

УДК 342.951

Оксана Коровайко,*аспірант кафедри цивільного та господарського права
Національного університету біоресурсів та природокористування України*

ФОРМУВАННЯ І ЗБЕРІГАННЯ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті досліджуються особливості формування і зберігання даних державного реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. Розглянуто, яка саме персональна інформація входить до даних державного реєстру нерухомості та як саме вона захищена.

Ключові слова: формування і зберігання даних реєстру нерухомості, реєстр нерухомості, реєстрація прав на нерухоме майно, адміністративні послуги.

Постановка проблеми. Запровадження реєстру речових прав на нерухоме майно на заміну старого реєстру прав власності, а також відкриття даних сучасного державного реєстру для публічного доступу в мережі Інтернет ознаменувало переформатування державної реєстраційної системи, яка ще зберігалась майже в одному вигляді з часів Радянського Союзу стосовно управління нерухомістю в Україні. З огляду на це, виникає загроза порушення правового режиму конфіденційності інформації, що міститься в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Питання щодо особливостей функціонування державного реєстру речових прав на нерухоме майно висвітлено в працях А.М. Мірошніченко [6], О.П. Куцевича [6], В.С. Бабушкіна [7] та інших авторів. У свою чергу, право на доступ до публічної інформації досліджував В.П. Паліюк [9]. Але у відповідних наукових дослідженнях особливості процесу формування і зберігання даних державного реєстру прав на нерухоме майно, а також відповідного поводження з ними залишились поза увагою.

У такому разі метою статті є аналіз процесу формування і зберігання даних державного реєстру речових прав на нерухоме майно на предмет виявлення можливих недоліків у правовому регулюванні відповідних персональних даних, що містяться в державному реєстрі.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти й суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

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

України. З огляду на невідповідність цивільно-правової концепції права власності нематеріальній природі інформації, яка натомість визначена об'єктом особистих немайнових прав, під «розпорядником» не можна розуміти суб'єкта, що має правомочність із розпорядження інформацією. Термін «розпорядник» лише означає, що інформація, знаходиться у фізичному контролі суб'єкта, а не те, що він має право розпоряджатися їй визначати долю інформації на свій розсуд [8, с. 203; 9, с. 191].

Реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до ст. 6 Закону, забезпечують:

- територіальні органи Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі;
- виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- акредитовані суб'єкти;
- державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Перелік суб'єктів, що можуть бути Державними реєстраторами, міститься в ч. 1 ст. 10 Закону, а саме:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, установленим Міністерством юстиції України, та перебуває в трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний виконавець, приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

Потрібно відмітити, що технічну інвентаризацію та державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна ще до 2013 року

здійснювало бюро технічної інвентаризації, які були як правило комунальної власності. Протягом двох наступних років послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснювала Державна реєстраційна служба, але у 2015 році її вирішили ліквідувати й передати в підпорядкування до Міністерства юстиції України [3].

Згідно з ч. 4 та ч. 7 ст. 12 Закону, ведення державного реєстру здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами й мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

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

Відповідно до Наказу Міністерства юстиції України «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України» від 25.06.2015 № 1059/5, адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Уся система реєстрації складається з декількох основних компонентів. Перший – це великий сервер, на якому зберігаються бази даних. Сервер і програмне забезпечення, що керує ним, на 100 відсотків належать державі. Другий – захищений резервний сервер, де зберігаються копії баз даних, із зовнішнім світом він узагалі ніяк не пов'язаний. Третій компонент – це проміжний, так би мовити, транспортний сервер, який приймає запити від тисяч державних реєстраторів, нотаріусів, суддів та інших клієнтів. Він перевіряє право допуску, обробляє отримані запити й передає їх на перший сервер. При цьому сам він ніякої конфіденційної інформації не містить, але є захистом від будь-якого нападу ззовні [12].

Умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування, адвокатів і нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку зі здійсненням ними повноважень, визначених законом, і процедуру отримання інформації з цього реєстру, права й обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури, визначено Порядком доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 [10].

Державний реєстр прав, відповідно до ч. 1. ст. 13 Закону, складається з розділів, спеціаль-

ного розділу, бази даних заяв і реєстраційних справ в електронній формі. Невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

Власне, бачимо, що ще досі залишився поділ на декілька інформаційних реєстрів, але оскільки вони об'єднані в один – державний реєстр речових прав на нерухоме майно, то ніяких складнощів при цьому не виникає. З іншого боку, ще потрібним кроком є уніфікація земельного кадастру й реєстру речових прав на нерухоме майно в єдиний реєстр, у якому буде простежуватись єдина правова доля земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості, відповідно, буде можливо реалізувати «автоматичний» перехід права на земельну ділянку в разі відчуження будівель і споруд, на ній розташованих.

Погоджуємось із твердженням А.М. Мірошніченко та О.П. Куцевич, що лише таке рішення відповідатиме загальноновизнаному (і реалізованому в розвинених правових системах) принципу «*superficies solo cedit*» (лат. – «збудоване на землі слідує за нею»). Сам принцип відомий праву з часів Давнього Риму, а в багатьох сучасних країнах він реалізований з абсолютно повнотою: збудоване на землі взагалі не розглядається як окрема річ, а в обороті виступає земельна ділянка: будівлі та споруди на ній є лише складовими частинами речі – земельної ділянки (наводиться приклад ст. 94 Цивільного кодексу Німеччини) [6, с. 140, 144].

Наприклад, навіть у Російській Федерації з 01.01.2017 об'єднано державний реєстр прав і державний кадастр нерухомості в Єдиний державний реєстр нерухомості, відповідно до Федерального закону Російської Федерації «Про державну реєстрацію нерухомості» від 13.07.2015 № 218-ФЗ. Відомості з реєстру є відкритими й загальнодоступними, не належать до державної таємниці, повинні надаватися будь-якій особі органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за плату й в обсязі, встановленому зазначеним законом. На сьогоднішній день це Федеральна служба державної реєстрації, кадастру і картографії, або «*Росреестр*» [11].

Що ж до інформації, яка міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні, то декларується відкритість, загальнодоступність і платність, крім випадків, передбачених Законом, оскільки Державний реєстр прав є ресурсом, що містить як загальнодоступну, так і конфіденційну інформацію стосовно власників нерухомості.

Якщо говорити про основні етапи реєстрації речових прав на нерухоме майно, то в результаті аналізу ст. 18 Закону можна виділити такі етапи реєстрації:

- прийом і реєстрація документів, поданих для державної реєстрації прав;
- правова експертиза документів і перевірка законності угоди; встановлення підстав для відмови або припинення державної реєстрації прав;

- унесення записів до Державного реєстру прав на нерухоме майно за відсутності підстав для відмови або зупинення державної реєстрації прав;

- формування витягу та видача документів за результатами розгляду заяви.

Основною й найбільш трудомісткою стадією державної реєстрації серед них є правова експертиза документів і перевірка законності угоди, яка й забезпечує достовірність відомостей Державного реєстру прав, гарантуючи тим самим дотримання прав і законних інтересів правовласників. Державний реєстр прав призначений для підтвердження наявності в осіб, які звернулися за державною реєстрацією певного права, ведення уніфікованої в межах України системи записів про права на нерухоме майно, про угоди з ним, а також про обмеження (обтяження) цих прав і забезпечує конституційне право громадян на отримання інформації [7, с. 18].

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

- 1) щодо суб'єкта права власності:
 - для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства):
 - прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові;
 - податковий номер;
 - номер і серію паспорта громадянина України або реквізити іншого документа, що посвідчує особу власника;
 - для юридичної особи (резидента й нерезидента):
 - найменування юридичної особи;
 - податковий номер;
 - для територіальної громади:
 - відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті;
 - найменування органу місцевого самоврядування;
 - податковий номер органу місцевого самоврядування;
 - для держави:
 - відомості про державу Україна;
 - найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном;
 - податковий номер органу державної влади;
- 2) форма власності;
- 3) вид спільної власності (коли майно належить на праві спільної власності);
- 4) розмір частки у праві спільної власності (коли майно належить на праві спільної часткової власності);
- 5) підстава для виникнення права власності:
 - назва документа;
 - дата видачі документа;
 - номер документа;
 - ким виданий (оформлений) документ;
 - додаткові відомості про документ;

6) підстава для внесення запису про право власності й суб'єкта цього права:

- назва рішення;
- дата формування рішення;
- індексний номер рішення;

7) реєстраційний номер, дату й час реєстрації заяви, на підставі якої проводиться державна реєстрація прав;

8) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;

9) найменування органу державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, назву нотаріального округу.

Дуже важливо отримати й занести в Державний реєстр прав ту первинну інформацію про власників нерухомості та її характеристику, яка зберігається в архівах відповідних бюро технічної інвентаризації. Це дасть змогу занести в реєстр максимально детальну інформацію про об'єкт власності й полегшить життя сотням тисяч людей. На жаль, поки в реєстрі немає вичерпної інформації про нерухомість в Україні. Електронні реєстри майже по всій країні запрацювали з 2003 року, а в Києві та Севастополі – тільки з 2009 року. В інших населених пунктах ситуація краща, так як за десять років досить істотний обсяг інформації потрапив до реєстру [12].

Але проблема також полягає в тому, що зараз можуть уносити відомості з паперових носіїв в електронну базу тільки у двох випадках. Перший – коли власник нерухомості особисто звертається до державного реєстратора. Другий – це нотаріальний висновок переходу права власності, коли нотаріус після засвідчення договору заносить інформацію до реєстру.

Установлення заходів захисту відомостей реєстру являє собою частину механізму реалізації конституційного права на інформацію. Потрібно пам'ятати, що право на інформацію є найважливішим особистим правом, безпосередньо закріплене у ст. 34 Конституції України. Реалізація такого права здійснюється через виконання обов'язку щодо надання інформації, наприклад, органами державної влади, що безпосередньо прописано в Законі України «Про доступ до публічної інформації», тощо.

Крім Конституції, у сучасному законодавстві є низка нормативно-правових актів, що регулюють порядок охорони різного роду інформації: професійної таємниці (адвокатської, банківської, лікарської, нотаріальної таємниць, таємниці страхування, журналістського розслідування, представництва; таємниці слідства й судочинства, листування, поштових, телеграфних та інших повідомлень тощо), державної таємниці, комерційної, службової таємниці, персональних даних.

Висновки

Незважаючи на наявність із 2010 року Закону України «Про захист персональних даних» і підзаконних нормативно-правових актів стосовно процедури реєстрації речових прав на нерухоме майно, потрібно запровадити

інші реальні інструменти захисту інформації, що містяться в Державному реєстрі прав.

Таким інструментом передусім є юридична відповідальність за правопорушення у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Але, крім простої регламентації такої відповідальності за правопорушення, що вже зроблено, дуже необхідною є наявність реального механізму притягнення до відповідальності винних осіб, що вже є комплексною проблемою сучасної України.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
3. Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції : Постанова Кабінету Міністрів України від 21.01.2015 № 17 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/17-2015-%D0%BF>.
4. Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України : Наказ Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0754-15>.
5. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ : Наказ Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5.

В статті досліджуються особливості формування і збереження даних державного реєстра прав на нерухоме имущество в Україні. Розглянуто, яка саме персональна інформація входить в перелік даних державного реєстра нерухомості і як саме вона захищена.

Ключевые слова: формирование и хранение данных реестра недвижимости, реестр недвижимости, регистрация прав на недвижимое имущество, административные услуги.

The article deals with the peculiarities of the formation and storage of data in the state register of rights to real estate in Ukraine. It is considered what exactly personal information is included in the data of the state register of rights to real estate and in what way it is protected.

Key words: formation and storage of the register of the real estate, the register of real estate, registration of rights to real estate, administrative services.

6. Мірошніченко А.М. «Автоматичний» перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю або споруду у світлі останніх законодавчих ініціатив / А.М. Мірошніченко, О.П. Куцевич // Наше право. – 2016. – № 1. – С. 140–145.

7. Бабушкин В.С. Правовой режим Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.2014 / В.С. Бабушкин. – М., 2010.

8. Котляр Д. Коментар ст. 13 Закону України від 13 січня 2011 р. «Про доступ до публічної інформації» / Д. Котляр // Науково-практичний коментар до Закону України «Про доступ до публічної інформації». – К., 2012. – 335 с.

9. Паліюк В.П. Право на доступ до публічної інформації як складова особистих немайнових прав фізичної особи / В.П. Паліюк // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – 2013. – Випуск 22. – Частина I. – Том 1. – С. 188–194.

10. Офіційний сайт Міністерства юстиції України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db56/derzhavnyy_reestr_rechovyh_prav_na_neruhome_mayno/.

11. Про державну реєстрацію нерухомості : Федеральний закон Російської Федерації від 13.07.2015 № 218-ФЗ // Офіційний веб-портал Президента Російської Федерації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kremlin.ru/acts/bank/39949>.

12. Если в Госреестр будет занесена информация из архивов БТИ, то людям не придется каждый раз обращаться в бюро за справками [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://fakty.ua/171345-esli-v-gosreestr-budet-zanesena-informaciya-iz-arhivov-bti-to-lyudyam-ne-prividetsya-kazhdyj-raz-obracshatsya-v-byuro-za-spravkami>.

