

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

БІНЬКО ІГОР ІГОРОВИЧ



УДК 342.9:347.235

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ
ОХОРОНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

12.00.07 «Адміністративне право і процес;
фінансове право; інформаційне право»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2021

Дисертацією є кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

Роботу виконано у Приватній установі «Науково-дослідний інститут публічного права»

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор
Піддубний Олексій Юрійович,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
завідувач кафедри цивільного
та господарського права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, доцент
Маріц Дарія Олександрівна,
Національний технічний університет
України «Київський політехнічний
інститут імені Ігоря Сікорського»,
в. о. завідувача кафедри публічного права

кандидат юридичних наук
Коровайко Оксана Сергіївна,
помічник приватного нотаріуса

Захист відбудеться «30» квітня 2021 року о 10⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.16 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розіслано «29» березня 2021 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради



Л. О. Панькова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Сучасний стан економічних відносин характеризується значним підвищенням використання інформаційних технологій, що спрощують цивільний обіг і використовуються для централізації і офіційної правової визначеності інформації про право власності на об'єкти нерухомого майна, організатором і адміністратором яких виступає держава, продовжуючи свою традиційну роль гаранта непорушності права власності на сучасному технічному рівні.

Технічні досягнення, що використовуються у процесі адміністрування прав власності на нерухоме майно, окрім очевидної користі і простоти у використанні, які дають власникам і набувачам оперативно здійснювати власні господарські операції або задовольняти особисті потреби, мають і свій зворотній бік у вигляді порівняної легкості зловживань з електронними даними, що ставлять під загрозу право власності, підвищують трансакційні витрати, зменшують інвестиційну привабливість і знижують темпи зростання вітчизняної економіки. А також авторитет держави як центрального і організуючого суб'єкта правовідносин щодо забезпечення права власності.

Категорія «публічне адміністрування» найбільш повно відповідає сучасному розумінню змісту і завдань держави у сфері організації відносин ефективної, дієвої та оперативної охорони прав власників нерухомого майна, необхідність осмислення якої лежить в полі зору численних досліджень, які відкривають сучасний погляд на роль держави як організуючого і системоутворюючого суб'єкта, що задає правила реалізації правовідносин і слідує за їх виконанням, зводячи до мінімуму необґрунтоване втручання у приватноправову сферу.

Водночас, публічне адміністрування є багатогранним явищем, яке включає концептуальну побудову і реалізацію організації суспільних процесів на філософському, ідеологічному, світоглядному, управлінському та інших рівнях, в полі зору правових досліджень опиняється такий аспект, як правові засади публічного адміністрування, що є вченням про взаємозв'язок норм права з управлінськими рішеннями, які приймаються на їх основі, включаючи підготовку і затвердження на основі цих рішень подальших норм права, які, в свою чергу, знову зумовлюють наступні управлінські рішення. Правові засади публічного адміністрування в цьому контексті набувають ознак перетворення права в процес управління і управління в процес правотворення.

Правові засади публічного адміністрування, надання адміністративних послуг, адміністративно-правової охорони права власності традиційно знаходяться в полі зору вчених у галузі адміністративного права, таких, як В. Авер'янов, Т. Весельська, В. Галуцько, П. Діхтієвський, Є. Додін, О. Задихайло, Р. Ігонін, Ю. Ільницька, В. Колпаков, С. Короєд, О. Кузьменко, Ю. Кунєв, В. Курило, Д. Маріц, Л. Мілімко, К. Ніколаєнко, А. Пухтецька, О. Світличний, Ю. Старілов, С. Стеценко; державного управління — Н. Арабаджийські, В. Бакуменко, О. Босак, Т. Кравцова, М. Лахижа, Є. Міщук, О. Оболенський, О. Шатило, D. Keeling, C. Pollitt, M. Follet.

Окремим публічно-правовим аспектам реєстрації права власності та правочинів, що передбачають його перехід, приділено увагу в роботах таких науковців, як Ю. Басова, М. Бондарєва, К. Гарнік, М. Ейдельберг, О. Єщук, Н. Ільєва, Д. Кирилюк, О. Летісєва, У. Палієнко, Я. Пономарьова, С. Слободянюк, С. Фурса та ін.

Окремо слід виділити докторське дисертаційне дослідження О. Сукманової «Публічне адміністрування охорони права власності в Україні», кандидатські дисертаційні дослідження О. Коровайко «Правовий режим даних державного реєстру нерухомого майна», Б. Остропільського «Адміністративно-правове забезпечення реєстрації прав на нерухоме майно в Україні», які носять у випадку докторської дисертації – більш теоретико-правовий характер, а у випадку кандидатських – сфокусовані на прикладних аспектах проблем, тим часом, як дане дослідження покликане заповнити існуючі прогалини не самого процесу публічного адміністрування, а процедурних правових механізмів, які уможливають таке адміністрування як сутісну діяльність.

Крім того, динаміка змін у сфері публічного адміністрування прав власності на об'єкти нерухомого майна, пов'язаних з розвитком цифрових технологій і буквально стрибками, що характеризують цей розвиток в останні роки, зобов'язує до постійної уваги з боку науковців до належного правового забезпечення цих процесів.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації безпосередньо пов'язана з науковими дослідженнями Приватної установи «Науково-дослідний інститут публічного права» «Правове забезпечення прав, свобод та законних інтересів суб'єктів публічно-правових відносин» (номер державної реєстрації 0115U005495).

Мета та завдання дослідження. Мета дослідження полягає у тому, щоб спираючись на чинне законодавство України та практику його реалізації, визначити характерні правові закономірності та підстави публічного адміністрування у сфері державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна в Україні і запропонувати концептуальні підходи, які б дозволили підвищити ефективність такого публічного адміністрування, шляхом зконцентрування держави на підвищенні ефективності обігу нерухомого майна і водночас продовження процесу розвантаження державних органів від надмірного управлінського тиску на учасників цивільних правовідносин.

Для досягнення мети було визначено наступні завдання:

- проаналізувати та сформулювати бачення публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на нерухоме майно як завдання держави, що реалізується правовими засобами;
- уточнити розуміння юридичної природи державної реєстрації права власності на нерухоме майно за рахунок співставлення його публічно-і приватно-правових аспектів;
- окреслити організаційно-правові засади публічного адміністрування у сфері охорони права власності на нерухоме майно;

– визначити адміністративні провадження у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно як засіб публічного адміністрування охорони права власності;

– визначити правове забезпечення ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно як засіб публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно;

– охарактеризувати державний контроль за вчиненням реєстраційних дій з питань достовірності, повноти та відсутності порушень прав третіх осіб та публічного інтересу як засіб охорони права власності на нерухоме майно;

– дати юридичну характеристику адміністративно-юрисдикційної діяльності як засобу охорони права на нерухоме майно і оперативної альтернативи цивільно-правовому захисту;

– удосконалити норми щодо відповідальності та запропонувати вимоги до доброчесності осіб, відповідальних за реєстраційні дії;

– узагальнити зарубіжний досвід публічного адміністрування охорони прав на нерухоме майно;

– запропонувати удосконалення до процедур адміністративно-правової охорони права власності на нерухоме майно.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають у сфері публічного адміністрування права власності на об'єкти нерухомого майна.

Предмет дослідження – засадничі правові норми, що визначають зміст діяльності щодо публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно.

Методи дослідження. Теоретичною та методологічною основою дисертаційного дослідження стало використання загальнонаукових і спеціальних для правової науки методів, прийомів наукового пізнання. Для досягнення поставленої мети та вирішення зазначених в дослідженні завдань було використано такі методи: формально-логічний – для визначення місця і ролі публічного адміністрування серед засобів охорони права власності на нерухоме майно (підрозділ 1.1); теоретико-правовий – для визначення юридичної природи державної реєстрації права власності (підрозділ 1.2); методи класифікації, групування, структурно-логічний та системно-структурний застосовувалися для розкриття механізму публічного адміністрування як сфери діяльності і як системи відповідних проваджень та як функції механізму держави (підрозділи 1.3, 2.1–2.5); загальнонауковий метод комплексного аналізу використано при визначенні змісту правових засад публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно; порівняльно-правовий метод застосовувався при дослідженні стану та позитивного досвіду публічного адміністрування у сфері охорони права власності на нерухоме майно (підрозділи 3.1, 3.2); формально-юридичний (догматичний) – для з'ясування співвідношення між окремими нормативно-правовими актами з урахуванням їх юридичної сили, у тому числі підзаконними, що регулюють правові засади публічного адміністрування права власності на нерухоме майно.

Нормативною базою дослідження стали нормативні джерела: Конституція України, закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти центральних органів виконавчої влади. Також інформаційно-довідковою базою стали наукові праці науковців та фахівців із конституційного права, теорії права, державного управління та публічного адміністрування, адміністративного права, практичні статті в спеціалізованій юридичній пресі, судова практика, ресурси мережі Internet, результати особистих узагальнень автора.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є самостійним теоретичним узагальненням адміністративно-правових засад публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна в Україні.

У результаті проведеного дослідження отримано наукові результати, сформульовано низку положень і висновків, що містять наукову новизну та виносяться на захист:

вперше:

– подано авторську класифікацію правових форм і засобів публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно, серед яких виділено адміністративні провадження, правове забезпечення ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державний контроль за вчиненням реєстраційних дій, юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади, юридична відповідальність та вимоги до доброчесності осіб, що здійснюють функції публічного адміністрування;

– проаналізовано юрисдикційну діяльність органів державної влади в процесі публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно та визнано за нею самостійний засіб охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, який збагатив предмет охорони прав власності новою юридичною процедурою комплексного дисциплінарного та адміністративно-юрисдикційного характеру, яка в окремих випадках може замінити собою спір про право цивільне і повернути втрачене право особі та поновити охорону даного права;

– з урахуванням виконання державними реєстраторами та нотаріусами під час публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно окремих квазіюрисдикційних і контрольних функцій, запропоновано ввести до законодавства вимогу доброчесності як обов'язкову для виконання особою функцію з державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна та механізми перевірки такої доброчесності, аналогічні процедурам підтвердження доброчесності суддів;

удосконалено:

– розуміння публічного адміністрування за рахунок його розгляду як виду організуючого впливу на суспільні відносини з боку держави, що реалізується через побудову і функціонування системи інституцій, які діють на підставі правових норм імперативного та диспозитивного характеру і полягає з одного боку – у неухильному слідуванні законодавчим нормам, а з іншого, там, де законодавчі норми надають простір для підзаконного

правового регулювання – у обранні найбільш оптимальної моделі організації підзаконного правового регулювання та найбільш оптимальних структур та інституцій, способів діяльності посадових осіб;

– розуміння структури правових засад публічного адміністрування за рахунок його поділу на організаційно-правове забезпечення, що складає інституціональний аспект правових засад публічного адміністрування та правові форми і засоби публічного адміністрування, які складають діяльнісний аспект правових засад публічного адміністрування;

– визначення адміністративних проваджень щодо реєстрації прав на нерухоме майно, як правових форм публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно, які є офіційними легітимізаційними діями щодо об'єкта права власності в інтересах конкретної особи-власника, пов'язані з офіційним визнанням і подальшою охороною відповідного правового титулу;

– розуміння державного контролю як функції, що може здійснюватися суб'єктами владних повноважень, що не відносяться до посадових осіб органів державної влади на прикладі державного реєстратора і нотаріуса;

– існуючі механізми оперативного інформування власника про операції з належним йому майном, а саме пропонується доповнення останніх можливістю блокування власником будь-яких операцій з належним йому майном шляхом накладенням особистого цифрового підпису або іншого унікального ідентифікатора, доступного тільки самому власнику;

набули подальшого розвитку:

– на матеріалах дослідженої тематики ідеї щодо розмежування правового захисту як активної діяльності щодо боротьби з порушенням прав і правової охорони як комплексу організаційно правових форм і засобів запобігання можливим порушенням прав;

– розуміння предмету організаційно-правових засад публічного адміністрування через призму досліджуваної теми, як діяльності відповідних інституцій щодо досудового і позасудового забезпечення права власності від можливих посягань шляхом його офіційного визнання, державної реєстрації та підтримання в актуальному стані включно з прийняттям оперативних юрисдикційних рішень в межах самої інституції;

– необхідність доведення до кінця процесу отримання й внесення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно тієї первинної інформації про власників нерухомості та її характеристики, які зберігаються в архівах відповідних бюро технічної інвентаризації, що дасть змогу занести в діючий реєстр максимально точну та детальну інформацію про об'єкт власності, чим сприятиме ефективній охороні прав власності на нерухоме майно;

– наукові підходи щодо імплементації найкращих зразків зарубіжного досвіду, з метою утворення єдиної відкритої та доступної для всіх бажаючих, реєстраційної системи, яка забезпечуватиме надійність та ефективність будь-яких операцій з нерухомістю.

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

- у науково-дослідній діяльності – для подальших наукових досліджень механізму реалізації публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно;
- у законотворчій діяльності – при підготовці відповідних законопроектів;
- у практичній діяльності органів державної влади та інших суб'єктів публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно – при розробленні й удосконаленні підзаконних нормативно-правових актів та методичних розробок з питань управління і контролю;
- у навчальному процесі – під час підготовки підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, а також у навчальному процесі при викладанні курсів адміністративного права, цивільного права та нотаріату.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконано автором особисто та є самостійною розробкою обраної теми. Основні положення роботи, її висновки та пропозиції, які визначають наукову новизну та виносяться на захист, сформульовано й обґрунтовано здобувачем особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні ідеї, положення й висновки дисертаційного дослідження оприлюднено на III конференції молодих науковців (м. Київ, 2020 р.).

Публікації. Основні ідеї, положення та результати дисертаційного дослідження опубліковано у 6 наукових працях, з яких 5 статей у наукових фахових виданнях України, у тому числі включених до міжнародних наукометричних баз даних та теза наукової доповіді.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з анотації, вступу, трьох розділів, які об'єднують десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 220 сторінок. Список використаних джерел налічує 277 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, сформульовано її мету та завдання, визначено об'єкт, предмет і методи дослідження, розкрито наукову новизну, теоретичне й практичне значення дисертації, надано відомості щодо апробації результатів дослідження.

Розділ 1 «Правова характеристика публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно» складається з трьох підрозділів, у яких досліджено загальні особливості предмету дослідження, виділено їх характерні риси та на їх основі окреслено структуру всього подальшого наукового дослідження.

У підрозділі 1.1 *«Публічне адміністрування охорони права власності на нерухоме майно як реалізація правоохоронної функції держави»* визначено, що публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом

інтересів, є процедурою втілення рішень, прийнятих у системі публічного управління.

Слід зазначити, що публічне управління передбачає собою суспільне управління, яке здійснюється через надання влади суспільству на місцях, тобто, децентралізацію, і чим більше управління стає суспільним, тим більше воно є публічним. При наявності рис децентралізованості, державне управління через упровадження публічного адміністрування перетворюється на публічне управління.

Публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів є складовою публічного врядування та виступає процедурою реалізації рішень, прийнятих у системі публічного управління.

Для ефективного та якісного розвитку правової країни, з втіленням дієвих новітніх методів і технологій управління та їх націлення на реалізацію та забезпечення прав громадян на рівні світових стандартів, необхідно запровадити розподіл адміністративних і політичних функцій у роботі виконавчої гілки влади та реалізувати на практиці демократичні принципи, такі як верховенство права, законність, відкритість, прозорість, дієвість, результативність, ефективність, підконтрольність, підзвітність та відповідальність.

У підрозділі 1.2 *«Правові механізми публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно»* досліджено правові механізми, які відповідають за публічне адміністрування. Головним з них є державна реєстрація права власності на нерухоме майно, від належних процедур якої залежить подальше офіційне визнання і охорона права власності.

Зокрема, встановлено, що юридична природа державної реєстрації прав полягає в тому, що така реєстрація є інститутом адміністративного права, яким забезпечується констатація фактів, дій, відомостей чи певних матеріальних об'єктів з метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності та надання їм законного статусу і, як наслідок, настають певні юридичні наслідки.

Державна реєстрація прав здійснюється у встановленому законодавством порядку органами публічної адміністрації, на які покладено також обов'язки щодо ведення та належного функціонування відповідного державного реєстру.

Загалом, публічна адміністрація – це система органів та установ, які мають владні повноваження і в межах покладених на них функціональних обов'язків організовують та здійснюють діяльність щодо задоволення загальних публічних інтересів. Публічна адміністрація надає адміністративні послуги.

У свою чергу, адміністративні послуги – це діяльність публічної адміністрації, спрямована на юридичне оформлення умов, які визначені законодавством як необхідні для забезпечення належної реалізації суб'єктивних прав та обов'язків та охоронюваних законом інтересів.

Державна реєстрація як механізм публічного адміністрування охорони права власності передбачає собою: офіційне визнання права; легітимацію права; забезпечення цивільного правопорядку адміністративно-правовими засобами; охорону публічних інтересів; контроль.

У підрозділі 1.3 *«Організаційно-правові засади публічного адміністрування охорони прав власності»* досліджується система органів і установ, а також посадових осіб зі спеціальним правовим статусом, що є суб'єктами публічного адміністрування охорони права власності.

Особливістю суб'єктів публічного адміністрування охорони права власності є їх широка система, що складається з владно підпорядкованих учасників, які в межах повноважень, здійснюють публічне адміністрування охорони прав власності.

Органами публічного адміністрування охорони права власності в Україні є: органи загальної компетенції (усі органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, які опосередковано займаються охороною права власності); органи юстиції, як провідні суб'єкти публічного адміністрування; спеціалізовані органи адміністративно-правової охорони права власності (Національна поліція, антикорупційні органи тощо); інші суб'єкти, які мають делеговані повноваження щодо публічного адміністрування охорони права власності (підприємства, установи, організації незалежно від форми власності, громадські організації, міжнародні організації тощо).

Суб'єкт публічного адміністрування охорони права власності – учасник адміністративно-правових відносин, наділений владними повноваженнями, в межах яких він проводить виконавчо-розпорядчу діяльність та надає адміністративні послуги в галузі охорони прав власності, при цьому виступає самостійним суб'єктом відповідальності, а його завдання та функції, спрямовані на захист права власності як суспільного блага.

Розділ 2 **«Правові форми та засоби публічного адміністрування у сфері охорони права власності на об'єкти нерухомого майна»** складається з п'яти підрозділів. У розділі проаналізовано сучасний стан і окремі механізми та засоби правової природи, які в сукупності складають адміністративно-правове забезпечення публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна.

У підрозділі 2.1 *«Адміністративні провадження як форма публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно»* здійснено аналіз публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно як системи відповідних адміністративних проваджень.

З'ясовано, що адміністративне провадження у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно у межах класифікації адміністративних проваджень можна характеризувати як таке, що належить до окремого виду проваджень – реєстраційного, сутність якого складають дії суб'єктів публічної адміністрації щодо внесення відповідних відомостей до реєстрів; є формою діяльності публічної адміністрації, спрямованої на застосування регулятивних норм позитивного матеріального права; має правозастосовний характер; є процедурою, що має документальну юридичну основу; є виключно заявочною процедурою, оскільки розпочинається за зверненням фізичних та юридичних осіб.

Загалом, унікальною частиною адміністративних проваджень, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно та, безпосередньо, сучасної системи

державної реєстрації, є Державний реєстр речових прав на нерухоме майно як інформаційний банк даних, що містить дані про легітимізацію прав власності осіб, суб'єктів публічного адміністрування, а також інші відомості, що дають підстави одержати правдиву інформацію про права власності, якісно здійснювати захист такого права та гарантувати публічне адміністрування охорони права власності в Україні.

Отже, адміністративні провадження, пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, становлять собою офіційні легітимізаційні дії щодо власності для конкретної особи з наданням відповідного права на цю власність, що здійснюється компетентними суб'єктами публічної адміністрації шляхом вчинення ряду офіційних, правовстановлюючих, юридично значущих дій і їх фіксація у державному реєстрі, що спонукає суб'єктів публічної адміністрації надалі забезпечувати адміністративно-правову охорону такого права на нерухоме майно.

Процедуру бачимо як загальне родове поняття, що об'єднує всі види встановленої послідовності дій, а реєстраційне адміністративне провадження як індивідуально визначену процедуру на основі норм адміністративного права, спрямоване на досягнення результату – офіційного визнання і охорони права власності на нерухоме майно.

У підрозділі 2.2 *«Правове забезпечення ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як засіб публічного адміністрування охорони права власності»* визначено, що реформування окремих функцій інституту юстиції є важливою складовою у напрямі євроінтеграційних змін та необхідною, за своєю суттю, реформою для кожного із громадян, яка спрямована на покращення рівня якісного взаємозв'язку країни з її населенням, усебічного забезпечення суб'єктами публічної адміністрації прав, свобод та законних інтересів фізичних і юридичних осіб.

Дана сфера публічного управління передбачає важливі чинники публічно-правового життя населення, включно з адміністративно-правовим регулюванням процедури державної реєстрації. Адміністративна діяльність органів публічного адміністрування характеризується здійсненням процедур державної реєстрації у відповідних сферах.

Державна реєстрація за своєю суттю розглядається у різних аспектах: інститут права та законодавства, вид адміністративного провадження, адміністративна послуга, а також як спосіб виконання державою управлінських функцій.

З історичного аспекту, процес виникнення реєстрів даних про нерухоме майно пов'язують з наростаючим розвитком економіки та кількості власників. Що стало причиною зростання юридичного значення факту державної реєстрації прав.

Маючи офіційний документ, який посвідчує факт належності конкретному суб'єкту відповідного майна, легше та більш ефективно здійснювати судочинство та правоохоронну діяльність, тому що перевірка фактів наявності чи відсутності реєстрації є швидшою та простішою процедурою, ніж аналіз

змісту договорів, оцінка доказів та вияснення дійсності намірів сторін, що є предметом судочинства у цивільних справах.

Ці причини лягли в основу зародження законодавства, яке пов'язує момент виникнення права власності з моментом здійснення процедури державної реєстрації права, а не з моментом вчинення відповідного правочину, як це було до цього. Такі зміни сприяли появі централізованих державних реєстрів в їх теперішньому вигляді, а сучасна комп'ютеризація суспільних правовідносин, дозволила створити їх єдину електронну онлайн систему.

У підрозділі 2.3 *«Державний контроль за вчиненням реєстраційних дій»* розвивається думка про шляхи усунення юридичних прогалин, які допускають можливість неправомірного захоплення нерухомого майна, а також, необхідність покращення якості здійснюваних верифікаційних процедур щодо відомостей про права та технічні параметри об'єктів нерухомості.

Важливою законодавчою новелою стало те, що акредитованих суб'єктів державних та комунальних підприємств позбавили повноважень у сфері державної реєстрації, відповідно, сьогодні момент реєстраційні дії можуть здійснювати лише державні реєстратори органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій, а також нотаріуси як державні, так і приватні.

Державний реєстратор при вчиненні реєстраційних дій щодо об'єкта нерухомого майна, повинен визначити обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, а також перевірити повноваження представника особи на вчинення реєстраційних дій. Відповідна перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи-громадянина України здійснюється державним реєстратором шляхом отримання відомостей про фізичну особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Така ж перевірка по відношенні до фізичної особи-іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що є підставою для його законного перебування в Україні. Щодо правосуб'єктності юридичної особи України, то перевірка здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Також державний реєстратор під час перевірки відповідності документів вимогам законодавства здійснює окремі контрольні функції, які мають бути розвинені та посилені в чинному законодавстві.

Підрозділ 2.4 *«Юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади як засіб оперативного прийняття рішень щодо охорони прав, які знаходяться під загрозою порушення»* аналізує практику останніх років щодо введення квазіюрисдикційної процедури оперативного розгляду порушень законодавства адміністративно-правовими засобами у формі розгляду заяв постраждалих від рейдерських дій Колегією з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України. Колегія уповноважена розглядати скарги у сфері державної реєстрації на предмет наявності чи відсутності порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора,

суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, що оскаржуються.

Здатність Міністерства юстиції України через його консультативно-дорадчий орган, приймати рішення щодо розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України є дуже важливою, тому що юрисдикційний спосіб захисту прав незалежно від того, чи судовий чи звернення до слідчих органів у разі наявності ознак злочину, потребує багато часу та зусиль, в той час як звернення зі скаргою до міністерства дозволяє потерпілим дуже швидко та ефективно поновити свої порушені права.

Висновки, прийняті за результатами розгляду скарг Колегією з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, дозволяють швидко та ефективно захистити охоронювані права, які знаходяться під загрозою порушення та протидіяти шахраям та рейдерам.

Однією з підстав виникнення небезпечних систематичних форм правопорушень у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, таких як рейдерство, є недоліки у сфері правового регулювання державної реєстрації прав.

Набуття права власності та реалізація повноважень власника може залежати, на практиці, не тільки від його волевиявлення, але й від рішень та дій органів реєстрації, саме ця колізія і обумовила появу та поширення такого явища як «рейдерство».

Зазвичай, рейдерське захоплення об'єкта нерухомості здійснюється за таким алгоритмом: підробивши документи або судові рішення, до державного реєстру речових прав на об'єкти нерухомого майна, вносяться відомості про належність такого майна підставній особі, а відомості про справжнього власника знищуються; після цього об'єкт нерухомості захоплюється недобросовісним власником на нібито законних підставах, що містяться в реєстрі; після цього, об'єкт нерухомості перепродається комусь новому чи, навіть, поетапно багатьом новим власникам, з метою унеможливити розкриття рейдерського правопорушення.

Підрозділ 2.5 *«Юридична відповідальність та вимоги до доброчесності осіб, які здійснюють функції публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно»* розкриває такий бік публічного адміністрування як правові вимоги до поведінки осіб, що є суб'єктами публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна. Поєднання в одному підрозділі юридичної відповідальності і доброчесності пов'язане з тим, що, на нашу думку, доброчесність є не чим іншим, як передумовою позитивної юридичної відповідальності – відповідального ставлення до власних дій і неухильного дотримання закону, недопущення правопорушень власних і запобігання правопорушенням інших суб'єктів, тоді як інший бік юридичної відповідальності – ретроспективна відповідальність настає за вже вчинені правопорушення.

Фактично, особи, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій, перевіряючи документи, які подаються для державної реєстрації прав, виявивши сумнів щодо поданих документів, керуються власною доброчесністю у трактовці ситуації, власним переконанням, яке диктує їм доброчесність, як внутрішня чеснота.

Міністерство юстиції України та його територіальні органи, як найвищий суб'єкт у даній сфері правовідносин, не може напряму впливати на цей процес. Однозначно, зазначене Міністерство має право проводити перевірки діяльності нотаріусів та інших суб'єктів реєстраційних дій, але порядок проведення таких перевірок досить жорстко регламентований і офіційні можливості для впливу на недобросовісних реєстраторів з боку міністерства є досить обмеженими.

Отже, характерні риси доброчесності осіб, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій, можна охарактеризувати як націленість на унеможливлення конфліктів між публічними та приватними інтересами; неприпустимість використання державного майна в особистих цілях; спрямованість дій на захист публічних інтересів; пріоритет загального блага громадян над особистими, приватними або корпоративними інтересами; нерозголошення та невикористання інформації, що стала відома у зв'язку з виконанням працівниками своїх обов'язків, у тому числі після припинення своєї діяльності; недопущення надання будь-яких переваг і виявлення прихильності до окремих фізичних та юридичних осіб, політичних партій, громадських і релігійних організацій при здійсненні відповідних реєстраційних процедур.

Ефективність доброчесності, досліджуваних суб'єктів, на практиці залежить від їх особистих моральних якостей та чеснот, а також належної законодавчої бази щодо можливості притягнення їх до відповідальності у разі вчинення правопорушень. Особи, які відповідальні за вчинення реєстраційних дій, у випадку прийняття незаконних рішень, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у встановленому порядку.

Важливим елементом вирішення проблеми доброчесності публічних органів, у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, є покращення інститутів державної служби та адміністративних процедур в органах виконавчої влади, адже у цих сферах досить часто спостерігається потенціал до збільшення корупційних ризиків, що негативно впливає на якість життя цілої країни.

Сьогодні доброчесність публічних органів виступає однією з найважливіших суспільних моральних вимог і потреб, а тому відіграє велике соціальне значення, вже сприймається як універсальний принцип діяльності у публічному адмініструванні і потребує свого чіткого закріплення в законодавчих нормах.

Розділ 3 «Удосконалення публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно» складається з двох підрозділів.

У підрозділі 3.1 *«Зарубіжний досвід публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно»* проаналізовано відповідні правовідносини,

що виникають в країнах заходу, що мають кількасотрічну історію формування та інституціоналізації охорони права приватної власності.

Реєстри, які ведуться в країнах Європи, за своїм змістом є базою даних, що стосується нерухомого майна, яка містить характеристики, що необхідні при вчиненні тих чи інших операцій з нерухомістю та за своєю суттю багато у чому є аналогічними вітчизняним реєстрам у даній сфері правовідносин. Отримати необхідну інформацію з таких реєстрів про право власності на нерухомість можна, безпосередньо, звернувшись у відповідному порядку та у передбаченій формі до їх адміністратора.

Іншими словами, слід зазначити, що за кордоном також існує своя специфіка роботи з реєстрами прав на нерухоме майно і не завжди вона є зручною та легкодоступною для всіх зацікавлених суб'єктів.

Загалом, існує практика, коли право власності виникає на підставі акту реєстрації відповідного права на нерухоме майно у визначеному реєстрі.

Варто наголосити, що за аналогічною процедурою право власності на нерухоме майно набувається і в нашій країні. При такому підході до адміністрування згаданих прав, не важливо чи покупець виконав усі свої попередньо домовлені із продавцем зобов'язання, або ще не виконав. Якщо відповідного запису у зазначеному реєстрі про перехід права власності немає, то це означає, що права не існує, не залежно від яких будь-яких обставин, звичайно, якщо вся процедура відбувалася законно і не має юридичних підстав та можливостей оскаржувати факт відмови у такій реєстрації.

У підрозділі 3.2 *«Перспективи розвитку вітчизняного законодавства у сфері публічного адміністрування прав на нерухоме майно»* визначено можливі шляхи удосконалення правовідносин охорони права власності. Тобто, важливим елементом на шляху до змін у країні є не тільки реформування тих чи інших сфер, а й відпрацювання ефективних інструментів, які будуть використовуватися на шляху до запровадження високих державницьких цілей. Одним з таких інструментів виступає якісне публічне управління в країні, що сприяє швидшому налагодженню співпраці, на шляху перетворень, між громадянами та їх країною.

Тобто, наша держава повинна не тільки адаптувати вітчизняне правове поле до правового забезпечення Європейського Союзу, що становить собою сукупність спільних прав і зобов'язань, обов'язкових до виконання в усіх країнах-членах ЄС, а й створити механізм, який би дозволив це реалізувати.

З цією метою, слід переймати зарубіжний досвід публічного адміністрування охорони права на нерухоме майно та користуватися його ефективними здобутками у національній правовій системі.

Аналізуючи зарубіжний досвід, можна дійти висновку, що найефективнішою моделлю захисту прав на нерухоме майно є якісна національна реєстраційна система, що є гарантією як для інвесторів, так і власників об'єктів нерухомості. При цьому, інститут реєстрації забезпечує надійність та відкритість цивільного обігу нерухомості, доступності даних для її власників і є великим об'ємом необхідної інформації про права на нерухоме майно.

Окремо, варто зазначити, що незважаючи на всі успіхи українського інституту державної реєстрації прав, досить часто на практиці виникають ситуації, які оголюють законодавчі прогалини, що сприяють вчиненню правопорушень у даній сфері відносин, аж до можливості виникнення незаконних схем втрати права власності на нерухомість, мова йде про часті випадки рейдерських захоплень майна в Україні.

Тому, говорити про те, що недоліки реєстраційного законодавства в нашій країні існують та мають бути якнайшвидше вирішені, потрібно вже зараз та, відповідно, приймати законодавчі акти, які б покращували та надавали можливість громадянам офіційно підтвердити та захистити їх права на майно, оскільки саме реєстрація речового права на об'єкти нерухомого майна надає впевненості суб'єктам правовідносин у дійсності власних прав та прав інших учасників ринку нерухомості.

Отже, правові засади публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно повинні бути ефективною правовою платформою, на якій здійснюється публічне адміністрування, з тим, щоб у своєму нерозривному діалектичному зв'язку правові засади публічного адміністрування відповідали категорії «законність», а процес публічного адміністрування на основі цих правових засад відповідав категорії «ефективність».

ВИСНОВКИ

1. Публічне адміністрування охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна виступає специфічним завданням держави, заснованим на нормах Конституції України, із змісту яких випливає, що право власності не просто захищається шляхом звернення до судових інстанцій у випадку цивільно-правових чи кримінально-правових зазіхань, а й забезпечується та охороняється у формі публічного адміністрування.

Публічне адміністрування розглядається як вид організуючого впливу на суспільні відносини з боку держави, що реалізується через побудову і функціонування системи інституцій, які діють на підставі правових норм імперативного та диспозитивного характеру і полягає з одного боку – у неухильному слідуванні законодавчим нормам, а з іншого, там де законодавчі норми надають простір для підзаконного правового регулювання – у обранні найбільш оптимальної моделі організації підзаконного правового регулювання та найбільш оптимальних структур і інституцій, способів діяльності посадових осіб, які забезпечують поєднання верховенства права і найвищий з усіх можливих ступінь ефективності захисту суб'єктивного права власності на об'єкти нерухомого майна.

2. Юридичний зміст публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно складається з організаційно-правових засад публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно та правових форм і засобів публічного адміністрування. Таким чином організаційно-правове забезпечення складає інституціональний аспект правових засад публічного адміністрування охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна,

а правові форми і засоби публічного адміністрування складають діяльнісний аспект правових засад публічного адміністрування.

Серед правових форм і засобів публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно виділяються адміністративні провадження, правове забезпечення ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державний контроль за вчиненням реєстраційних дій, юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади, юридична відповідальність та вимоги до доброчесності осіб, що здійснюють функції публічного адміністрування.

3. Організаційно-правовими (інституційними) засадами публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна є система державних органів і установ, до якої входять Міністерство юстиції України, його структурні підрозділи і підпорядковані підприємства та установи, державні реєстратори, державні і приватні нотаріуси.

Організаційно-правові засади публічного адміністрування права власності на нерухоме майно не є тотожними і не включають систему адміністративного судочинства, що здійснює захист права власності від порушень, що можуть бути завдані йому в процесі неналежного здійснення владних повноважень. Натомість, предметом організаційно-правових засад є діяльність відповідних інституцій щодо досудового і позасудового забезпечення права власності від можливих посягань шляхом його офіційного визнання, державної реєстрації та підтримання в актуальному стані включно з прийняттям оперативних юрисдикційних рішень в межах самої інституції. З моменту передачі справи до суду охорона прав власності вичерпується, поступаючись місцем захисту прав власності засобами адміністративного судочинства, в тому числі на основі і на матеріалах, що зафіксовані в діях і рішеннях органів та посадових осіб, вжитих в процесі охорони права власності.

4. Адміністративні провадження щодо реєстрації прав на нерухоме майно, як правова форма публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно є офіційними легітимізаційними діями щодо власності для конкретної особи, пов'язані з офіційним визнанням відповідного правового титулу, що здійснюється компетентними суб'єктами публічної адміністрації шляхом вчинення низки офіційних правовстановлюючих юридично значущих дій і їх фіксація у державному реєстрі, що спонукає суб'єктів публічної адміністрації надалі забезпечувати адміністративно-правову охорону такого права на нерухоме майно протягом усього терміну дії відповідного права.

5. Одним з головних завдань функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є накопичення, зберігання та обробка інформації для прийняття відповідних рішень уповноваженими особами, у тому числі при наданні публічних послуг. Проте, сьогодні, нестача електронної співпраці між державними реєстрами, створює ряд взаємодіючих незручностей, що спричиняє погіршення якості надання державних послуг, зокрема, в електронному вигляді.

Органи публічного адміністрування, не маючи оперативного доступу до інформації один одного, працюють не так ефективно як могли б, а також, така ситуація створює передумови для заволодіння державною інформацією

окремими суб'єктами владних повноважень, що руйнує довіру до публічних інституцій та забезпечує передумови для виникнення корупції.

Майже повна відсутність напрацьованої взаємодії державних реєстрів один з одним, створює ситуацію, в якій для отримання необхідної адміністративної послуги зацікавлені суб'єкти змушені багаторазово відвідувати велику кількість державних структур для отримання тієї чи іншої довідки. Такі умови реєстрації прав створюють зайві витрати часових і матеріальних ресурсів зацікавлених суб'єктів та сприятливу основу для виникнення корупції публічних органів влади нижчих ланок, що аж ніяк, на жаль, не сприяє охороні прав власників.

Також, є дуже важливим завданням ефективного публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна доведення до кінця процесу отримання й занесення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно тієї первинної інформації про власників нерухомості та її характеристики, які зберігаються в архівах відповідних бюро технічної інвентаризації. Такі дії дадуть змогу занести в діючий реєстр максимально точну та детальну інформацію про об'єкт власності, чим сприятимуть ефективній охороні прав власності на нерухоме майно.

Важливим також є рух у напрямі забезпечення єдності реєстраційної і кадастрової діяльності по відношенню до земельних ділянок, так само як технічно-інвентаризаційної і реєстраційної діяльності по відношенню до будівель і приміщень. Це дозволить розглядати земельну ділянку і будівлю як цілісний об'єкт нерухомості, скоротить перелік формальностей при реєстрації права власності, дозволить повернути в широкий вжиток поняття садиби як цілісного господарського об'єкта, полегшить розрахунок земельного податку з власників будівель, що перебувають у спільній власності.

6. Велика кількість юридичних прогалин, які допускають можливість неправомірного захоплення нерухомого майна, численні зловживання з боку недобросовісних осіб, які отримали повноваження державного реєстратора без спеціальної освіти і фундаментальних навичок роботи з правовстановлюючими документами, і, як наслідок, необхідність покращення якості здійснюваних верифікаційних процедур щодо відомостей про права та технічні параметри об'єктів нерухомості, стали причиною законодавчих змін і посилення контролю за процесом державної реєстрації. Важливою їх новелою стало те, що акредитованих суб'єктів державні та комунальні підприємства позбавлено повноважень у сфері державної реєстрації, відповідно, сьогодні реєстраційні дії можуть здійснювати лише державні реєстратори органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій, а також нотаріуси як державні, так і приватні.

Наступним і вкрай необхідним кроком є створення публічного масиву даних технічної інвентаризації будівель за зразком публічної кадастрової карти в земельних відносинах, що дозволить власнику, уповноваженим суб'єктам технічної інвентаризації та третім особам, чиїх прав це може торкнутися, здійснювати контроль за поточними змінами у технічному стані будинків

і квартир, відслідковувати перепланування, які можуть загрожувати технічному стану будівлі.

Державний реєстратор (нотаріус) при вчиненні реєстраційних дій щодо об'єкта нерухомого майна, повинен визначити обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, а також перевірити повноваження представника особи на вчинення реєстраційних дій. Таким чином, державний реєстратор (нотаріус) стає суб'єктом державного контролю за дотриманням законодавства у сфері обігу об'єктів нерухомого майна, в тому числі дотримання норм цивільного законодавства в адміністративному порядку.

7. Новелою публічно-правового регулювання стали інноваційні механізми захисту прав у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зміст яких, насамперед, полягає у можливості звернення до Міністерства юстиції України або його територіальних органів з відповідними скаргами щодо суперечливих дії учасників реєстраційного процесу.

Таким чином, складовою охорони права власності, що здійснюється органами юстиції, є розгляд скарг у сфері державної реєстрації, що дозволяє особі швидко захистити себе через звернення до спеціалізованого суб'єкта, припинити та попередити посягання на право власності та відновити власні права.

Юрисдикційна діяльність органів державної влади в процесі публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно – це самостійний засіб охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, який збагатив предмет охорони прав власності новою юридичною процедурою комплексного дисциплінарного та адміністративно-юрисдикційного характеру, яка в окремих випадках може замінити собою спір про цивільне право і повернути втрачене право особі та поновити охорону даного права.

Отже, юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади як засіб оперативного прийняття рішень щодо охорони прав, які знаходяться під загрозою порушення, полягає у проведенні різноманітних антирейдерських заходів, які становлять собою накладення на суб'єктів державної реєстрації додаткових зобов'язань, що націлені запобігти рейдерству, тобто захистити осіб від незаконного привласнення їх прав власності на об'єкти нерухомого майна.

Проте повноваження щодо зупинення реєстраційних процедур, як наслідок звернення зацікавленої сторони можуть так само використовуватися недобросовісним заявником в рейдерських цілях, тому пропонується надати можливість користування такими повноваженнями лише на обмежений термін і з обов'язковим зверненням до суду за ухвалою про забезпечення позову протягом десятиденного терміну, в інакшому разі – передбачити закінчення обмежувальних заходів щодо реєстраційного запису і заборону повторного звернення до Міністерства юстиції з цього питання.

Економічний розвиток нашої країни не можливий без надійного та дієвого захисту прав власності, що передбачає собою можливість відстояти

свої інтереси в законний спосіб. Якісна охорона прав власності на об'єкти нерухомого майна є основою національної економічної безпеки.

Враховуючи прийняті зміни до законодавства, досі залишається багато недоліків у питаннях захисту прав власності, оскільки, потрібні зміни не фрагментарного характеру, а якісно нові – усієї системи, так як надійний та всебічний захист прав власності є обов'язком держави перед своїми громадянами.

8. Фактично, особи, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій, перевіряючи документи, які подаються для державної реєстрації прав, виявивши факти використання підроблених документи, керуються лише власною доброчесністю при їх подальших діях.

Міністерство юстиції України та його територіальні органи, як найвищий суб'єкт у даній сфері правовідносин, не може напряму впливати на цей процес. Однозначно, зазначене Міністерство має право проводити перевірки діяльності нотаріусів та інших суб'єктів реєстраційних дій, але порядок проведення таких перевірок досить жорстко регламентований і офіційні можливості для впливу на недобросовісних реєстраторів з боку Міністерства є досить обмеженими.

Отже, характерні риси доброчесності осіб, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій, можна охарактеризувати як націленість на унеможливлення конфліктів між публічними та приватними інтересами; неприпустимість використання державного майна в особистих цілях; спрямованість дій на захист публічних інтересів; пріоритет загального блага громадян над особистими, приватними або корпоративними інтересами; нерозголошення та невикористання інформації, що стала відома у зв'язку з виконанням працівниками своїх обов'язків, у тому числі після припинення своєї діяльності; недопущення надання будь-яких переваг і виявлення прихильності до окремих фізичних та юридичних осіб, політичних партій, громадських і релігійних організацій при здійсненні відповідних реєстраційних процедур.

Ефективність доброчесності, досліджуваних суб'єктів, на практиці залежить від їх особистих моральних якостей та чеснот, а також належної законодавчої бази щодо можливості притягнення їх до відповідальності у разі вчинення правопорушень. Особи, які відповідальні за вчинення реєстраційних дій, у випадку прийняття незаконних рішень, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у встановленому порядку.

Важливим завданням для вирішення проблеми доброчесності публічних органів, у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, є покращення інститутів державної служби та адміністративних процедур в органах виконавчої влади, адже у цих сферах досить часто спостерігається потенціал до збільшення корупційних ризиків, що негативно впливає на якість життя цілої країни. Сьогодні доброчесність публічних органів виступає однією з найважливіших суспільних моральних вимог і потреб, а тому відіграє велике соціальне значення.

9. Із наведеного зарубіжного досвіду випливає, що для ефективності адміністративно-правової охорони прав на нерухоме майно, як приватних

так і державних власників, потрібно утворити єдину, відкриту та доступну для всіх бажаючих, реєстраційну систему, яка забезпечуватиме надійність та ефективність будь-яких операцій з нерухомістю. Отже, державні реєстри є інструментами, які забезпечують можливість реального захисту прав на нерухоме майно і, відповідно, операцій з ним. Вони є не просто базою даних, а перевіреною кваліфікованою інформацією, яка є юридично значущою за змістом та може породжувати юридичні наслідки. Завдяки відповідним реєстрам, зацікавлені суб'єкти можуть отримати необхідну для них правдиву та кваліфіковану інформацію для можливості прийняття рішень, а також вони гарантують юридичний захист прав, які зареєстровані в них.

Досліджуваний зарубіжний досвід ефективного адміністративно-правового регулювання захисту прав на нерухоме майно, має досить важливий вплив на становлення чинного законодавства в цій сфері. Вивчення окресленого питання, дає можливість відкрити нові поняття та мати змогу удосконалити національне законодавство на основі такого досвіду. Положення закордонних стандартів адміністративно-правового регулювання та зарубіжного досвіду регулювання захисту прав на нерухоме майно, мають стати вагомим інструментом для органів законотворчості під час удосконалення нормативно-правової бази та практичної діяльності у сфері публічного адміністрування та захисту прав і охоронюваних інтересів власників.

Виходячи з того, що наша держава не існує ізольовано від інших країн та поетапно покращує свої міжнародні зв'язки з ними, чим прагне зайняти гідне місце на світовій арені, то для якісного покращення свого адміністративно-правового регулювання захисту прав на нерухоме майно, їй необхідно враховувати прогресивний досвід інших країн у окресленій вище сфері, відповідно, використовувати дієві напрацювання, при цьому не забуваючи адаптувати їх до вітчизняних реалій.

10. Маючи офіційні дані про нерухомі об'єкти та їх власників, держава в особі уповноважених органів, справляє встановлені податки за володіння і розпорядження таким майном.

Отже, з огляду на наведені вище дані, слід зазначити, що система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні потребує якнайшвидшого покращення із урахуванням зарубіжного досвіду.

Зміни у даній сфері правовідносин мають бути націлені на розвиток та покращення інвестиційної активності в країні та організацію надійного ринку нерухомого майна.

Слід зробити якісною систему правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та створити належні умови її ефективного використання зацікавленими суб'єктами, при цьому гарантуючи правовий захист їх інтересів.

Окремим і важливим етапом реформи публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно має стати переведення всіх правовстановлюючих документів в електронну форму, разом із послідовними нотаріальними угодами про відчуження. Маючи досвід дематеріалізації цінних паперів у минулі десятиліття, Україна може зробити відповідну реформу

і з нерухомим майном, на заваді чому стоять, на нашу думку, не технічні а психологічні причини.

Необхідно встановити в законодавстві принцип, згідно якого державний орган чи посадова особа не уповноважена оцінювати легітимність рішень і дій іншого державного органу, що убезпечить власника від відмов державного реєстратора на підставі незгоди його з правовими підставами чинності декларації про будівництво, але, водночас, цей принцип не може поширюватися на явну невідповідність цільового призначення ділянки, та документів про збудований об'єкт.

Також необхідно доповнити існуючі механізми оперативного інформування власника про операції з належним йому майном, що активно запроваджуються нині можливістю блокування будь-яких операцій з своїм майном накладенням особистого цифрового підпису або іншого унікального ідентифікатора, доступного тільки самому власнику.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України, у тому числі включених до міжнародних наукометричних баз даних

1. Бінько І. І. Адміністративні процедури у сфері державної реєстрації прав власності. Прикарпатський юридичний вісник. 2017. Вип. 1. Т. 5. С. 117–123.

2. Бінько І. І. Принципи адміністративних проваджень щодо державної реєстрації прав власності. Прикарпатський юридичний вісник. 2017. Вип. 2. С. 56–64.

3. Бінько І. І. Юридична відповідальність державних реєстраторів за порушення вимог законодавства та необхідність імплементації добросовісності, як додаткового критерію, що має висуватись до осіб, які обіймають дану посаду. Наше право. 2018. № 3. С. 165–170.

4. Бінько І. І. Суб'єкт публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно. Наукові записки. Серія: Право. 2019. Вип. 6. С. 101–114.

5. Бінько І. І. Публічне управління і публічне адміністрування: Співвідношення понять. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму. 2020. № 3–4. С. 41–47

Теза наукової доповіді

6. Бінько І. І. Зміст адміністративно-правового регулювання охорони прав власності на нерухоме майно. III конференція молодих науковців, м. Київ, 29 травня 2020 року: тези доповіді. К., 2020. С. 13–17.

АНОТАЦІЯ

Бінько І. І. Правові засади публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти нерухомого майна. – Кваліфікаційна наукова праця на рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2021.

В роботі розглядається публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів, є процедурою втілення рішень, прийнятих у системі публічного управління.

Відмічається, що публічне управління передбачає собою суспільне управління, яке здійснюється через надання влади суспільству на місцях, тобто, децентралізацію, і чим більше управління стає суспільним, тим більше воно є публічним. При наявності рис децентралізованості, державне управління через упровадження публічного адміністрування перетворюється на публічне управління. Водночас, основа і правова форма будь-якого публічного адміністрування представляє собою не що інше, як процес підготовки, видання і виконання актів адміністративного законодавства, отже, в центрі уваги роботи – адміністративне право як організовуюча і концентруюча субстанція для суспільних відносин у сфері публічного адміністрування.

Публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів є складовою публічного врядування та виступає процедурою реалізації рішень, прийнятих у системі публічного управління.

Стверджується, що для ефективного та якісного розвитку правової країни, з втіленням дієвих новітніх методів і технологій управління та їх націлення на реалізацію та забезпечення прав громадян на рівні світових стандартів, необхідно запровадити розподіл адміністративних і політичних функцій у роботі виконавчої гілки влади та реалізувати на практиці демократичні принципи, такі як верховенство права, законність, відкритість, прозорість, дієвість, результативність, ефективність, підконтрольність, підзвітність та відповідальність.

Обстоюється думка, що суб'єкт публічного адміністрування охорони права власності – учасник адміністративно-правових відносин, наділений владними повноваженнями, в межах яких він проводить виконавчо-розпорядчу діяльність та надає адміністративні послуги в галузі охорони прав власності, при цьому виступає самостійним суб'єктом відповідальності, а його завдання та функції, спрямовані на захист права власності як суспільного блага.

Визначається, що державна реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна, має своїм головним завданням забезпечення охорони та захист прав і законних інтересів власників, шляхом створення додаткових гарантій для них, а також зведення до мінімуму можливостей недобросовісних осіб зареєструвати на себе права, які їм не належать, тим самим створити перешкоди для проведення незаконних операцій з нерухомістю.

На думку автора, важливою задачею для розв'язання проблеми доброчесності публічних органів, у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, є покращення інститутів державної служби та адміністративних процедур в органах виконавчої влади, адже у цих сферах досить часто спостерігається потенціал до збільшення корупційних ризиків, що негативно впливає на якість життя цілої країни.

Таким чином, особи, які відповідальні за вчинення реєстраційних дій, у випадку прийняття незаконних рішень, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у встановленому порядку.

Обґрунтовано, що важливою складовою захисту права власності, що здійснюється органами юстиції, є розгляд скарг у сфері державної реєстрації, що дозволяє особі оперативно та швидко захистити власні права через звернення до спеціалізованого суб'єкта, припинити та попередити посягання на право власності або відновити його.

Важливими засобами охорони права власності, що здійснюються органами юстиції, є проведення різноманітних антирейдерських заходів, які полягають у стимуляції суб'єктів державної реєстрації, що дозволяє попередити рейдерство, тобто захистити осіб від незаконного привласнення власних прав.

Ключові слова: адміністративно-правові засади, публічне адміністрування, адміністративні послуги, охорона прав власності на об'єкти нерухомого майна.

АННОТАЦИЯ

Бинько И. И. Правовые основы публичного администрирования охраны права собственности на объекты недвижимого имущества. – Квалификационный научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.07 «Административное право и процесс; финансовое право, информационное право». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2021.

В работе рассматривается публичное администрирование как средство реализации прав и охраняемых законом интересов, представляет собой процедуру воплощения решений, принятых в системе публичного управления.

Отмечается, что публичное управление предполагает собой общественное управление, которое осуществляется путем предоставления власти обществу на местах, то есть, децентрализации, и чем больше управление становится общественным, тем больше оно является публичным. При наличии признаков децентрализованности, государственное управление через внедрение публичного администрирования превращается в публичное управление. Вместе с тем, основа и правовая форма любого публичного администрирования представляет собой не что иное, как процесс подготовки, издания и исполнения актов административного законодательства, следовательно в центре внимания

работы – административное право, как организующая и концентрирующая субстанция для общественных отношений в сфере публичного администрирования.

Публичное администрирование как средство реализации прав и охраняемых законом интересов является составной публичное управление и выступает процедурой реализации решений, принятых в системе публичного управления. Утверждается, что для эффективного и качественного развития правовой страны, с воплощением действенных новейших методов и технологий управления и их таргетинга на реализацию и обеспечение прав граждан на уровне мировых стандартов, необходимо ввести распределение административных и политических функций в работе исполнительной ветви власти и реализовать на практике демократические принципы, такие как верховенство права, законность, открытость, прозрачность, действенность, результативность, эффективность, подконтрольность, подотчетность и ответственность.

Отстаивается мнение, что субъект публичного администрирования охраны права собственности – участник административно-правовых отношений, наделенный властными полномочиями, в рамках которых он проводит исполнительно-распорядительную деятельность и предоставляет административные услуги в области охраны прав собственности, при этом выступает самостоятельным субъектом ответственности, а его задачи и функции, направлены на защиту права собственности как общественного блага.

Определяется, что государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимого имущества, имеет своей главной задачей обеспечение охраны и защиты прав и законных интересов собственников, путем создания дополнительных гарантий для них, а также сведение к минимуму возможностей недобросовестных лиц зарегистрировать на себя права, которые им не принадлежат, тем самым создать препятствия для проведения незаконных операций с недвижимостью.

По мнению автора, важной задачей для решения проблемы добродетели публичных органов в области охраны прав собственности на объекты недвижимого имущества, является улучшение институтов государственной службы и административных процедур в органах исполнительной власти, ведь в этих сферах достаточно часто наблюдается потенциал к увеличению коррупционных рисков, негативно влияет на качество жизни целой страны.

Таким образом, лица, ответственные за совершение регистрационных действий, в случае принятия незаконных решений, несут дисциплинарную, гражданско-правовую, административную или уголовную ответственность в установленном порядке. Обосновано, что важной составляющей защиты права собственности, которая осуществляется органами юстиции, является рассмотрение жалоб в сфере государственной регистрации, что позволяет лицу оперативно и быстро защитить свои права через обращение в специализированный субъекта прекратить и предотвратить посягательства на право собственности или восстановить его.

Важными средствами охраны права собственности, которое осуществляется органами юстиции, является проведение различных антирейдерских мер, которые заключаются в стимулировании субъектов государственной регистрации, что позволяет предупредить рейдерство, то есть защитить лиц от незаконного присвоения своих прав.

Ключевые слова: административно-правовые основы, публичное администрирование, административные услуги, охрана прав собственности на объекты недвижимого имущества.

ANNOTATION

Binko I. I. Legal Basis of Public Administration of Protection of Property Rights to Real Estate. – The qualification scientific work on the rights of the manuscript.

The dissertation on competition of a scientific degree of the candidate of legal sciences on a specialty 12.00.07 «Administrative Law and Process; Finance Law; Information Law». National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2021.

The paper considers public administration as a means of realization of rights and interests protected by law, is a procedure for implementing decisions taken in the system of public administration. It is noted that public administration involves public administration, which is carried out through the granting of power to society in the field, i.e., decentralization, and the more government becomes public, the more it is public. In the presence of features of decentralization, public administration through the introduction of public administration is transformed into public administration. However, the basis and legal form of any public administration is nothing more than the process of preparation, publication and implementation of administrative legislation, so the focus of work – administrative law as an organizing and concentrating substance for public relations in the field of public administration.

Public administration as a means of exercising rights and legally protected interests is a component of public governance and serves as a procedure for implementing decisions taken in the system of public administration. It is argued that for the effective and high-quality development of the rule of law, with the implementation of effective new management methods and technologies and their focus on the implementation and protection of citizens' rights at world standards, it is necessary to introduce administrative and political functions in the executive branch. principles such as the rule of law, legality, openness, transparency, efficiency, effectiveness, efficiency, accountability, accountability and responsibility.

It is argued that the subject of public administration of property rights – a participant in administrative relations, endowed with power, within which he conducts executive and administrative activities and provides administrative services in the field of property rights, while acting as an independent subject of responsibility and its tasks and functions aimed at protecting property rights as a public good.

It is determined that the state registration of property rights to real estate has the main task of protecting and protecting the rights and legitimate interests of owners,

by creating additional guarantees for them, as well as minimizing the ability of unscrupulous persons to register their rights. do not belong, thereby creating obstacles to illegal real estate transactions.

According to the author, an important task for solving the problem of integrity of public bodies in the field of protection of property rights to real estate is to improve civil service institutions and administrative procedures in the executive branch, because in these areas there is often the potential to increase corruption risks, which negatively affects the quality of life of the whole country.

Thus, the persons responsible for committing registration actions, in case of illegal decisions, bear disciplinary, civil, administrative or criminal liability in the prescribed manner. It is substantiated that an important component of protection of property rights by the judiciary is the consideration of complaints in the field of state registration, which allows a person to quickly and quickly protect their rights by applying to a specialized entity, stop and prevent encroachment on property or restore it.

An important means of protection of property rights carried out by the judiciary is the implementation of various anti-raider measures, which are to stimulate the subjects of state registration, which prevents raiding, to protect individuals from misappropriation of their rights.

Key words: administrative and legal principles; public administration; administrative services; protection of property rights to real estate.

Підписано до друку 29.03.21
Ум. друк. арк. 1,6
Наклад 100 прим.

Формат 60х84\16
Зам. № 210184

Віддруковано у редакційно-видавничому відділі НУБіП України
вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041
тел.: 527-81-55

