україні ведуться державні реєстри, такі як Реєстр прав на нерухоме майно та Земельний кадастр. Ці реєстри ведуться кількома адміністративними органами.

Отже, для отримання необхідних правовстановлювальних документів на нерухоме майно, розташоване на певній земельній ділянці, споживач послуги повинен звернутися як мінімум до двох суб'єктів системи публічної адміністрації: наприклад, за отриманням довідки про право власності на нерухоме майно особа звертається до територіальних підрозділів Міністерства юстиції України, або до приватних/державних нотаріусів, або за їх відсутності – до органів місцевого самоврядування, або в окремих випадках до банку; за отриманням довідки про речові права на земельну ділянку – до територіальних утворень Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. Ці органи часто розташовані не в одному приміщенні, що додає незручностей споживачам послуг. Крім того, з технічної точки зору ведення реєстрів також відрізняється один від одного.

Зараз же законодавець не передбачає доступу до відомостей Поземельної книги для осіб, які не є власниками чи користувачами земельних ділянок (ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [132]. Можливість доступу надається тільки власнику (власникам) нерухомого майна або їх

уповноваженим особам; спадкоємцям (правонаступникам – для юридичних осіб) або їх уповноваженим особам; особам, в інтересах якої (яких) встановлено обтяження, або їх уповноваженим особам, тоді як правовстановлювальне значення реєстрації відомостей про земельні сервітути свідчить, що доступ до інформації про зареєстровані права має бути відкритим для усіх заінтересованих осіб.

Вважаємо, що для дотримання принципу прозорості (публічності) системи реєстрації та уникнення спірних ситуацій слід передбачити можливість надання відомостей про наявність зареєстрованих сервітутних прав щодо конкретної земельної ділянки усім зацікавленим особам, а не тільки власникам і користувачам цих земельних ділянок.

З цього приводу слушним вбачається досвід Іспанії, де критерієм можливості отримання інформації з реєстру є наявність правомірного інтересу зацікавленої особи до такої інформації [156]. Правомірність інтересу визначається реєстратором залежно від обставин справи. Іншим шляхом іде Російська Федерація, в якій з метою захисту прав власника реєстратор на підставі запиту правомочної особи надає їй інформацію про осіб, які отримали відомості про об'єкт його права. Така альтернативна схема також може бути запозичена українським законодавцем при вдосконаленні порядку отримання інформації про встановлені сервітути зацікавленими особами.

Запровадження зазначених організаційних змін неможливе без *забезпечення підготовки осіб*, що надають послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Реєстратор, як і будь-яка посадова особа, повинен бути наділений професійною компетентністю, що є основою професійних якостей особистості. Компетентність – складне духовно-практичне, соціально зумовлене утворення, що є кінцевим результатом, вірніше, оцінкою доцільної та ефективної практичної діяльності людини. Причому компетентність – це не тільки результат чи оцінка діяльності людини, але й сам хід її мислення і діяльності [187]. І.І. Дядечко подає такий перелік елементів професійної компетентності посадової особи:

аналіз трудового та технологічного процесів, технічної документації, завдань; безпомилковість та координація робіт трудового процесу, забезпечення його високого рівня культури і організації; створення професійно значимої інформації, що стосується стану об'єктів діяльності; прогнозування появи та розвитку позаштатних ситуацій; забезпечення безпеки в діяльності та дотримання технологічних вимог [40, с. 79].

На наш погляд, до реєстратора як до ключового фігуранта реєстраційного провадження слід ставити вимоги, які можна умовно класифікувати таким чином. По-перше, організаційно-технічні, що полягають у поєднанні теоретичних та практичних навичок, які виявляються у компетентному здійсненні реєстраційних дій та прийнятті відповідних рішень, умінні застосовувати сучасні досягнення у сфері організації реєстраційних процедур. До організаційно-технічних вимог слід віднести якість прийняття рішень, уміння оцінити інформацію, що міститься в поданих на реєстрацію документах, і на основі цього прийняти обґрунтоване рішення. Для найефективнішого збирання, обробки та аналізу інформації необхідно вміти зібрати, класифікувати й обговорити інформацію за умов існування жорстких строків виконання реєстраційного завдання. По-друге, морально-етичні, серед яких скромність, інтелігентність, чуйність до людей, вимогливість до себе, об'єктивність, які сприяють взаєморозумінню в колективі, створенню оптимального психологічного клімату для виконання поставлених завдань. Етика – невід'ємний елемент професійної компетенції посадової особи [13, с. 117].

Забезпечення професіоналізму державних реєстраторів можливе за допомогою проведення лекторіїв, симпозіумів із залученням фахівців іноземних держав, атестації державних реєстраторів та осіб, що згідно з чинним законодавством наділені повноваженнями з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Крім того, вбачається за необхідне встановлення вимоги щодо необхідності вищої освіти та проходження

майбутнім державним реєстратором стажування, за результатами якого необхідно проводити відповідні тестування [188].

Вимогу про проведення державної реєстрації іпотеки або обтяження речових прав на нерухоме майно і непоширення принципу черговості розгляду заяв при проведенні державної реєстрації заборон відчуження або арештів нерухомості також можна вважати механізмами охорони та захисту прав зацікавлених суб'єктів на користь яких встановлюється відповідне обтяження. Також, з метою забезпечення прав та законних інтересів власників нерухомого майна, володільців речових прав на нього, а також суспільства та держави державний реєстратор прав на нерухоме майно, як зазначалося в попередніх підрозділах нашого дослідження встановлює відповідність заявлених прав поданим документам, а також відповідність таких документів вимогам законодавства, наприклад наявність на технічному паспорті, складеному з 01 січня 2013 року, відомостей про серію та номер кваліфікаційного сертифіката виконавця робіт з технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, відповідності змісту та форми документів вимогам законодавства тощо.

На сьогоднішній день досить актуально стоїть питання глибини та ширини повноважень державного реєстратора прав на нерухоме майно. Як ми зазначали в попередніх підрозділах нашого дослідження державна реєстрація прав є по суті останнім етапом оформлення права власності на новостворену нерухомість. У зв'язку з цим виникає питання чи повинен державний реєстратор встановлювати формальні підстави для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно не вдаючись до аналізу проходження попередніх етапів, наприклад введення об'єкта в експлуатацію або цільове використання землі, або ж все таки він повинен аналізувати не лише формальні, а й фактичні обставини попередніх етапів.

Що стосується вітчизняної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, то слід зазначити, що в ряді випадків положення законодавства все ж таки покладає на державного реєстратора обов'язок

поглиблювати свій аналіз в інші суміжні сфери суспільного життя. Наприклад для проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку він має пересвідчитися в тому, що вона зареєстрована в Державному земельному кадастрі, для проведення державної реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно він має пересвідчитися в тому, що його введено в експлуатацію. І хоча він робить це за посередництвом паперових носіїв і тим самим встановлює формальні обставини все ж таки певним чином він виходить за межі суто констатації факту, адже певною мірою проводить дослідження попередніх етапів.

На нашу думку, зважаючи на спеціально дозвільний принцип діяльності публічної адміністрації, а також на визначення кола прав та обов'язків кожного суб'єкта владних повноважень такі суб'єкти не можуть підміняти один одного, а тому держаний реєстратор прав на нерухоме майно все ж таки не повинен аналізувати правомірність тих чи інших дій інших суб'єктів, крім випадків встановлених законом, і нести за них відповідальність.

Слід відмітити, що права та законні інтереси держави, а також фізичних та юридичних осіб у сфері обороту нерухомого майна перебувають під захистом спеціальних положень адміністративного законодавства, зокрема Кодексу України про адміністративні правопорушення (статті 53-2; 53-6; 92, 166-13 тощо) [53], а також спеціальними законами, якими передбачено настання адміністративної відповідальності і які специфікуються в аспекті конкретної сфери вчинення протиправних діянь - земельні ресурси, пам'ятки культури та історії, паливно-енергетичний комплекс, житло, виключно державне чи приватне майно. Крім того, відповідні права та інтереси забезпечуються діяльністю цілого ряду суб'єктів починаючи від підрозділів міліції і завершуючи органами державного архітектурно-будівельного контролю та земельними інспекторами [18, с. 135; 25, с. 89; 76, с. 35].

Слід зазначити, що на сьогоднішній день питання щодо невід'ємного

права людини самотійно захищати свої права незалежно від їх характеру є свого роду юридичним «кліше», а тому відповідне право особи розглядається на рівні природного [90, с. 26]. Привертає на себе увагу і той факт, що останнім часом питання неюрисдикційного захисту почало активно обговорюватися на сторінках юридичної літератури [88, с. 411].

Варто зазначити, що на нашу думку, про самозахист у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно може казати лише в приватноправовій частині відповідних відносин, тобто лише з позиції захисту власником нерухомого майна або особами, що мають похідні речові права на нього своїх прав. Що ж стосується публічно правової сфери, то в ній використання способів самозахисту на нашу думку має ряд перешкод. Як зазначає І. Личенко перешкоди щодо неюрисдикційного захисту пов'язуються з недосконалістю правової бази, яка б забезпечувала юридичне регламентування діяльності щодо захисту законних інтересів громадян у сфері власності, відсутністю юридично -владного характеру актів даних суб'єктів тощо [75, с. 81].

Крім того, публічно-правові відносини зазвичай виявляються у простій юридичній формі суб'єктивного зв'язку (власник - суб'єкт владних повноважень). Однак, коли адміністративно-правові відносини у сфері захисту права власності виникають з ініціативи недержавного суб'єкта (власника), саме він реалізує своє юридичне право, проявляючи свою волю, хоча і не владну, а адміністративний орган в даному випадку не має права виступати з владними повноваженнями по відношенню до цього суб'єкта [75, с. 84].

Таким чином, самозахист в адміністративно-правових відносинах державної реєстрації та захисту права власності на нерухоме майно вступає в протиріччя з завданнями відповідних компетентних суб'єктів у зв'язку і позбавляє їх можливості виконувати свою повноваження. Крім того, говорити про використання власником способів самозахисту по відношенню до суб'єктів державної реєстрації прав в принципі представляється досить

важко.

Зважаючи на наведене вважаємо, що в адміністративно-правових відносинах засоби самозахисту можуть використовуватися виключно у сфері адміністративних проступків з метою усунення загроз або припинення порушень прав та законних інтересів відповідних суб'єктів.

Наступний напрямок є протидія корупції у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Останнім часом питання запобігання та протидії корупції стало одним з найактуальніших причиною чому стали докорінні зміни в сфері надання послуг та прийняття ряду «антикорупційних» нормативно - правових актів у зв'язку з чим декларовані принципи боротьби з корупцією почали реально впроваджуватися в життя. На сьогоднішній день йому присвячено досить велика кількість наукових праць [14, 41, 83, 98, 177].

Не вдаючись до глибокого аналізу із зазначеного питання слід погодитися, що подоланню, а також запобіганню корупції в значній мірі сприяє чітке дотримання принципів провадження з державної реєстрації прав на нерухоме майно та надання послуг, адже більшість корупційних діянь вчиняються саме у сфері їх надання [28, с. 30]. Особливе місце серед таких принципів займає принцип прозорості який спрямований на забезпечення здійснення діяльності у сфері надання послуг гласно та відкрито на рівних для всіх умовах і є одним з найголовніших напрямків удосконалення системи послуг [34, с. 165].

Як зазначалося в попередніх підрозділах нашого дослідження одним з факторів, що може впливати на виникнення корупційних ризиків в сфері державної реєстрації прав є безпосередній контакт користувача послугами з особою, що їх надає [175, с. 72], у зв'язку з чим в органах державної реєстрації обласних центрів та міст обласного значення (за можливості) прийняття документів від споживачів послуг та їх розгляд проводиться різними співробітниками.

Окремо слід зазначити, що превентивна функція вчинення

протиправних, зокрема корупційних, дій співробітниками органів державної реєстрації прав досягається за посередництвом перевірок їх діяльності, оскільки саме в ході перевірок можна виявити порушення положень законодавства при проведенні державної реєстрації, а також при вчиненні інших дій і сформулювати пропозиції щодо їх усунення або рекомендації щодо недопущення в майбутньому [6, с. 256; 183, с. 1129].

Крім того, в якості одного із засобів боротьби з корупцією на даному етапі розвитку системи державної реєстрації прав можна розглядати тісну співпрацю з правоохоронними органами як спеціальними суб'єктами за результатами проведення перевірок діяльності органів державної реєстрації прав. Така взаємодія, як зазначав Полковніченко О. М. та Шатрава С. О., може стати ефективним інструментом боротьби з корупцією у ході якої дві сторони співпраці, справляючи вплив один на одного і на суспільні відносини, опосередковані існуванням корупції, з метою розв'язання спільних завдань боротьби з нею зможуть обрати поєднання найбільш доцільних засобів та методів, властивих цим суб'єктам і досягти поставленої мети у формі недопущення або припинення правопорушень чим реалізувати захисну функцію держави [104, с. 43; 182, с. 69].

Що ж стосується майбутніх перспектив запобігання та протидії корупції в органах державної реєстрації прав слід погодитися з Я. Пономарьовою, яка зазначала про необхідність запровадження автоматизованої контрольної-наглядової системи запровадження у сфері державної реєстрації прав [107, с. 5], однак разом із тим зазначити, що вже сьогодні положеннями нормативно-правових актів передбачено обов'язковість сканування поданих для проведення державної реєстрації прав документів та їх зберігання в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що створює передумови для контролюючих органів, зокрема у сфері державної реєстрації прав, отримати вичерпну інформацію про підстави прийняття того чи іншого рішення державним реєстратором.

У зв'язку з наведеним, подальшими кроками для мінімізації

виникнення корупційних ризиків у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно має стати рух одному з основних перспективних і прогресивних напрямкам - поглиблення процесів інформаційної уніфікації діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, індикатором чого має стати суцільний перехід на електронний документообіг для забезпечення можливості органам державної влади та місцевого самоврядування отримувати достовірні відомості один від одного оперативно в електронному вигляді [48; 101; 172, с. 39] у зв'язку з чим спростити процес отримання послуг та зняти з користувача обов'язку збирати певні документи самостійно. Крім того в якості такої уніфікації, на нашу думку, слід розглядати поступовий перехід до єдиного реєстру, який буде об'єднувати як відомості про земельні ділянки (Державний земельний кадастр) так і про речові права на них, а також запровадження можливості отримувати адміністративні послуги «не виходячи з оселі», використовуючи електронні цифрові підписи [19, с. 31; 69, с. 387] та перехід до концепції «електронного уряду», тобто спілкування з відповідними суб'єктами владних повноважень за посередництвом електронного зв'язку в режимі он-лайн [10; 77, с. 195; 93, с. 177 - 178; 189, с. 75 - 76]. При цьому, всі зазначені нововведення мають супроводжуватися належними змінами в частині нормотворчості у сфері протидії та запобігання корупції [159, с. 100].

1) Створення умов для надання якісних адміністративних послуг у даній сфері, забезпечення їх доступності та зручності для громадян та юридичних осіб.

Досягнути цього можливо за допомогою, таких інструментів:

1) забезпечення можливості надання консультацій уповноваженими особами через соціальну мережу «Facebook»;

2) здійснення контролю за діяльністю осіб, що виконують повноваження державного реєстратора з метою запобігання зловживань службовим становищем та корупції при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

- 3) обладнання таких приміщень системами електронного керування чергами;
- 4) облаштування місця для висловлення суб'єктами звернень зауважень і пропозицій щодо якості проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проведення аналізу таких зауважень і пропозицій, вжиття відповідних заходів.
- 5) облаштування у місцях прийому суб'єктів звернень інформаційних стендів із зразками відповідних документів та інформації в обсязі, достатньому для отримання адміністративної послуги без сторонньої допомоги;
- 6) підготовки довідково-інформаційних матеріалів про послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та безоплатне поширення таких матеріалів у приміщеннях, в яких здійснюється прийом суб'єктів звернень;
- 7) проведення досконалої перевірки уповноваженим органом законності прийняття рішення державним реєстратором прав;
- 8) проведення роз'яснювальної кампанії з метою доведення до відома громадськості інформації про законодавчі зміни, нові електронні сервіси та інші нововведення у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- 9) розробити узагальнені роз'яснення для державних реєстраторів, з метою мінімізації допущення типових помилок, які допускаються ними в процесі вчинення реєстраційних дій.
- 10) створення у приміщеннях, де будуть надаватися адміністративні послуги у даній сфері належних умов для вільного та зручного доступу громадян похилого віку та з обмеженими фізичними можливостями;
- 11) функціонування веб-сайтів, на яких розміщується інформація про порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, режим доступу до приміщення, в якому здійснюється консультаційний прийом суб'єктів звернень;

Висновки до другого розділу

Підсумовуючи результати початкової наукової розвідки, зупинимося на основних здобутках другого розділу:

1. Доведено, що адміністративна процедура надання послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно складається з таких стадій (етапів та дій): 1) подання звернення у вигляді заяви та відповідних документів до неї. В зазначеній стадії є такі дії як: 1.1. прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; 1.2. реєстрація звернення тощо; 2) розгляд справи або дослідження усіх обставин щодо надання послуги з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно; 3) прийняття рішення щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 4) внесення записів до державного реєстру прав щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 5) видача документів щодо надання послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Встановлено, що кожна стадія, кожна процедура, обов'язково мають виконуватися суб'єктом публічної адміністрації та його посадовими особами у межах їх повноважень; у межах строків, передбачених для кожного виду державної реєстрації прав, їх обтяжень та під час надання інформації; відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений законодавством.

Акцентовано увагу, що оскарження дій чи бездіяльності державного реєстратора або його рішення щодо відмови у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно виділено в окрему стадію реєстраційного провадження з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно.

2. Запропоновано під гарантіями забезпечення законності надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно розуміти правовідносини, які регламентуються нормами адміністративного права, що визначають специфічні юридичні засоби, умови й порядок реалізації прав, юридичні засоби їх охорони та захисту в разі порушення у процесі розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо об'єкту чи предмету нерухомого майна про видачу адміністративного акта (рішення, дозволу, ліцензії, сертифіката, акта, посвідчення тощо).

Виходячи з розуміння гарантій законності, пропонуємо виділити такі види гарантій забезпечення законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 3) притягнення до відповідальності публічних службовців за відмову в наданні певного виду послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виділено дві форми адміністративного оскарження дій чи бездіяльності державних реєстраторів з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: а) звернення до вищестоящого органу або керівництва відповідного уповноваженого органу; б) звернення до суду відповідно до юрисдикції.

Запропоновано визначення «оскарження рішень, дій або бездіяльності суб'єктів владних повноважень, їхніх посадових та службових осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» - це розгляд заяв фізичних або юридичних осіб відповідно до встановленого законом вчинення процесуальних дій, що гарантують законний та об'єктивний розгляд справ в адміністративному та/або судовому порядку.

Відповідно контроль за наданням послуг у сфері реєстрації прав на нерухоме майно необхідно розуміти як урегульована законом діяльність адміністративних органів, громадян або їх об'єднань щодо реалізації положень нормативно-правових актів відповідними органами, які здійснюють повноваження у сфері реєстрації прав на нерухоме майно, належного здійснення цих повноважень та дотримання прав, свобод і законних інтересів споживачів.

Запропоновано під громадським контролем за наданням послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно розуміти діяльність органів, які здійснюють моніторинг виконання положень нормативно-правових актів, належне здійснення ними своїх повноважень та дотримання прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб суб'єктами надання послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Запропоновано під адміністративною відповідальністю за відмову в наданні послуг у сфері реєстрації прав на нерухоме майно розуміти застосування адміністративних стягнень до осіб, які порушують порядок надання та отримання певних адміністративно-правових актів у сфері реєстрації прав на нерухоме майно.

З цього визначення можна зробити висновок, що адміністративну відповідальність за правопорушення у вигляді відмови в наданні послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна поділити на: а) порушення порядку надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; б) порушення порядку отримання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Отже, механізми притягнення до адміністративної відповідальності та накладення адміністративних стягнень за правопорушення щодо відмови у наданні послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно передбачені разом з Кодексом України про адміністративні правопорушення та іншими нормативно-правовими актами. Більшість з них є підзаконними

актами та мають галузеву спрямованість, що ускладнює процедуру їх реалізації.

Одним з основних механізмів правового забезпечення та захисту майнових прав фізичних та юридичних осіб у сфері операцій з нерухомістю має стати правове регулювання юридичної відповідальності державного реєстратора, у тому числі цивільно-правової відповідальності за відновлення майнових прав осіб, порушених рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора. На нашу думку, правове закріплення цієї відповідальності має бути системним і комплексним. Види цієї відповідальності, порядок притягнення до неї та порядок відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої порушенням прав фізичних та юридичних осіб, мають бути відображені в Законі України "Про адміністративну процедуру". До Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно" також слід внести зміни, передбачивши право держави відшкодовувати збитки державному реєстратору за відповідні неправомірні дії як особі, що відшкодувала шкоду, завдану незаконними діями або бездіяльністю державного реєстратора.

3. Напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно:

а) вдосконалення законодавства в частині залучення державного реєстратора при проведенні перевірки його діяльності і передбачити можливість надання ним пояснень, документів та інших доказів;

б) вдосконалення механізмів взаємодії органів державної реєстрації прав з правоохоронними органами, формою чого може бути передача матеріалів перевірок діяльності державних реєстраторів до прокуратури або органів внутрішніх справ, якщо в ході таких перевірок виявлено вчинення діяння, що має ознаки кримінального проступку;

в) запровадити через особисті кабінети споживачів послуг єдину модель державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

г) мінімізації правопорушень у сфері державної реєстрації прав

(проти дія корупції). Подальшими кроками для мінімізації виникнення корупційних ризиків у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно має стати рух одному з основних перспективних і прогресивних напрямкам - поглиблення процесів інформаційної уніфікації діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, індикатором чого має стати суцільний перехід на електронний документообіг для забезпечення можливості органам державної влади та місцевого самоврядування отримувати достовірні відомості один від одного оперативно в електронному вигляді у зв'язку з чим спростити процес отримання адміністративних послуг та зняти з користувача обов'язку збирати певні документи самостійно. Крім того в якості такої уніфікації, на нашу думку, слід розглядати поступовий перехід до єдиного реєстру, який буде об'єднувати як відомості про земельні ділянки (Державний земельний кадастр) так і про речові права на них, а також запровадження можливості отримувати адміністративні послуги «не виходячи з оселі», використовуючи електронні цифрові підписи та перехід до концепції «електронного уряду», тобто спілкування з відповідними суб'єктами владних повноважень за посередництвом електронного зв'язку в режимі он-лайн. При цьому, всі зазначені нововведення мають супроводжуватися належними змінами в частині нормотворчості у сфері протидії та запобігання корупції.

д) створення умов для надання якісних послуг у даній сфері, забезпечення їх доступності та зручності для громадян та юридичних осіб. Досягнути цього можливо за допомогою, таких інструментів: забезпечення можливості надання консультацій уповноваженими особами через соціальні мережі; здійснення контролю за діяльністю осіб, що виконують повноваження державного реєстратора з метою запобігання зловживань службовим становищем та корупції при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; обладнання таких приміщень системами електронного керування чергами; облаштування місця для висловлення суб'єктами звернень зауважень і пропозицій щодо якості

проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проведення аналізу таких зауважень і пропозицій, вжиття відповідних заходів; облаштування у місцях прийому суб'єктів звернень інформаційних стендів із зразками відповідних документів та інформації в обов'язі, достатньому для отримання адміністративної послуги без сторонньої допомоги; підготовки довідково-інформаційних матеріалів про послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та безоплатне поширення таких матеріалів у приміщеннях, в яких здійснюється прийом суб'єктів звернень; проведення досконалої перевірки уповноваженим органом законності прийняття рішення державним реєстратором прав; проведення роз'яснювальної кампанії з метою доведення до відома громадськості інформації про законодавчі зміни, нові електронні сервіси та інші нововведення у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; розробити узагальнені роз'яснення для державних реєстраторів, з метою мінімізації допущення типових помилок, які допускаються ними в процесі вчинення реєстраційних дій; створення у приміщеннях, де будуть надаватися адміністративні послуги у даній сфері належних умов для вільного та зручного доступу громадян похилого віку та з обмеженими фізичними можливостями; функціонування веб-сайтів, на яких розміщується інформація про порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, режим доступу до приміщення, в якому здійснюється консультаційний прийом суб'єктів звернень.

Окремі теоретико-методологічні положення розділу були висвітлені в авторських працях:

1. Мачуський О.М. Правові засади діяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наше право*. № 4. 2022. С. 118-123. doi: 10.32782/NP.2022.4.18. URL. http://nashe-pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/NP-2022-4/NP_2022_4_118.pdf

2. Мачуський О.М. Характеристика стадій процедури надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 3, 2023. С. 117-123. doi: 10.32782/LAW.UA.2023.3.17. URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2023-3/Pravo_ua_2023_3_117.pdf

3. Мачуський О.М. Особливості початкової стадії адміністративної процедури у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 112-114.

4. Мачуський О.М. Громадський контроль щодо запобігання корупційним ризикам у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукова весна 2023*: матеріали XIII Міжнародної науково-технічної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених, Дніпро, 1–3 березня 2023 року / Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» – Дніпро : НТУ «ДП», 2023. С. 355-357.

5. Мачуський О.М. Деякі правові аспекти відновлення документа «свідоцтво про право власності на нерухоме майно» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Український правовий вимір: пошук відповідей на глобальні міжнародні виклики* : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції. – Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2023. С. 30-31.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що виявляється у визначенні сутності та особливостей послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. За результатами дисертаційної роботи сформульовано такі основні висновки:

1. Запропоновано правова категорія «система послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» та її ознаки. До ознак надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які є обов'язковими виокремлено: безпосередньо ініціатива (усна чи письмова заява) відповідних суб'єктів звернення; законний характер, який здійснюється виключно на рівні Законів України та підзаконних нормативно-правових актів; публічно-сервісна діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування; об'єктом правовідносин є визнання прав на відповідне нерухоме (житлове чи нежитлове) майно; відповідальність осіб органів публічної адміністрації за неналежне та/або невиконання виконання обов'язку, повноважень за неякісне надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; відкритість державної реєстрації прав із відповідним захистом персональних даних споживачів; обов'язковість державної реєстрації прав з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; типова форма кінцевого індивідуального адміністративного акта у вигляді рішення органу про реєстрацію видачу витягу, дозволу, свідоцтва, ліцензії з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

2. Окреслено принципи послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у результаті чого запропоновано їх поділ на загальні та спеціальні. Систему принципів надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначено як складну сукупність елементів:

1) загальних: законність, рівність, справедливість, гласність, свободу вибору, системність, гуманізм, демократизм та науковість; 2) спеціальних: територіально-галузевий; безперервності; цілеспрямованості; економічної доцільності, результативності, професійності, відповідальності, доступності, єдності, централізації (підпорядкованості), зручності, своєчасності та зонально-предметний.

3. Охарактеризовано правову основу надання послуг з державної реєстрації прав на нерухоме майно. Основними проблемами правового регулювання зазначеної сфери є: відсутність концепції надання послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; відсутність дієвого механізму притягнення до відповідальності публічних службовців за неякісне надання послуг в зазначеній сфері; нормативна незакріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості надання послуг діяльності суб'єктів публічної адміністрації; невідповідність підзаконних нормативно-правових актів законам; порушення принципів надання послуг, колізії в нормативно-правовому регулюванні надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо.

4. Розкрито зарубіжний досвід надання видів послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в результаті чого акцентовано увагу на німецькій моделі державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка полягає у тому, що виникнення, обтяження припинення зазначених прав на нерухоме майно здійснюється виключно на підставі речового договору, що укладається сторонами, та відповідного запису у поземельній книзі. Доведено, що в більшості демократичних країн світу як Великобританії, Італії, США, Швеції, Швейцарії, Франції державна реєстрація – це юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно, де змістом правовідносин у сфері державної реєстрації виступає не видача певного індивідуального адміністративного акту, а конкретні (активні) дії, спрямовані на внесення інформації про об'єкт нерухомості до відповідного

реєстру.

5. Охарактеризовано та детально розкрито процедуру надання видів послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Обґрунтовано, що адміністративна процедура надання послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно містить відповідні стадії, етапи та дії, а саме: а) подання заяви (документів до звернення) та здійснення активних дій у вигляді прийняття і перевірка документів відповідним органом державної влади, та реєстрація звернення фізичної або юридичної особи; б) дослідження повноти документів (розгляд звернення) з надання видів послуг у сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно; в) винесення рішення або його прийняття щодо надання послуги з об'єкта нерухомого майна, яке включає обов'язкову дію у вигляді внесення записів до відповідного реєстру прав з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; г) отримання суб'єктом звернення відповідних документів за результатом здійснення відповідної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

6. Розкрито та виділено види гарантій законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. До видів гарантій забезпечення законності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні виділено: контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації ; оскарження (адміністративне або судове) рішень, дій чи бездіяльності органів влади, які наділені повноваженнями у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; здійснення дій щодо притягнення до відповідальності (адміністративної, дисциплінарної або кримінальної) службових осіб за відмову або неякісне надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виділено форми оскарження в адміністративному порядку дій чи бездіяльності суб'єктів влади щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: а) звернення до

вищестоящого органу або керівництва відповідного уповноваженого органу;
б) звернення до суду відповідно до юрисдикції.

Акцентовано увагу, що одним з основних механізмів правового забезпечення та захисту майнових прав фізичних та юридичних осіб у сфері операцій з нерухомістю має стати правове регулювання юридичної відповідальності державного реєстратора, у тому числі цивільно-правової відповідальності за відновлення майнових прав осіб, порушених рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора. Правове закріплення цієї відповідальності має бути системним і комплексним. Види цієї відповідальності, порядок притягнення до неї та порядок відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої порушенням прав фізичних та юридичних осіб, мають бути відображені в Законі України «Про адміністративну процедуру» тощо

7. Обґрунтовано напрямки удосконалення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме:
а) вдосконалення законодавства в частині залучення державного реєстратора при проведенні перевірки його діяльності і передбачити можливість надання ним пояснень, документів та інших доказів; б) вдосконалення механізмів взаємодії органів державної реєстрації прав з правоохоронними органами, формою чого може бути передача матеріалів перевірок діяльності державних реєстраторів до прокуратури або органів внутрішніх справ, якщо в ході таких перевірок виявлено вчинення діяння, що має ознаки кримінального проступку; в) запровадити через особисті кабінети споживачів послуг єдину модель державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; г) зменшення корупційних ризиків та кількості правопорушень з державної реєстрації прав на нерухоме майно. Акцентовано увагу на необхідності повного переходу на електронний документообіг з надійними каналами зв'язку та захисту персональних даних для забезпечення можливості органам державної влади та місцевого самоврядування отримувати достовірні відомості один від одного оперативно в електронному вигляді у зв'язку з чим спростити процес

отримання послуг та зняти з користувача обов'язку збирати певні документи самостійно. Крім того в якості такої уніфікації, на нашу думку, слід розглядати поступовий перехід до єдиного реєстру, який буде об'єднувати як відомості про земельні ділянки (Державний земельний кадастр) так і про речові права на них, а також запровадження можливості отримувати адміністративні послуги «не виходячи з оселі», використовуючи електронні цифрові підписи та перехід до концепції «електронного уряду», тобто спілкування з відповідними суб'єктами владних повноважень за посередництвом електронного зв'язку в режимі он-лайн. При цьому, всі зазначені нововведення мають супроводжуватися належними змінами в частині нормотворчості у сфері протидії та запобігання корупції;

д) створення умов для надання якісних послуг у даній сфері, забезпечення їх доступності та зручності для громадян та юридичних осіб. Досягнути цього можливо за допомогою, таких інструментів: забезпечення можливості надання консультацій уповноваженими особами через соціальні мережі; здійснення контролю за діяльністю осіб, що виконують повноваження державного реєстратора з метою запобігання зловживань службовим становищем та корупції при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; обладнання таких приміщень системами електронного керування чергами; облаштування місця для висловлення суб'єктами звернень зауважень і пропозицій щодо якості проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проведення аналізу таких зауважень і пропозицій, вжиття відповідних заходів; облаштування у місцях прийому суб'єктів звернень інформаційних стендів із зразками відповідних документів та інформації в обсязі, достатньому для отримання адміністративної послуги без сторонньої допомоги; підготовки довідково-інформаційних матеріалів про послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та безоплатне поширення таких матеріалів у приміщеннях, в яких здійснюється прийом суб'єктів звернень; проведення досконалої перевірки

уповноваженим органом законності прийняття рішення державним реєстратором прав; проведення роз'яснювальної кампанії з метою доведення до відома громадськості інформації про законодавчі зміни, нові електронні сервіси та інші нововведення у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; розробити узагальнені роз'яснення для державних реєстраторів, з метою мінімізації допущення типових помилок, які допускаються ними в процесі вчинення реєстраційних дій; створення у приміщеннях, де будуть надаватися послуги у даній сфері належних умов для вільного та зручного доступу громадян похилого віку та з обмеженими фізичними можливостями; функціонування веб-сайтів, на яких розміщується інформація про порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, режим доступу до приміщення, в якому здійснюється консультаційний прийом суб'єктів звернень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авер'янов В.Б. Державне будівництво та місцеве самоврядування. Збірник наукових праць. 2002. Випуск 2. С. 9-10.
2. Адміністративне право України : академічний курс : [підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закл. : у 2 т. / В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк та ін. ; гол. редкол. В. Б. Авер'янов. К. : Юридична думка, 2004. Т. 2 : Особлива частина. 583 с.
3. Адміністративне право: Навчальна програма / В.К. Колпаков, О.В. Кузьменко, Ю.В. Іщенко, В.П. Чабан / За заг. ред. В.К. Колпакова. К.: Київський нац. ун-т внутр. справ, 2010. 27 с.
4. Адміністративні послуги – нова якість держави. Пріоритети. Центр політико-правових реформ. 2003. № 6(12). URL.: <http://www.centre@pravo.org.ua>.
5. Адміністративно-процесуальне право України : підруч. / за ред. О.В. Кузьменко. К. : Атіка, 2007. 416 с.
6. Амельченко Ю. А. Превенция в системе функций права . Ученые записки Таврического нац. ун-та им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». 2008. Т. 21. № 1. С. 247 – 255.
7. Антонюк О. І. Підстави скасування судом наказу міністерства юстиції України щодо скарг у сфері державної реєстрації речових прав. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. Том 31 (70). № 3. 2020. С. 43-50
8. Антонюк О. Юрисдикція справ про скасування наказів міністерства юстиції України щодо скарг у сфері державної реєстрації речових прав. *Юридичний Вісник*, 2020. № 2. С. 115-121
9. Армаш Н. О. Керівник органу виконавчої влади: адміністративно–правовий статус. Запоріжжя: ГУ "ЗІДМУ", 2006. 248 с.

10. Асанова А. А. Електронний уряд як дійовий механізм взаємодії і форма співпраці держави та громадян в інформаційному суспільстві . *Держ. управління: теорія та практика*. 2006. № 1. URL: <http://archive.nbuuv.gov.ua/e-journals/dutp/2006-1/txts/TEKNOLOGIYA/06aaavis.pdf> (дата звернення 23.07.2024).
11. Афанасьєв К.К. Адміністративні послуги: навчальний посібник. Луганськ: РВВЛДУВС, 2010. 175 с.
12. Афанасьєв К.К. Розвиток інституту адміністративних послуг, як умова побудови правової держави. *Юридична Україна*. 2011. № 3. С. 32–39.
13. Бандурка О. М. Управління в органах внутрішніх справ України: підручник. Х.: Ун-т внутр. справ, 1998. 480 с.
14. Баранов-Мохорт С. М. Стратегія запобігання і протидії корупції (адміністративно-правовий аспект). *Форум права*. 2012. № 1. С. 65 – 70. URL: <http://www.nbuuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-1/12bcstapa.pdf> (дата звернення 11.01.2024).
15. 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
16. Бацдурка О. М. Професійна етика працівників органів внутрішніх справ. Харків: Нац. ун-т внутр. справ, 2001. 220 с.
17. Битяк Ю. П. Административное право Украины [учебник для студентов высш. учеб, заведений юрид. спец.]. 2–е изд., перераб. и доп. Х.: Право, 2003. 576 с.
18. Бомба М. М. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства . *Митна справа*. 2012. № 3 (81). Ч. 2. С. 134 – 138
19. Буличева Н. А., Пивовар Ю. І. Електронне врядування у сфері надання адміністративних послуг органами державної влади. *Юрид. часопис Нац. акад. внутр. справ*. 2011. № 2. С. 28 – 38.
20. Буренко Т.О. Формування системи надання адміністративних послуг органами державної влади в Україні : дис.. к.н.держ.упр. 25.00.01. –

к.: національна академія державного управління при президентіві України, 2011. 228 с.

21. Буханевич О.М. Теоретико-правові та праксеологічні засади надання адміністративних послуг в Україні: дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07. К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2016. 455 с.

22. Великий тлумачний словник сучасної української мови: Укл. і голов. ред. Т.В. Бусел. К.: Ірпінь: ВТФ «Перун», 2007. 1736 с.

23. Виконавча влада і адміністративне право. За заг. ред. В.Б. Авер'янова. К.: Ін-Юре, 2002. 668 с.

24. Вимоги до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1505-16#n4>. (дата звернення: 04.03.2024).

25. Галуцько В. В. Власність, як об'єкт адміністративно-правової охорони. *Форум права*. 2008. № 1. С. 86-91.

26. Гаращук В. Управлінські послуги – новий інститут чи нова помилка? / В. Гаращук // *Вісник АПрН України*. 2001. № 3. С. 109-114.

27. Гончарова І. А. Адміністративно-правовий аспект процедури надання адміністративних послуг : дис. канд. юр. наук : 12.00.07. Херсон, 2017. 215 с.

28. Гончарук Н. , Прокопенко Л. Організаційно-правові аспекти надання адміністративних послуг в Україні. *Публічне управління: теорія та практика*. 2011. № 1 (5). С. 26-32.

29. Горбова Н. А. Природа державного контролю (нагляду) та генезис його законодавчого визначення. *Право та державне управління*, 2019. № 1. 12 с. URL: <http://elar.tsatu.edu.ua/handle/123456789/7320>. (дата звернення: 17.07.2024).

30. Горзов А. П., Долгий О. О. Дисциплінарна відповідальність державних службовців. *Науковий часопис Національної академії Прокуратури України*. 2017. № 1. С. 48–54.

31. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 463-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18. Ст. 144.
32. Гуржій Т. О. Адміністративне право України: навч. посіб. - К.: КНТ; Х.: Бурун і К, 2011. - 680 с.
33. Гусаров К. В. Особливості визначення судової юрисдикції у справах про оскарження дій (бездіяльності) державного реєстратора. *Вісник Національної академії правових наук України*. Том 25, № 3, 2018. С. 210-221.
34. Державний класифікатор України. Класифікатор відходів ДК 005-96: Наказ Державного комітету статистики України від 27 лютого 1996 року № 89. URL.: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=vb089217-96>.
35. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Кабінет електронних сервісів «ДІЯ». URL: <https://diia.gov.ua/services/informaciya-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav-na-neruhome-majno> (дата звернення: 23.07.2024).
36. Державні реєстри. Кабінет електронних сервісів. URL: <https://kap.minjust.gov.ua/services/registry>. (дата звернення: 23.07.2024).
37. Дешко А. І., Слівак А. Є. Методичні підходи до створення системи моніторингу надання адміністративних послуг центральними та місцевими органами виконавчої влади. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2012. № 5. С. 64-68. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2012_5_16. (дата звернення: 26.06.2024).
38. Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: :Постанова Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2012 р. № 824. Урядовий кур'єр від 12.09.2012. № 164
39. Деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.03.2015 р. № 137 // Урядовий кур'єр. 2015. № 59. 1 квіт.

40. Дядечко І. І. Професійна компетентність як складова якості освіти фахівців органів внутрішніх справ України. *Право і безпека*. № 3. Т. 2. 2003. С. 76 – 80.
41. Єремєєв В. І. Деякі проблемні питання відповідальності за корупційні адміністративні правопорушення. *Вісн. Харківськ. нац. ун-ту внутр. справ*. 2009. Вип. 47. С. 190-195.
42. Желінський В. М. Адміністративні послуги: поняття, види, процедурне регулювання : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2020. 234 с.
43. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3 4. Ст. 27.
44. 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.
45. Кельман М.С., Мурашин О.Г., Хома Н.М. Загальна теорія держави та права: Підручник. Львів: «Новий світ», 2003. 609 с.
46. 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.
47. Ківалов С.В. Основні напрямки реформування адміністративного права. Актуальні проблеми держави і права: Зб. наук. праць. Вип. 19. Одеса: Юрид. л-ра, 2003. С. 3-8.
48. Кім К. В. Особливості інформаційно-правових відносин як різновиду адміністративно-правових відносин. *Право і безпека*. 2011 № 4. С. 58-61.
49. Кобрусєва Є. А., Селіванова К. В., Позасудовий (адміністративний) порядок оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів прав на нерухоме майно в контексті реформування системи органів державної реєстрації. *Право і суспільство*. № 4. 2020. С. 195-201.

50. Коваленко К. В. Загальна та спеціальна дисциплінарна відповідальність. *Форум права*. 2008. № 2. С. 231-236.
51. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. Відомості Верховної Ради України. 2005. № 35-36, № 37. Ст. 446.
52. Кодекс України з процедур банкрутства 18 жовтня 2018 року № 2597-VIII. *Голос України* від 20.04.2019. № 77.
53. Кодекс України про адміністративні правопорушення : станом на 01 грудня 2023 року .*Відом. Верхов. Ради УРСР*. 1984. додаток до № 51. Ст. 1122.
54. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 с.
55. Коліушко І.Б. Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні: Монографія. К.: Факт, 2002. 260 с.
56. Коломоєць Т.О. Адміністративне право України. Академічний курс: підручник. К.: Юрінком Інтер, 2011. 576 с.
57. Коломоєць Т.О. Управлінські послуги в контексті взаємовідносин особи й органів місцевої влади в Україні: концептуальний і нормативний аспекти. *Актуальні проблеми державного управління*. 2002. Вип. 7. С. 178–182.
58. Колпаков В.К. Адміністративне право України : підруч. К. : Юрінком Інтер, 1999. 799 с.
59. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. 1950. URL.: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text
60. Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах (укр/рос): Міжнародний документ від 22.01.1993 р. Офіційний вісник України. 2005. № 44. Ст. 2824
61. Конвенція, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів (укр/рос): Гаазька конвенція від 05.10.1961 р. Офіційний вісник

України. 2003. № 46. Ст. 2419.

62. Кондратенко В. М., Дем'янчик В. В. Особливості адміністративно-правового статусу органів юстиції в Україні. *Наукові записки. Серія : Право*. 2020. Випуск 9. Кропивницький, 2020. С. 74-77

63. Конопльов В.В. Організаційно-правовий механізм підготовки та прийняття управлінських рішень в адміністративній діяльності органів внутрішніх справ : дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.07. Х., 2006. 414 с.

64. Конституція України. Відомості Верховної Ради України. .1996. № 30. . Ст. 141.

65. Концепція розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 лютого 2006 р. № 90-р. Кабінет Міністрів України. Офіційний вісник України. 2006. № 7. С. 168–170.

66. Корнута Л. М. Дисциплінарна відповідальність державного службовця в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Нац. ун.-т "Одеська юридична академія". Одеса, 2013. 23 с.

67. Короткий тлумачий словник української мови : словник / під. ред. Д.Г. Гринчишина. 2-е вид., перероб і доп. К. : Рад. школа, 1988. 320 с.

68. Кравчук М. В. Теорія держави і права (опорні конспекта). К.: Атіка, 2013. -2 8 7 с

69. Красногор О. В. Щодо природи обтяжень нерухомого майна . *Вісн. Харківськ. нац. ун-ту внутр. справ*. 2011. Вип. 52. С. 302-309

70. Крат В. Державна реєстрація прав на нерухомість: світовий досвід. *Українське комерційне право*. 2009. № 9. С. 72–79.

71. Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001 року № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text>. (дата звернення: 10.04.2023)

72. Легеза Є. О. Концепція публічних послуг: адміністративно-правовий аспект : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. юр. наук :

спец. 12.00.07 "адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право". Запоріжжя, 2017. 32 с.

73. Легеза Є. О. Концепція публічних послуг: адміністративно-правовий аспект : дис. на здобуття наук. ступеня докт. юр. наук : спец. 12.00.07 "адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право". Запоріжжя, 2017. 511 с.

74. Летнева О. С. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Ефективність державного управління*. 2016. Вип. 3. С. 111-120

75. Личенко І. Адміністративно-правове регулювання відносин у сфері захисту права власності . *Вісн. Львів. ун-ту. Серія «Юридична»*. 2008. Вип. 46. С. 81-87

76. Личенко І. О. Адміністративно-юрисдикційна діяльність органів державного управління щодо захисту права власності . *Митна справа*. 2007. № 5 (53). С. 34-37.

77. Лопушинський І. Упровадження електронного урядування в роботу органів виконавчої влади України як вагома складова реформування державної служби . *Публічне управління: теорія та практика*. 2010. № 2. С. 194-198.

78. Лошицький М. В. Адміністративне оскарження як спосіб захисту прав громадян у діяльності органів публічної адміністрації. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2015. Вип. 31(2). С. 146-150.

79. Любимов О. К Проблемні питання притягнення державних службовців до дисциплінарної відповідальності. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2019. № 37. С. 103-107.

80. Малікіна О.А., Фуртатов В.С. Адміністративні послуги: сутність, ознаки, класифікація та місце в системі державного управління. *Наукові праці. Державне управління*. 2014. Випуск 223. Том. 235. – С. 56-60.

81. Маматова Т. В., Шаров Ю. П. Громадський моніторинг надання адміністративних послуг в Україні: огляд стану нормативного регулювання. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 4. С. 25-32. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr_2013_4_6. (дата звернення: 04.07.2024).

82. Маматова Т. В., Шаров Ю. П. Міжнародні практики громадського моніторингу надання публічних послуг. *Аспекти публічного управління*. 2013. № 2. С. 69-76. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/aplup_2013_2_13. (дата звернення: 10.07.2024).

83. Маринюк М. В. Адміністративні стягнення відповідно до оновленого антикорупційного законодавства. *Митна справа*. 2012. № 2 (80). Ч. 2. С. 384-388.

84. Мариняк Н. Удосконалення нормативно-правового регулювання надання адміністративних послуг. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Юридичні науки*. 2017. № 861. С. 297-303.

85. Мартинюк О. А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 3. С. 175-177. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2014_3_41. (дата звернення: 21.12.2020).

86. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2005. 19 с.

87. Маслова Я. І. Співвідношення понять "нагляд" і "контроль" у державному управлінні України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. Вип. 62. С. 70-77. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2011_62_11. (дата звернення: 17.01.2024).

88. Матвійчук В. О. Самозахист речових прав. *Держава і право : Зб. наук. пр. Юрид і політ. науки*. 2005. Вип. 28. С. 410-415.

89. Мовчан Д.В. Стадії реєстраційного провадження органів державної виконавчої влади. URL.: <http://www.nbuv.gov.ua>

90. Мотиль І. І. Функція захисту прав та свобод людини і громадянина. *Митна справа*. 2011. № 2 (74). Ч. 2. С. 24-29.
91. Нагарний О. П. Законність в адміністративній діяльності органів внутрішніх справ та шляхи її удосконалення / Дис. ... канд. юрид. наук, зі спеціальності 12.00.07. - К.: Нац. акад. внутр. справ, 2003. - 205 с.
92. Науково-практичний коментар до Закону України «Про адміністративні послуги» / За заг. ред. В. П. Тимощука. Київ: ФОП Москаленко О. М., 2013. 392 с.
93. Новицький А. М. Електронне оподаткування в загальній системі електронного урядування в Україні. *Право та управління*. 2011. № 3. С. 176-182. URL: http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtup /2011_3/pdf/11namuvu.pdf (дата звернення 07.05.2023).
94. О вещном праве : Закон Эстонской Республики от 9 июня 1993 г. *Правовые акты Эстонии*. 1999. № 59. Ст. 511.
95. О крепостной книге : Закон Эстонской Республики от 15 сент. 1993 г. *Правовые акты Эстонии*. 1999. № 58. Ст. 426.
96. Околіта С. В. Справедливість та законність як принципи державно- правового регулювання: Дис. ... канд. наук з держ. упр: 25.00.02. - К., 2000. - С 135.
97. 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.
98. Онищук О. О. Адміністративно-правові відносини у сфері запобігання та протидії корупції . *Держава і право: Зб. наук. пр. Юрид. і політ. науки*. 2010. Вип. 49. С. 213-215.
99. Ославський М.І. Виконавча влада в Україні: організаційно-правові засади: навч. посіб. / М.І. Ославський. – К.: Вид-во «Знання», 2009. – 357 с.
100. Острах М. Б. Проведення з надання адміністративних послуг в

Україні. Автореф. дис. . канд. юрид. наук : 12.00.07. Міжн. університет бізнесу і права. Херсон, 2013. 20 с.

101. Писаренко В. П. Принципи нормативно-правового регулювання електронного документування в зарубіжних країнах . *Публічне адміністрування: теорія та практика*. 2012. № 1 (7). URL: [http://dridu.dp.ua/zbirnik/2012-01\(7\)/12pvpdzk.pdf](http://dridu.dp.ua/zbirnik/2012-01(7)/12pvpdzk.pdf) (дата звернення 11.08.2024).

102. Писаренко Г.М. Адміністративні послуги в Україні: організаційно-правові аспекти: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. О., 2006. 196 с.

103. Погорілко В. Ф., Сірий В. І. Права та свободи людини і громадянина в Україні. - К., 1997. - С. 40.

104. Полковніченко О. М. Сутність та зміст правоохоронної функції держави . *Вісн. Харківськ. нац. ун-ту внутр. справ*. 2011. Вип. 54. С. 39-43

105. 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0024-20#Text>. (дата звернення: 06.04.2024).

106. Положення про Міністерство юстиції України: Постанова Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 10.12.2020).

107. Пономарьова Я. О. Класифікація принципів адміністративних проваджень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно . *Право і безпека*. 2012. № 1. URL: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pib/2012_1/PB-1/PB-1_23.pdf (дата звернення 11.08.2024).

108. 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> (дата звернення: 30.03.2024).

109. 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF#n90>. (дата звернення: 17.08.2024).

110. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669?fbclid=IwAR1UmpRd6taNvdXTZ9QWZkJS89KPD3RDRbBIsyYXmSv1g6Avs5Pe20vGyyM>. (дата звернення: 27.08.2024).

111. 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).

112. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 року у справі № 925/1265/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>. (дата звернення: 27.04.2021).

113. 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).

114. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. Голос України від 15.06.2022. № 123.

115. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 32. Ст. 409.

116. Про виконавче провадження: закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. Відомості Верховної Ради України від

22.07.2016 — 2016 р., № 30, стор. 5, стаття 542

117. Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням : Закон України від 14.05.2013 р. № 233-VII. Відомості Верховної Ради України. 2014. № 11. Ст. 136.

118. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 04.07.2012 р. № 5037-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 23. Ст. 224.

119. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності: Закон України від 06.10.2016 року № 1666-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1666-19#n317>. (дата звернення: 20.08.2024).

120. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення кінцевих вигодо одержувачів юридичних осіб та публічних діячів : Закон України від 14.10.2014 р. № 1701-VII. Відомості Верховної Ради України. 2014. № 46. Ст. 2048.

121. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції : Закон України від 14.07.2015 р. № 597-VIII. Урядовий кур'єр. 2015. № 160. 2 верес.

122. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування за порушення законодавства у сфері надання адміністративних послуг: Проект Закону України від 01.06.2013 року № 2191а. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=47218. (дата звернення: 06.04.2024).

123. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України № 340-IX від 05.12.2019 року. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>. (дата звернення: 16.03.2024).

124. Про внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України у зв'язку з відкриттям інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження : наказ Міністерства юстиції України від 26.12.2014 р. № 2175/5. Офіційний вісник України. 2014. № 103. Ст. 3048.

125. 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. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 18. Ст.141.

126. Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.02.2014 р. 50. Урядовий кур'єр. 2014. № 32.

127. Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців: наказ Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5. Офіційний вісник України від 18.12.2015, № 98, стор. 250, стаття 3383, код акту 79902/2015

128. Про впровадження системи відеоконференц-зв'язку та затвердження Порядку підготовки та проведення нарад у режимі відеоконференцій у Міністерстві юстиції України, його територіальних органах, органах нотаріату, Державній виконавчій службі України та Державній реєстраційній службі України : наказ Міністерства юстиції України від 16.06.2014 р. № 938/5. URL.: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0647-14>.

129. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України : наказ Міністерства юстиції України від 28.03.2016 № 898/5. Офіційний вісник України від 05.04.2016 — 2016 р., №

25, стор. 137, стаття 1010, код акту 81345/2016

130. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29.12.2015 № 2790/5. Офіційний вісник України від 05.01.2016 р., № 1, стор. 200, стаття 35, код акту 80215/2016

131. Про врегулювання доступу до реєстрів інформаційної системи Міністерства юстиції України : наказ Міністерства юстиції України від 26.07.2013 р. № 1538/5. Офіційний вісник України. 2013. № 59. Ст. 2130.

132. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

133. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 15 травня 2003 року № 755-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#n1000>. (дата звернення: 01.10.2020).

134. Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 24.11.2011 р. № 3380/5. Офіційний вісник України. 2011. № 95. Ст. 3481.

135. Про запровадження безпосередніх зносин органів юстиції України в рамках Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 року в частині виконання доручень у цивільних справах: наказ Міністерства юстиції України від 02.08.2007 р. № 597. URL.: http://www.zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v597_323-07

136. Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5. Офіційний вісник України від 25.11.2016 р., № 91, стор. 422, стаття 2986, код акту 83879/2016

137. Про затвердження Змін до положень про територіальні органи Міністерства юстиції України в частині реалізації повноважень у сферах

державної реєстрації : наказ Міністерства юстиції України від 29.12.2015 № 2791/5. Офіційний вісник України 2016. № 1. Ст. 36.

138. Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб : наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 р. № 121. Офіційний вісник України. 1998. № 26. – С. 203.

139. Про затвердження порядку ведення архіву реєстраційних справ : наказ Міністерства юстиції України від 14.11.2011 р. № 3319/5. Офіційний вісник України. 2011. № 91. Ст. 3313.

140. Про затвердження Порядку ведення державного реєстру обтяжень рухомого майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. № 830. Офіційний вісник України. 2004. № 27. Т.1. Ст. 1770.

141. 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.

142. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна: Наказ Міністерства юстиції України від 14.12.2012 № 1844/5. Офіційний вісник України. 2012. № 96 Ст.3890.

143. Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції 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: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF#n9>. (дата звернення: 17.08.2024).

144. Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків,

садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.07.2018 № 158. Офіційний вісник України від 31.08.2018 — 2018 р., № 66, стор. 28, стаття 2242, код акта 91358/2018

145. Про затвердження Порядку 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 р. № 1128. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 05.12.2023).

146. Про звернення громадян : Закон України від 02.10.1996 р. № 393/96-ВР Відомості Верховної Ради України. 1996. 47. Ст. 256.

147. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 р. № 1117. URL.:<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010>

148. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.

149. Про невідкладні заходи щодо захисту прав громадян на території проведення антитерористичної операції: наказ Міністерства юстиції України від 17.06.2014 р. № 953/5. URL.: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0640-14>

150. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46–47. Ст. 280.

151. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 05.04.2007 N 877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text>. (дата звернення: 17.05.2024).

152. Про покладення обов'язків державних реєстраторів: наказ

Міністерства юстиції України від 01.08.2013 р. № 1582/5. URL.: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1582323-13>

153. Про соціальні послуги : Закон України від 19 червня 2003 р. № 966. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 45. Ст. 358.

154. 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/Trpu_2014_4_11. (дата звернення: 04.09.2024).

155. Румянцев А.П., Коваленко Ю.О. Міжнародна торгівля послугами: *Навч. посібник..* К.: Центр навчальної літератури, 2003. 112 с.

156. Самойлов М. О. Характерні риси реєстрації речових прав на нерухоме майно в державах Європейського Союзу. *Право і суспільство*. 2014. №1-2. С. 62-66.

157. Середа В. В. Дисциплінарна відповідальність: поняття, принципи та види. *Університетські наукові записки*. 2014. № 1. С. 18-25.

158. Сімейний Кодекс України : Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III. *Голос України*. 2002. № 38

159. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук за спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». К. : Київський національний університет імені Тараса Шевченка 2012. 216 с.

160. 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

161. Сороко В., Ходорівська Н. Надання державних послуг як функція державного управління. *Вісник державної служби*. 2007. № 3. С. 17 – 28.

162. Спасибо-Фатєєва І. В. Нотаріальне посвідчення правочинів із

нерухомістю та їхня державна реєстрація як способи «укріплення» прав. *Нотаріат для вас*. 2006. № 12. С. 34–39.

163. 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 2023 рік. URL: https://minjust.gov.ua/other/zasidannya_kolehiyi/zasidannya_kolegii_2021. (дата звернення: 27.01.2024).

164. Статистична інформація щодо розгляду скарг Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації за 2023 рік. URL: <https://minjust.gov.ua/m/2023-rik>. (дата звернення: 27.01.2024).

165. Стаття 166-23 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Авторський колектив коментарю до Кодексу України про адміністративні правопорушення. URL: https://ips.ligazakon.net/document/kd0005?an=985532&ed=2017_01_01&lang=u. (дата звернення: 25.04.2024).

166. Стеценко С.Г. Адміністративне право України: навчальний посібник. Вид. 2-ге, перероб. та доп. К.: Атіка, 2009. 640 с.

167. Стрельниченко О.Г. Природа надання адміністративних послуг. *Наука і правоохорона*. 2011. № 2. С. 171–176.

168. Судовий захист права власності: практика Верховного Суду. Чумак Ю. Верховний Суд. Київ, 19 лютого 2021 року. 44 с. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Presentation_Property_rights.pdf. (дата звернення: 27.04.2024).

169. Сукманова О. В. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 98-103

170. Сукманова О. В. Публічне адміністрування охорони права власності в Україні. Теорія і практика : монографія. НДІ публ. права. Київ ; Херсон : ОЛДІ-плюс, 2019. 435 с.

171. Тамаря Я. В. Стадії адміністративної процедури з державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми держави і права* : зб. наук. пр. Одеса : Видавничий дім "Гельветика", 2017. Вип. 78. С. 150-156.

172. Тарасенко О. О. Електронне урядування: проблеми та перспективи розвитку. *Управління розвитком*. 2012. № 8 (129). С. 38-39.

173. Теличко М. В. Відповідальність за порушення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. С. 452-459. *«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.

174. Теорія держави та права : Підручник / Мін-во освіти і науки України, молоді та спорту; НАБС; Є. О. Гіда, Є. В. Білозьоров, А. М. Завальний, А. О. Осауленко, Ю. В. Кривицький, Д. О. Тихомиров. - К.: Видавець О. С. Ліпкан, 2011. -575 с.

175. Тимошук В.П. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України. Автор. К.: Факт, 2003. 496 с.

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. Тучак М. О. Деякі питання запобігання та протидії корупції. *Вісн. ун-ту внутр. справ*. 1999. Вип. 9. С. 279-282.

178. Уряд для громад: Ініціативи щодо поліпшення якості послуг: Укр. пер. / ЛФ УАДУ, 2000. 293 с.

179. 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.

180. Цивільний Кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003.№ № 40–44. Ст. 356.

181. 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.

182. Шатрава С. О. Щодо інформаційної взаємодії органів державної податкової служби з іншими правоохоронними органами у питаннях боротьби з корупцією. *Юрист України*. 2011. № 3 (16). С. 68-73

183. Шендрик В. В., Крепаков І. О. Аналіз співвідношення понять «профілактика», «попередження», «припинення» та «запобігання злочинів». *Форум права*. 2011. № 1. С. 1129-1139. URL: <http://www.nbuuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-1/11svvtzz.pdf> (дата звернення 11.09.2023).

184. Шило С.М. Поняття та зміст правових гарантій законності в сфері адміністративної діяльності міліції. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*. 2013. № 4. С. 283-292

185. Щодо надання роз'яснення термінів, які застосовуються у Законі України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення : Лист від 18.12.2009 № 967-0-2-09-22 Міністерство юстиції України. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. URL.: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v967-323-09>

186. 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: 23.06.2024).

187. Chorna, Alina. Leheza, Yevhen. Merdova, Olha. Vlasenko, Denys. Davlatov, Shavkat. 2023. Peculiarities of the principles of criminal and administrative law during the provision of the right to education in the conditions of the introduction of martial law: legal regulation and international standards. *Jurnal cita hukum indonesian law journal*. Vol. 11 No. 2, pp. 243-254, DOI: <https://doi.org/10.15408/jch.v11i2.32140>.

188. Directive 2006.123.EC of the European Parliament and of the Council of 12 December 2006 on services in the internal market. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32006L0123>.

189. Harlow C., Rawlings R. Law and Administration 3rd edition. Cambridge University Press. 2009. 881 p.

190. Korniienko, Maksym. Desyatnik, Anatolii. Didkivska, Galina. Leheza, Yevhen. Titarenko, Oleksiy. 2023. Peculiarities of investigating criminal offenses related to illegal turnover of narcotic drugs, psychotropic substances, their analogues or precursors: criminal law aspect. *Khazanah Hukum*. Vol. 5. No. 3, 205-215 DOI: <https://doi.org/10.15575/kh.v5i3.31742>.

191. Kulinich, Olha. Leheza, Yevhen. Zadyraka, Nataliia. Taranenko, Kseniia, Kostiuk, Tetiana. 2023. Electronic Judicial Procedure as an Element of Access to Justice Regarding Protection of Rights of Individuals: Legal, administrative, Theoretical and Informational Aspects. *Jurnal cita hukum indonesian law journal*. 11 (3), 443-456. DOI: <https://doi.org/10.15408/jch.v11i3.36298>.

192. 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. 33. № 3. July 2020. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/gove.12502>.

193. Leheza, Yevhen. Shcherbyna, Bogdan. Leheza, Yulia. Pushkina, Olena. Marchenko, Olesia. (2023). Features of Applying the Right to Suspension or Complete/ Partial Refusal to Fulfill a Duty in Case of Non-Fulfilment of the Counter Duty by the Other Party According to the Civil Legislation of Ukraine. *Revista Jurídica Portucalense*, 340–359. Retrieved from <https://revistas.rcaap.pt/juridica/article/view/29662>

194. Noda Y. Performance information and learning effects on citizen satisfaction with public services, *Public Management Review*, 2020. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14719037.2020.1775281>.

195. Shkuta, O., Leheza, Y., Telelym, I., Anosienkov, A., & Yaroshak, O.

(2024). National Security in the Conditions of the Russia-Ukraine War: Legal Regulation and Islamic Law Perspectives. *Al-Ahkam*, 34(1). 99-120. doi: <https://doi.org/10.21580/ahkam.2024.34.1.20413>.

196. Sinkevych, O., Yurovska V., Komissarova, N., Tkachenko, O., & Leheza, Y. (2024). Subjects of public authority in matters of combating terrorism: legal regulation, administrative and criminal aspect. *Ius Humani. Law Journal*, 13(1), 1-14. <https://doi.org/https://doi.org/10.31207/ih.v13i1.332>

197. Volobuieva, Olena. Leheza, Yevhen. Pervii, Vita. Plokhuta, Yevhenii. Pichko, Roman. 2023. Criminal and Administrative Legal Characteristics of Offenses in The Field of Countering Drug Trafficking: Insights from Ukraine. *Yustisia*. Vol 12, No 3. 262-277. DOI: <https://doi.org/10.20961/yustisia.v12i3.79443>

198. Zadyraka, Nataliia. Leheza, Yevhen. Bykovskiy, Mykola. Zheliezniak, Yevhenii. Leheza, Yulia. 2023. Correlation of Legal Concepts of Administrative Procedure and Administrative Liability in the Sphere of Urban Planning. *Jurnal cita hukum indonesian law journal*. Vol. 11 No. 1, pp. 33-44, DOI: <https://doi.org/10.15408/jch.v11i1.31784>

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

В яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Мачуський О. (2022). Зміст надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Law. State. Technology*, 2, 43–48, doi: 10.32782/LST/2022-2-7 DOI: <https://doi.org/10.32782/LST/2022-2-7>. URL.: <https://journals.politehnica.dp.ua/index.php/lst/article/view/110>
2. Мачуський О.М. Зарубіжний досвід діяльності органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 4, 2022. С. 55-60. doi: <https://doi.org/10.32782/LAW.UA.2022.4.8> URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2022-4/Pravo_ua_2022_4_055.pdf
3. Мачуський О.М. Правові засади діяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наше право*. № 4. 2022. С. 118-123. doi: 10.32782/NP.2022.4.18. URL. http://nashe-pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/NP-2022-4/NP_2022_4_118.pdf
4. Мачуський О.М. Характеристика стадій процедури надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 3, 2023. С. 117-123. doi: 10.32782/LAW.UA.2023.3.17. URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2023-3/Pravo_ua_2023_3_117.pdf

Які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Мачуський О.М. Особливості початкової стадії адміністративної процедури у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових*

викликів : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.).
Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 112-114.

6. Мачуський О.М. Громадський контроль щодо запобігання корупційним ризикам у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукова весна 2023*: матеріали XIII Міжнародної науково-технічної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених, Дніпро, 1–3 березня 2023 року / Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» – Дніпро : НТУ «ДП», 2023. С. 355-357.

7. Мачуський О.М. Деякі правові аспекти відновлення документа «свідоцтво про право власності на нерухоме майно» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Український правовий вимір: пошук відповідей на глобальні міжнародні виклики* : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції. – Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2023. С. 30-31.

АКТ впровадження в науково-дослідну діяльність УМСФ

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор Університету

митної справи та фінансів,

Дмитро БОЧАРОВ

2024 р.



АКТ

«02» 03 2024 р.

м. Дніпро

№ _____

про впровадження у науково-дослідну діяльність Університету митної справи та фінансів основних результатів дисертаційного дослідження Мачуського Олега Миколайовича на тему «Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право»

комісія у складі: проректора з наукової роботи Університету митної справи та фінансів, доктора юридичних наук, професора Д.В. Приймаченка (голова), професора кафедри публічного та приватного права доктора юридичних наук, професора П.С. Лютікова, професора кафедри публічного та приватного права доктора юридичних наук, професора Є.О. Легези, уклала цей акт про те, що основні результати дослідження Мачуського Олега Миколайовича на тему «Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» використовуються у науково-дослідній діяльності Університету митної справи та фінансів, а саме: в процесі наукового дослідження за науково-дослідною темою кафедри адміністративного та митного права «Основні напрями реформування законодавства України в контексті євроінтеграцій процесів» (№ державної реєстрації 0122U1000216) було подано для ознайомлення та подальшого використання матеріали, в яких викладено основні положення дисертації Мачуського О.М.:

1. Мачуський О. (2022). Зміст надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Law. State. Technology, 2, 43–48, doi: 10.32782/LST/2022-2-7 DOI: <https://doi.org/10.32782/LST/2022-2-7>. URL: <https://journals.politehnica.dp.ua/index.php/lst/article/view/110>

2. Мачуський О.М. Зарубіжний досвід діяльності органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Право.ua. № 4, 2022. С. 55-60. doi: <https://doi.org/10.32782/LAW.UA.2022.4.8> URL: http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2022-4/Pravo_ua_2022_4_055.pdf.

3. Мачуський О.М. Правові засади діяльності суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Наше право. № 4. 2022. С. 118-123. doi: 10.32782/NP.2022.4.18. URL: http://nashe-pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/NP-2022-4/NP_2022_4_118.pdf.

4. Мачуський О.М. Характеристика стадій процедури надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Право.ua. № 3, 2023.

С. 117-123. doi: 10.32782/LAW.UA.2023.3.17. URL. http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/Pravo-ua-2023-3/Pravo_ua_2023_3_117.pdf.

5. Мачуський О.М. Особливості початкової стадії адміністративної процедури у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 112-114.

6. Мачуський О.М. Громадський контроль щодо запобігання корупційним ризикам у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майн. Наукова весна 2023: матеріали XIII Міжнародної науково-технічної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених, Дніпро, 1–3 березня 2023 року / Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» – Дніпро : НТУ «ДП», 2023. С. 355-357.

7. Мачуський О.М. Деякі правові аспекти відновлення документа «свідоцтво про право власності на нерухоме майно» у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Український правовий вимір: пошук відповідей на глобальні міжнародні виклики : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції. – Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2023. С. 30-31.

Комісія вважає, що результати проведеного дослідження Мачуського Олега Миколайовича на тему «Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» є науково обґрунтованими і закладають концептуальні основи для розвитку сучасного адміністративного права та подальшого вдосконалення надання публічних послуг.

Голова комісії




Дмитро ПРИЙМАЧЕНКО

Павло ЛЮТИКОВ

Євген ЛЕГЕЗА

АКТ впровадження в навчальний процес УМСФ

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор Університету

митної справи та фінансів,

Дмитро БОЧАРОВ



2024 р.

АКТ

«02» 03 2024 р.

м. Дніпро

№ _____

про впровадження у навчальний процес Університету митної справи та фінансів основних результатів дисертаційного дослідження Мачуського Олега Миколайовича на тему «Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право»

комісія у складі: проректора з наукової роботи Університету митної справи та фінансів, доктора юридичних наук, професора Д.В. Приймаченка (голова), професора кафедри публічного та приватного права доктора юридичних наук, професора П.С. Лютікова, професора кафедри публічного та приватного права доктора юридичних наук, професора Є.О. Легези, уклала цей акт про те, що основні результатів дослідження Мачуського Олега Миколайовича на тему «Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» використовуються у навчальному процесі Університету митної справи та фінансів, зокрема: при підготовці навчально-методичного комплексу з дисциплін «дисциплін «Актуальні проблеми адмінстартивного права та процесу», «Публічні послуги та адміністративні процедури», «Протидія та попередження корупції в державних органах» та при розробці навчальних посібників, підручників тощо.

Голова комісії

Дмитро ПРИЙМАЧЕНКО

Павло ЛЮТІКОВ

Євген ЛЕГЕЗА