

ПРОБЛЕМАТИКА ЗАХИСТУ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

ГАНДЖА Ігор Анатолійович - аспірант кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів і природокористування України

ORCID:0009-0005-2080-7252
DOI 10.32782/EP.2023.4.13

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є основою і гарантією стабільності цивільного обігу в країні. Для значних верств населення нерухомість є основним видом заощаджень, отже, впевненість у своїх правах особливо потрібна особі під час воєнного стану. Так само наявність стабільної системи реєстрації є гарантією того, що особа, майно якої зруйновано в результаті бойових дій, буде в змозі довести свої права на відшкодування його вартості, отримати державну допомогу на час тимчасового проживання в іншому житлі. Так само важливо мати стабільну систему реєстрації і для бізнесу, оскільки нерухомість так само часто залишається єдиним базовим активом, стосовно якого вимірюється платоспроможність юридичної особи, а для тих, хто спеціалізується на оренді нерухомості, це взагалі ключова гарантія непорушності бізнес-процесів.

У цих умовах якість публічного адміністрування нерухомим майном, земельними ділянками прямо залежить від якості і оперативності змін даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у тому числі ступеня захищеності, продубльованості на різних серверах даних реєстрації нерухомого майна, особливостей недопущення несанкціонованого проникнення у бази даних.

Проблемами і викликами є те, що в умовах війни як окремі угруповання, спонсоровані ворогом, різного роду диверсійні групи в кі-

берпросторі, так і звичайні рейдери, можуть атакувати реєстр у цілому або його окремі масиви даних задля досягнення терористичних цілей або для банальної наживи, діючи з території країни-агресора, або на тимчасово окупованих територіях України, або навіть на підконтрольній території України у своїх злочинних інтересах, можуть завдати великої економічної шкоди, викликати нестабільність у суспільстві.

У таких умовах необхідне прийняття дієвих заходів, які б значно підвищили рівень захисту системи даних, інтегрували б систему захисту персональних даних у відповідні європейські мережі, не виключаючи перенесення на сервери в країнах – союзниках України, як це очевидно планувалось в особливо критичний перший період повномасштабної війни на початку минулого року.

Проте такі екстрені заходи мали тимчасовий характер, а отже, необхідне вивчення дієвої системи щоденного захисту даних, з урахуванням ситуації, що нестабільність у відносинах з країною-агресором, попри ефективну відсіч, яку здійснюють збройні сили, може тривати ще достатньо довгий час, і в умовах таких загроз цивільний обіг на території країни має бути захищений подвійними і потрійними системами захисту.

Ключові слова: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, воєнний стан, захист даних державної реєстрації речових прав.

Постановка проблеми

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є основою і гарантією стабільності цивільного обігу в країні. Для значних верств населення нерухомість є основним видом заощаджень, отже, впевненість у своїх правах особливо потрібна особі під час воєнного стану. Так само наявність стабільної системи реєстрації є гарантією того, що особа, майно якої зруйновано в результаті бойових дій, буде в змозі довести свої права на відшкодування його вартості, отримати державну допомогу на час тимчасового проживання в іншому житлі. Так само важливо мати стабільну систему реєстрації і для бізнесу, оскільки нерухомість так само часто залишається єдиним базовим активом, стосовно якого вимірюється платоспроможність юридичної особи, а для тих, хто спеціалізується на оренді нерухомості, це взагалі ключова гарантія непорушності бізнес-процесів.

У цих умовах якість публічного адміністрування нерухомим майном, земельними ділянками, прямо залежить від якості і оперативності змін даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у тому числі ступеня захищеності, продубльованості на різних серверах даних реєстрації нерухомого майна, особливостей недопущення несанкціонованого проникнення у бази даних.

Стан дослідження проблеми (Аналіз останніх досліджень і публікацій)

Питанням цілей, місії, історії, євроінтеграції системи реєстрації прав на нерухоме майно приділялась значна увага у довоєнний час з боку таких дослідників, як А. Бежевець, О. Большакова, М. Бондаренко, Л. Гбур, О. Коровайко, В. Нежевело, В. Олексюк, Т. Петренко, О. Піддубний, В. Руденко, К. Сілкін, Я. Тамаря, О. Таранова, Ю. Фетько – проте в умовах повномасштабної війни захист даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень проводився в швидких умовах з міркування оборонної доцільності і потребує більш ретельного

розгляду і вивчення з метою підготовки до тривалих загроз.

Не вирішені раніше частини загальної проблеми

У межах загальної проблеми захисту записів про державну реєстрацію речових прав виділяється глобальна проблема і небезпека втрат даних, у тому числі умисним шляхом, у результаті спрямованих диверсій і рейдерських атак з використанням вразливості інфраструктури захисту під час війни.

Таким чином, **метою дослідження** є аналіз можливих загроз і проблем захисту даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень протягом періоду воєнного стану та вироблення пропозицій щодо підвищення рівня такого захисту як станом на зараз, так і на тривалу перспективу.

Виклад основного матеріалу

Проблемами і викликами є те, що в умовах війни як окремі угруповання, спонсоровані ворогом, різного роду диверсійні групи у кіберпросторі, так і звичайні рейдери, можуть атакувати реєстр у цілому або його окремі масиви даних задля досягнення терористичних цілей або для банальної наживи, діючи з території країни-агресора, або на тимчасово окупованих територіях України, або навіть на підконтрольній території України у своїх злочинних інтересах, можуть завдати великої економічної шкоди, викликати нестабільність в суспільстві.

Оптимізація системи публічного адміністрування реєстрації нерухомого майна, зокрема, земельних ділянок сформульована наступним чином: це організаційно-розпорядча діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також інститутів громадянського суспільства у випадку надання останнім адміністративних повноважень, яка виявляється у правових та організаційних формах та спрямована на реалізацію державної політики в земельних відносинах шляхом забезпечення ефективного використан-

ня земельних ресурсів зі збалансуванням екологічних та економічних інтересів. Суб'єктами публічного адміністрування, відповідно, є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування та, в окремих випадках, інститути громадянського суспільства [1, с.167].

Ще до повномасштабного вторгнення, зауважувалось, що свої внутрішні загрози існували і зі сторони внутрішніх дестабілізаційних факторів, у вигляді місцевої корупції, так зазначалось, що масив земель, що має бути наданий у комунальну власність, є досить вагомим, і тому державі слід пильно контролювати цей процес і унеможливити ситуацію безконтрольного привласнення земельних ділянок посадовими або іншими особами для забезпечення інтересів органів місцевого самоврядування [2, с. 34].

Так само наголошувалось, що одним із способів захисту відносин власності від корупції є посилення євроінтеграційних процесів, перенесення на нашу специфіку давно напрацьованих запобіжних механізмів уніфікації, які у своїй сукупності отримали назву руху за «Європу регіонів» [3], де інтеграція йде не цілою країною, а насамперед на рівні місцевого правозастосування, на рівні громад, державних реєстраторів, які на місцях здійснюють запобіжну функцію від зловживань, знаючи буквально наочно всіх учасників правочину, їх попередню історію і репутацію тощо.

Але і в цьому контексті зауважувалось, що через наявність прогалин у законодавстві щодо державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, законодавцем досить часто вносяться зміни для позитивного регулювання таких прогалин. Поняття «захист прав власності на нерухомість» та «державна реєстрація прав власності на нерухоме майно» є невід'ємними один від одного у випадку реформування нормативно-правових актів щодо державної реєстрації нерухомого майна [4, с. 235].

Так само правильним є те, що нині чинний державний реєстр увібрав у себе весь обсяг об'єктів державної реєстрації – земельні ділянки, об'єкти, розташовані на

земельних ділянках, обтяження, правочини, речові права [5, с.83].

Місія програми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень складалась з двох фундаментальних цілей – створення рівних умов доступу до послуг державної реєстрації прав власності широкому колу осіб і регламентація однакових вимог до кількості та суті документів, які необхідні для проведення державної реєстрації речових прав; – офіційне визнання державою речових прав на нерухоме майно та їх обтяження шляхом проведення державної реєстрації у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6, с. 45]. На сьогодні ця місія виконана, але новим напрямом стала безпека і захист таких даних.

Протягом подальших років було відмічено, що відповідні позитивні зрушення в реформуванні системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, звичайно, є, що, зокрема, викликане адаптацією українського законодавства до законодавства Європейського Союзу, але такі зміни здебільшого є хаотичними [7].

Світовий досвід, у свою чергу, дає підстави вважати, що для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідно створити єдину формальну реєстраційну систему. Вона гарантуватиме надійність і гласність цивільного обороту нерухомості [8].

Окремо зверталась увага на шахрайство з використанням доступу до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Це одна з найскладніших категорій кримінальних справ. У Реєстрі судових рішень можна знайти дуже мало вироків суду щодо цього питання. Це підтверджує складність цієї категорії справ. Для вирішення цієї проблеми необхідно передбачити в Кримінальному кодексі норму, яка закріплювала б кримінальну відповідальність державного реєстратора, де доказом умислу були б саме дії реєстратора, які спричинили тяжкі наслідки [9, с. 143].

Але в останній час питання захисту даних державної реєстрації, а відтак і прав

на нерухоме майно постало набагато жорсткіше. Замість внутрішніх корупційних і рейдерських схем, з якими навчилися певною мірою боротись шляхом викорінення т.з. «чорних реєстраторів», країна опинилась під загрозою масових захоплень і руйнації як наземної, так і інтелектуальної, інформаційної інфраструктури.

У цілому, справедлива думка, що державна реєстрація – це врегульована адміністративно-правовими нормами процедура, яка, забезпечуючи фіксацію фактів, передбачає внесення записів до державних реєстрів, регулює адміністративно-правові відносини з метою легітимації правового статусу юридичної особи, фізичної особи-підприємця, прав на нерухоме, рухоме майно, їх обтяжень та інших об'єктів державної реєстрації [10].

Важливою віхою в регулюванні відносин реєстрації стала Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 №209 «Деякі питання державної реєстрації в умовах воєнного стану та внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164». Основною метою цього акту є забезпечення в умовах воєнного стану захисту прав держави, фізичних та юридичних осіб стосовно державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Концепція постанови полягає у забезпеченні балансу між потребою захисту відомостей реєстрів від несанкціонованої зміни та потребою проведення в умовах війни нагальних реєстраційних дій [11].

Проте більшість обмежень була невдовзі знята, за винятком деяких, як констатує практикуючий юрист. Такі обмеження хоча й звужують повний спектр можливих операцій з нерухомістю, та дещо обмежують права певних категорій власників чи набувачів, втім, вони скоріше направлені на захист інтересів поточних власників і запобігання можливих зловживань. Частка таких випадків порівняно невелика та суттєво не вплине на загальний стан відновлення функціонування ринку нерухомості. У цілому, зняття повного блокуван-

ня Реєстру прав та повернення можливості здійснювати реєстраційні дії щодо об'єктів нерухомості варто оцінювати позитивно. Досить швидке реагування та формування Міністерством юстиції України Переліку нотаріусів, що мають доступ до Реєстру прав, демонструє зацікавленість держави у швидкому відновленні функціонування ринку нерухомості. Тому, незважаючи на регіональну обмеженість можливих операцій та низку інших обмежувальних умов, у цілому варто найближчим часом очікувати поживавлення на ринку, адже юридичне підґрунтя в цілому відповідає його основним поточним запитам і має задовольнити його найбільш нагальні потреби на найближчий час [12].

Висновки

У воєнних умовах необхідне прийняття дієвих заходів, які б значно підвищили рівень захисту системи даних, інтегрували б систему захисту персональних даних у відповідні європейські мережі, не виключаючи перенесення на сервери в країнах – союзниках України, як це, очевидно, планувалось в особливо критичний перший період повномасштабної війни на початку минулого року.

Проте такі екстрені заходи мали тимчасовий характер, а отже, необхідне вироблення дієвої системи щоденного захисту даних, з урахуванням ситуації, що нестабільність у відносинах з країною-агресором, попри ефективну відсіч, яку здійснюють збройні сили, може тривати ще достатньо довгий час, і в умовах таких загроз цивільний обіг на території країни має бути захищений подвійними і потрійними системами захисту.

Тим не менше, захист даних не повинен ставати підставою для обмеження цивільної правоздатності осіб щодо укладення будь-яких правочинів і будь-який час, тому що міркування безпеки не можуть на постійній основі переважати міркування свободі економічної діяльності.

Література

1. Піддубний О.Ю., Нежевело В.В., Публічне адміністрування у сфері земле-

користування та охорони земель: поняття, зарубіжний досвід та сучасний стан в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. № 9. С. 164- 167. URL: http://www.lsej.org.ua/9_2020/41.pdf

2. Нежевело В.В., Піддубний О.Ю., Большакова В.О. Проблемні аспекти в межах процесу децентралізації у сфері земельних відносин в світі введення в обіг земель сільськогосподарського призначення. Приватне та публічне право. 2021. № 2. С. 31-35. URL: http://pp-law.in.ua/archive/2_2021/8.pdf

3. Piddubnyi O. Hbur L. Oleksiuk V. Rudenko L. Nezhevelo V. Legislative support for expanding the land powers of local self-government bodies in Ukraine. International Journal of Agricultural Extension. 2021. Special Issue. 55-63 <https://doi.org/10.33687/ijae.009.00.3721> <https://esciencepress.net/journals/index.php/IJAE/article/view/3721>

4. Бежевець А. Бондаренко М. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку. Interconf. 2021. с. 230-236 URL: <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/13364>

5. Тамаря Я.В. Історико-правовий аспект розвитку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за часи незалежної України. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. Юриспруденція. 2016. №24. с. 81-84. URL: <https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc24/23.pdf>

6. Петренко Т.В. Актуальність впровадження та місія програми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Юридичний науковий електронний журнал. 2014. №5. с. 43-45 URL: http://lsej.org.ua/5_2014/12.pdf

7. Коровайко О. Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності. Підприємництво, господарство і право. 2017. №11. С. 116-119. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/11/25.pdf>

8. Тамаря Я. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. National Law Journal. Theory and Practice. 2016. №12. с.66-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2016/6/part_1/15.pdf

www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2016/6/part_1/15.pdf

9. Таранова О.О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. Науковий часопис публічного управління, психології, права. 2012. №1. с. 140-143. URL: <https://chasopys-ppp.dp.ua/index.php/chasopys/article/view/44/41>

10. Фетько Ю.Б. Правова природа та сутність державної реєстрації. Київський часопис права. 2022. №2. с. 106-110. URL: <http://kyivchasprava.kneu.in.ua/index.php/kyivchasprava/article/view/170/158>

11. Особливості державної реєстрації в умовах воєнного стану. Адміністративні послуги. Новини. 2022. 13 березня. URL: <https://auc.org.ua/novyna/osoblyvosti-derzhavnoyi-reyestraciyi-v-umovah-voyennogo-stanu>

12. Сілкін К. Що змінилося у сфері нерухомості під час воєнного стану х прийняттям Постанови № 480? Liga 360 5 травня 2022 р. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/211025_shcho-zmnilosya-u-sfer-nerukhomost-pd-chas-vonnogo-stanu-z-priynyattyam-postanovi--480

Gandzha Igor Anatoliiovych

**PROBLEMS OF PROTECTION
OF THE STATE REGISTER OF REAL
RIGHTS TO PROPERTY AND THEIR
ENCUMBRANCES DURING MARTIAL
LAW**

The State Register of Proprietary Rights to Real Estate is the basis and guarantee of stability of civil circulation in the country. For large segments of the population, real estate is the main type of savings, therefore, confidence in their rights is especially necessary for a person during martial law. Also, the existence of a stable registration system is a guarantee that a person whose property was destroyed as a result of hostilities will be able to prove his rights to compensation for its value, receive state aid for the period of temporary residence in other housing. It is also important to have a stable registration system for business, since real estate also often remains the only underlying asset against which the solvency of

a legal entity is measured, and for those who specialize in renting real estate, this is generally a key guarantee of the inviolability of business processes.

In these circumstances, the quality of public administration of real estate, land plots, directly depends on the quality and efficiency of changes in the data of the State Register of Proprietary Rights to Real Estate and their encumbrances, including the degree of security, duplication on different servers of real estate registration data, features of preventing unauthorized entry into databases.

The problems and challenges are that in war conditions, both individual groups sponsored by the enemy, various sabotage groups in cyberspace, and ordinary raiders can attack the register as a whole or its individual data sets in order to achieve terrorist goals or for banal gain, acting from the territory of the aggressor country, or in the temporarily occupied territories of Ukraine, or even in the controlled territory of Ukraine in their criminal interests, can cause great economic damage, cause instability in society.

In such circumstances, it is necessary to take effective measures that would significantly increase the level of data system protection, integrate the personal data protection system into the relevant European networks, not excluding the transfer to servers in the countries – allies of Ukraine, as was obviously planned in the particularly critical first period of a full-scale war at the beginning of last year.

However, such emergency measures were temporary, and therefore it is necessary to develop an effective system of daily data protection, taking into account the situation that instability in relations with the aggressor country, despite the effective rebuff carried out by the armed forces, can continue for quite a long time, and in the face of such threats, civilian circulation in the country should be protected by double and triple protection systems.

Keywords: State Register of Proprietary Rights to Immovable Property and Their Encumbrances, Martial Law, Data Protection of State Registration of Proprietary Rights.