

Старченко А.Ю.

Кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри правознавства
Одеського національного економічного університету

РЕФОРМУВАННЯ ДОСТУПУ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

Ключові слова: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, доступ до інформації, інформаційна довідка, нерухоме майно.

Розвиток інформаційних суспільних відносин має важливе значення для формування громадянського суспільства і розбудови правової держави. Особлива увага суспільства привернута до проблем, пов'язаних із доступом до єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Актуальність доступу до такої інформації обумовлена роллю нерухомого майна у цивільному обігу, а також недосконалістю процесу формування організаційно-правових засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні.

Суспільні відносини, щодо доступу до державного реєстру речових прав на нерухоме майно, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26 листопада 2015 р. № 834-VIII (далі – реєстраційний Закон), а також Постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1127 від 25 грудня 2015 р.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр речових прав на

нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) представляє собою єдину державну інформаційну систему, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав [1]. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, речові права на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Основною новелою зазначеного реєстраційного Закону є ст. 32, у відповідності до якої «інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом» [1]. Якщо за старою редакцією Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» інформація з Державного реєстру прав для фізичних та юридичних осіб надавалася виключно за об'єктом нерухомого майна, а за суб'єктом права, як і за об'єктом нерухомого майна, інформація з Державного реєстру прав була доступна лише для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів СБУ, адвокатів, нотаріусів у зв'язку із здійсненням ними відповідних повноважень, то з 1 січня 2016 року, з набранням чинності нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», фізичні та юридичні особи можуть отримати інформацію з Державного реєстру прав за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права [1].

Отримати інформацію вказані особи зможуть в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України (kar.minjust.gov.ua), за умови ідентифікації такої особи з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи (наприклад,

ідентифікація через банківську картку), або в паперовій формі державним реєстратором. Надання інформаційної довідки в електронній формі з Державного реєстру прав здійснюється виключно для користувачів, які, по-перше, є зареєстрованими користувачами Кабінету електронних сервісів, по-друге, надали інформацію про себе (для фізичних осіб: ПІБ; реєстраційний номер облікової картки платника податків; серія та номер паспорта громадянина України, а для юридичних осіб: найменування та податковий номер), а, по-третє, здійснили оплату за надання інформації з Державного реєстру речових прав з використанням платіжних систем через мережу Інтернет. Оплата здійснюється банківською картою через мережу Інтернет. Вартість послуги за надання інформації у паперовій формі становить 34 гривень, а за надання інформації в електронній формі – 17 гривень [2]. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу (центр надання адміністративних послуг), нотаріусом або його помічником. Інформаційні довідки з Державного реєстру прав видаються без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису.

Важливим нововведенням щодо запобігання шахрайства є те, що тепер власник нерухомого майна або інший правоволоділець має право на отримання інформації про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав.

Разом з тим, існують певні проблеми у сфері доступу до Державного реєстру прав. По-перше, це проблема безпеки Державного реєстру прав. З одного боку, це проблеми організаційно-технічного характеру, а саме можливість втрати інформації, що міститься у Державному реєстрі прав через пошкодження обладнання, яке забезпечує безперервний доступ до реєстру. Прикладом є комп'ютерний збій в Фіскальній службі України, який стався з 6 по 11 грудня 2015р. і через який були втрачені більше 500 тисяч документів [3]. З іншого боку, це проблема удосконалення протидії протиправної діяльності так званих «чорних нотаріусів» та інших осіб. За новою редакцією реєстраційного Закону вносити зміни до Державного реєстру прав зможуть нотаріуси та відповідні працівники в органах місцевого самоврядування. Такі особи, маючи доступ до державних реєстрів та отримавши персональні дані власника нерухомого майна, можуть внести зміни щодо власників підприємств чи майна, і власнику потім роками доводиться через суди відсуджувати своє майно чи бізнес.

Певним недоліком нового реєстраційного Закону є те, що користування реєстром нерухомості є платним. Незважаючи на невелику вартість такої плати, саме встановлення плати за доступ до державного реєстру може створити певні перепони для фізичних та юридичних осіб, наприклад, стати у заваді професійній діяльності журналістів, які здійснюють чисельні запити про надання інформації з Державного реєстру речових прав.

Недоліком доступу до державного реєстру є також відсутність повної бази даних про об'єкти нерухомого майна. В доступному для самостійного пошуку Державному реєстрі прав міститься інформація про об'єкти нерухомого майна, реєстраційні дії щодо яких проводилися з 1 січня 2013

року, або якщо їх власники виявили бажання перенести відомості про права з реєстру, ведення якого до 1 січня 2013 року здійснювалося реєстраторами БТІ. У зв'язку з цим Реєстр містить неповну інформацію про права на всі об'єкти нерухомості, фактично зареєстровані на території країни [4].

Незважаючи на ці недоліки, на сьогоднішній день інститут доступу до Державного реєстру речових прав перебуває на етапі активного реформування. І реформування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень поступово рухається до удосконалення діючої системи державної реєстрації прав, наближення її до споживача, запровадження механізмів, що дозволять мінімізувати корупційні ризики у відповідній сфері. Це підтверджується і оцінкою міжнародних експертів. В 2016 році Україна піднялася в рейтингу Світового банку легкості ведення бізнесу (Doing Business). Україна посіла 83 місце (у 2015 році – 87 місце), зокрема за рейтингом реєстрації власності – 61 місце (у 2015 році – 64 місце) [5].

Керуючись вищевикладеним можна зробити висновок, що доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні потребує вдосконалення щодо створення сприятливих умов для реалізації конституційних прав громадян на інформацію та забезпечення прозорості у діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Список використаних джерел

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України : зі змінами, внесеними Законом України від 26 листопада 2015 року №834-VIII // Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України : від 25 грудня 2015 р. № 1127 // Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>
3. Із баз фіскальної служби втрачено понад 500 тис. документів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://news.dtkk.ua/ua/taxation/common/38403> (Дата звернення: 17.04.2016)
4. Новий порядок доступу до інформації з реєстру речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nplawcompany.com/news/noviy-poryadok-dostupu-do-informatsiyi-z-reyestru-rechovih-prav-na-neruhome-mayno/> (Дата звернення: 14.04.2016)
5. World Bank. 2016. Doing Business 2016 : Measuring regulatory quality and efficiency. Economy profile 2016. Ukraine [Електронний ресурс]. – Washington, DC: World Bank Group, 2016 – Режим доступу: <http://russian.doingbusiness.org/data/exploreconomies/~~/media/giawb/doin%20business/documents/profiles/country/UKR.pdf>