

**ПРИВАТНА УСТАНОВА
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

Кваліфікована наукова праця
на правах рукопису

БІНЬКО ІГОР ІГОРОВИЧ

УДК № 342.9:347.235

ДИСЕРТАЦІЯ

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

12.00.07 – адміністративне право
і процес; фінансове право; інформаційне право
(юридичні науки)

Подається на здобуття наукового ступеня наукового ступеня кандидата наук

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

Науковий керівник:

Піддубний Олексій Юрійович

Доктор юридичних наук, професор

Київ – 2021

АНОТАЦІЯ

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

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Науково-дослідний інститут публічного права. Київ, 2021.

У дисертації досліджуються актуальні питання адміністративно-правового забезпечення публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на нерухоме майно.

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

Відмічається, що, 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. Разом з тим – 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.

Досліджується юридична природа державної реєстрації прав, що полягає в тому, що така реєстрація являється 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 чого, 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 в узагальненому вигляді представляє собою захист права; легітимацію; забезпечення порядку в суспільстві; охорону публічних інтересів; контроль.

Узагальнюючи, стверджується, що реєстраційне 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 звернення фізичних та юридичних осіб.

Встановлено, що державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав або нотаріуси (як державні реєстратори) не наділяють володільців речових прав на нерухоме майно цими правами, вони лише сприяють їх реалізації. Зазначені суб'єкти не можуть відмовити в проведенні державної реєстрації прав, якщо особа набула їх у встановленому положеннями нормативно-правових актів порядку та звернулася за проведенням їх реєстрації з дотриманням всіх вимог законодавства.

Розвиток України в напрямку інтеграції до світового співтовариства, передбачає приведення її нормативно правової бази до рівня світових стандартів. Такі зміни часто позначаються на організаційних формах та правових засадах функціонування ряду державних інституцій та насамперед тих із них, які самі безпосередньо впливають на зазначені процеси, наприклад, на досліджуваний інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно, тому, його якісне публічне адміністрування є умовою успіху реалізації запланованих реформ.

На переконання автора, інтеграція України у європейське співтовариство неможлива без широкомасштабної реформи правової системи України, зокрема, й оновлення вітчизняного адміністративно-правового законодавства.

Налагодження роботи органів публічного адміністрування у відповідності зі стандартами і основними засадами діяльності публічних адміністрацій європейських країн є однією із головних умов отримання Україною повноцінного членства в Європейському Союзі.

Реформування системи публічного адміністрування в Україні потребує якісних цілеспрямованих, скоординованих та практично-наукових підходів.

Констатовано помітні зміни, що відбуваються й у сфері публічного адміністрування охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, оскільки, адміністративне реформування спричиняє безпосередній вплив на відносини та процеси у даній сфері.

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.

Визначено, що 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).

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.

Обґрунтовано положення, згідно якого державний реєстр речових прав на нерухоме майно - це єдина державна інформаційна система, 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. Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції

України. Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною.

Встановлено, що публічне адміністрування безпосередньо здійснюється технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яким є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження його програмного забезпечення, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру.

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.

ANNOTATION

Binko I.I. Legal bases of public administration of protection of the property right to real estate objects. – Qualifying scientific work on the manuscript.

Thesis for the Degree of Candidate in Law of specialty 12.00.07 – Administrative Law and Process; Financial Law; Informational Law. Scientific Institute of Public Law, Kyiv, 2021.

The dissertation investigates topical issues of administrative and legal support of public administration in the field of protection of property rights to real estate. The paper considers public administration as a means of exercising the 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, ie, 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 made 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 enforcement 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. The legal nature of state registration of rights is studied, which consists in the fact that such registration is an institution of administrative law, which provides a statement of facts, actions, information or certain material objects for their state accounting and

control, validation and legal status and , as a consequence, there are certain legal consequences. The state registration of rights is carried out in the manner prescribed by law by public administration bodies, which are also responsible for maintaining and proper functioning of the relevant state register. In general, public administration is a system of bodies and institutions that have the authority and, within the limits of their functional responsibilities, organize and carry out activities to meet the general public interest. Public administration provides administrative services. In turn, administrative services are activities of public administration aimed at legalization of conditions that are defined by law as necessary to ensure the proper implementation of subjective rights and responsibilities and legally protected interests. State registration in generalized form is a protection of rights; identification; ensuring order in society; protection of public interests; control. In summary, it is argued that registration proceedings in the field of state registration of rights to immovable property within the classification of administrative proceedings can be characterized as belonging to a separate type of proceedings - registration, the essence of which are the actions of public administration to enter relevant information in the registers; is a form of activity of public administration aimed at the application of regulatory norms of positive substantive law; has law enforcement nature; is a procedure that has a documentary legal basis; is an exclusively application procedure, as it begins at the request of individuals and legal entities. It has been established that state registrars of subjects of state registration of rights or notaries (as state registrars) do not grant holders of real property rights these rights, they only facilitate their implementation. These entities may not refuse to conduct state registration of rights, if the person acquired them in the manner prescribed by regulations and applied for their registration in compliance with all legal requirements. The development of Ukraine in the direction of integration into the world community involves bringing its regulatory framework to the level of world standards. Such changes often affect the organizational forms and legal framework of a number of state institutions and especially those that directly affect these processes, such as the studied institution of state registration of real estate rights, therefore, its quality public administration is a condition for successful implementation. planned reforms. According

to the author, Ukraine's integration into the European community is impossible without a large-scale reform of Ukraine's legal system, in particular, the renewal of domestic administrative and legal legislation.

Establishing the work of public administration bodies in accordance with the standards and basic principles of public administration of European countries is one of the main conditions for Ukraine to become a full member of the European Union. Reforming the public administration system in Ukraine requires high-quality focused, coordinated and practical-scientific approaches. Significant changes have been noted in the field of public administration of protection of property rights to real estate, as administrative reform has a direct impact on relations and processes in this area. The peculiarity of the subjects of public administration of property protection is their broad system, which consists of subordinate participants who, within the limits of their powers, carry out public administration of property rights protection. It is determined that the bodies of public administration of property rights protection in Ukraine are: bodies of general competence (all bodies of executive power and local self-government, which are indirectly engaged in the protection of property rights); judicial bodies as leading subjects of public administration; specialized bodies for administrative and legal protection of property rights (National Police, anti-corruption bodies, etc.); other entities that have delegated powers for public administration of property rights (enterprises, institutions, organizations regardless of ownership, public organizations, international organizations, etc.). It is argued that the subject of public administration of property rights - a participant in administrative and legal 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. The provision according to which the state register of

real rights to immovable property is the only state information system that provides processing, storage and provision of information on registered real rights to immovable property and their encumbrances, on objects and subjects of such rights is substantiated. The holder of the State Register of Real Property Rights is the Ministry of Justice of Ukraine. Information on registered rights to immovable property and their encumbrances contained in the State Register of Real Rights to Immovable Property is open and publicly available. It is established that public administration is carried out directly by the technical administrator of the State Register of Real Property Rights, which is a state unitary enterprise defined by the Ministry of Justice of Ukraine and assigned to its management, which takes measures to create, implement and maintain its software. and technological support, storage and protection of data of this register. 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 rights 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, ie 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.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові публікації у фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз

1. Бінько І.І. Адміністративні процедури у сфері державної реєстрації прав власності. Прикарпатський юридичний вісник. 2017. Випуск 1. Том 5. С. 117-123.
2. Бінько І.І. Принципи адміністративних проваджень щодо державної реєстрації прав власності. Прикарпатський юридичний вісник 2017. Випуск 2. С.56-64
3. Бінько І.І. Юридична відповідальність державних реєстраторів за порушення вимог законодавства та необхідність імплементації доброчесності, 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. Випуск 6. Спецвипуск. Том 2. С. 130 – 135.
5. Бінько І.І. Публічне управління і публічне адміністрування: Співвідношення понять. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму. 2020. №3-4. С. 41-47

Тези наукових доповідей

6. Бінько І.І. Зміст адміністративно-правового регулювання охорони прав власності на нерухоме майно. ІІІ конференція молодих науковців (м. Київ, Україна, 29 травня 2020 р.). – К.: Академія праці, соціальних відносин і туризму. 2020. С. 13-17

ЗМІСТ

| | |
|---|------------|
| ВСТУП | 13 |
| РОЗДІЛ 1. ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ ОХОРОНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО | 22 |
| 1.1. Публічне адміністрування охорони права власності на нерухоме майно як реалізація правоохоронної функції держави | 22 |
| 1.2. Правові механізми публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно | 39 |
| 1.3. Організаційно-правові засади публічного адміністрування охорони прав власності | 46 |
| Висновки до Розділу 1 | 75 |
| РОЗДІЛ 2. ПРАВОВІ ФОРМИ ТА ЗАСОБИ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ У СФЕРІ ОХОРОНИ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА | 78 |
| 2.1. Адміністративні провадження як форма публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно | 78 |
| 2.2. Правове забезпечення ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як засіб публічного адміністрування охорони права власності | 95 |
| 2.3. Державний контроль за вчиненням реєстраційних дій | 109 |
| 2.4. Юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади як засіб оперативного прийняття рішень щодо охорони прав, які знаходяться під загрозою порушення | 127 |
| 2.5. Юридична відповідальність та вимоги до доброчесності осіб, які здійснюють функції публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно | 135 |
| Висновки до Розділу 2 | 146 |
| РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ ОХОРОНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО | 150 |
| 3.1. Зарубіжний досвід публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно | 150 |
| 3.2. Перспективи розвитку вітчизняного законодавства у сфері публічного адміністрування прав на нерухоме майно | 174 |
| Висновки до Розділу 3 | 181 |
| ВИСНОВКИ | 184 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 193 |

ВСТУП

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 транзакційні 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.

Разом з тим, 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 являє собою вчення 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 в 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. Арабаджийскі, 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. Лєтнєва, У. Палієнко, Я. Пономарьова, С. Слободянюк, С. Фурса та інших.

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 – більш теоретико-правовий характер, а у випадках 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 сутнісну 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 Науково-дослідного інституту публічного права «Правове забезпечення прав, свобод та законних інтересів суб'єктів публічно-правових відносин» (номер державної реєстрації 0115U005495).

Мета і задачі дослідження. Мета дослідження полягає у тому, щоб спираючись на чинне законодавство України та практику його реалізації визначити характерні правові закономірності і 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 такої мети було визначено наступні задачі:

- 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'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері публічного адміністрування права власності на об'єкти нерухомого майна.

Предмет дослідження становлять 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 і розв'язання зазначених в дослідженні задач 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 застосовувались 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, в 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 дисертаційна робота 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 функцій 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 і 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 являють собою офіційні легітимізаційні дії 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 здійснюватись 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 по боротьбі 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.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконано автором особисто та являє собою самостійну розробку обраної теми. Основні положення роботи, її висновки та пропозиції, які визначають наукову новизну та виносяться на захист, сформульовані й обґрунтовані дисертантом особисто.

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 (акт впровадження юридичного факультету Національного університету біоресурсів і природокористування України № 2 від 15 лютого 2021 року).

Апробація результатів дисертації. Основні ідеї, положення й висновки дисертаційного дослідження автор оприлюднив на III конференції молодих науковців (м. Київ, 29 травня 2020 р.) Результати роботи також неодноразово обговорювались на засіданнях Науково-дослідного інституту публічного права.

Публікації. Основні ідеї, положення та результати дисертаційного дослідження опубліковано у п'яти наукових статтях у фахових виданнях з юридичних наук в Україні, включених до міжнародних наукометричних баз; та тезах доповідей на науково-практичній конференції.

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

РОЗДІЛ 1. ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ ОХОРОНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1.1. Публічне адміністрування охорони права власності на нерухоме майно як реалізація правоохоронної функції держави

Публічне адміністрування як окремий правовий інститут в межах адміністративного права перебуває на етапі розвитку в пострадянських країнах, у тому числі в Україні, конкуруючи з теоріями і науками державного управління, які великою кількістю спеціалістів визнано такими, що не доцільно ототожнювати з сучасним публічним управлінням та адмініструванням.

Науковцями пострадянського періоду використовуються переважно поняття «органи державного управління» та «державне управління», тоді як термін «публічне адміністрування» пропонують сучасні європейські правові теорії.

Проте, слід відзначити думку фахівців, що недостатньо простого заміщення одного поняття на інше, оскільки теорія публічної адміністрації (яка є суб'єктом здійснення публічного адміністрування) має принципові відмінності від теорії державного управління, яке відповідно, здійснюють органи державного управління [1]. Так, нижче ми зупинимось на відмінностях публічної адміністрації як органу і як процесу (адже вона цей термін може розумітись в обох варіантах значень, а часто і у двох одночасно).

У адміністративному праві західноєвропейських країн та країн Північної Америки, публічна адміністрація переважно визначається як сукупність органів та установ, які реалізують публічну владу шляхом виконання закону, підзаконних актів та вчинення інших дій у публічних інтересах [2].

Закордоном поняття «публічна адміністрація» часто використовується без його належного визначення, наприклад, у документах щодо вступу до Європейського Союзу мова йде про те що: «публічна адміністрація відповідальна

за використання та контроль виконання політики Співтовариства у всіх країнах-членах Європейського Союзу, від імені відповідного уряду [3, с. 12].

Слід зазначити, що фахівці все ще не виокремили однозначної та сталої теорії щодо досліджуваної дефініції. Існує дуже багато варіацій та думок з цього приводу, дехто вважає, що публічну адміністрацію необхідно розглядати у двох аспектах: структурному та процедурному.

Відповідно до структурного підходу публічна адміністрація окреслюється як сукупність різних організацій, які виконують публічні функції. Що ж стосується процедурного підходу, то це сукупність організаційних дій, діяльності та заходів, які виконуються різними суб'єктами та інституціями [4, с. 10].

З наведених вище суджень можна почерпнути думку, що публічне адміністрування з точки зору процедурного аспекту, слід розглядати як сукупність організаційних дій, заходів, які виконуються визначеними інституціями.

Дехто ж пропонує теорію, згідно якої до публічної адміністрації слід віднести сукупність державних і недержавних суб'єктів публічної влади, ключовими структурними елементами якої є, по-перше, органи виконавчої влади і, по-друге, виконавчі органи місцевого самоврядування [5, с. 65-68].

Однак, існує судження, з яким важко не погодитись, згідно якого даний інститут не що інше як діяльність відповідних структурних утворень із виконання функцій, спрямованих на реалізацію публічного інтересу (інтерес соціальної спільноти, що легалізований і задоволений державою) [6, с. 31-32].

Аналізуючи підходи фахівців можна виокремити ключову складову публічного адміністрування, яка присутня у їх судженнях - дія даного інституту спирається на державну владу.

Має місце теорія, згідно якої публічна адміністрація - це соціально керована система, що включає органи публічного управління і адміністративні структури, (тут ув'язуються і органи і їх діяльність) службовці яких виконують завдання, пов'язані з реалізацією функцій цих органів та наданих ним повноважень і надають публічні послуги громадянам [7, с. 34].

Тобто, у свою чергу, до таких публічних послуг, які надає публічна адміністрація, можна віднести публічне адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно, що здійснюється під час процедури його офіційної реєстрації і протягом всього часу існування реєстраційного запису, охорона незмінності якого, процедури верифікації і доступу до якого і є по суті, процесом публічного адміністрування і водночас, правової охорони прав власності. В даному разі ми чітко відрізняємо охорону від захисту прав власності, який так само може здійснюватись публічною адміністрацією, на підставі ст. 17 Цивільного кодексу України.

Отже публічна адміністрація - це організація і діяльність органів та установ, підпорядкованих політичній владі, які забезпечують виконання закону та здійснюють інші адміністративні функції в публічних інтересах. До цієї системи входять насамперед органи виконавчої влади (теорія публічної адміністрації не відміняє теорії розподілу влад на виконавчу, законодавчу і судову) та виконавчі структури органів місцевого самоврядування, а також державна служба та служба в органах місцевого самоврядування [8, с. 20-28].

Науковці вбачають в публічному адмініструванні також систему органів і установ, які наділені владними повноваженнями й у межах покладених на них функціональних обов'язків організовують і здійснюють діяльність щодо задоволення загальних публічних інтересів [9, с. 9].

Думка, що публічна адміністрація: «це складне поєднання процесів, структур і відносин по реалізації публічної влади з метою стратегічного створення і реалізації наявних ресурсів у нове матеріальне та духовне багатство» [10], теж має місце та виділяється своєю оригінальністю стосовно своєї мети.

Такий плюралізм думок вчених спонукає більш детально розглянути історію виникнення та зародження інституту публічного адміністрування як самостійної правової одиниці, яке, в свою чергу, виступає засобом реалізації прав та охоронюваних законом інтересів.

Історично так склалося, що на початку ХХІ століття у ряді країн громадяни стали незадоволеними роботою своїх урядів та якістю наданих ними публічних

послуг. Це стало причиною великої кількості проведених урядових реформ з багатьма напрямками удосконалення своєї роботи та зменшення кількості податків, які збиралися на реалізацію державних ідей. Ці реформи сприяли покращенню функціонуванню виконавчих гілок влади.

Велика кількість соціально-економічних, політичних та інституційних чинників спричинила появу нової форми управління в публічному секторі.

Нові правила вимагали застосування усучаснених підходів до управління: удосконалення традиційних методів управління, які формувалися на використанні владних повноважень та сталих бюрократичних процедурах, на такі, що націлені на надання якісних публічних послуг.

Удосконалення урядів та методів їх роботи спричинило заміну традиційних механізмів та важелів впливу в сфері управління на ринкові: наказ і контроль переродились у мотивацію та ціль на результат.

Якісна робота державних інститутів, використання ринкових форм управління, децентралізація, ціль на результат, а не на саму процедуру - головні чинники, що стали основою зародження нової форми управління у державах.

Запропонована М. Вебером теорія ідеальної бюрократії отримала шквал негативної критики наприкінці XX століття [11]. Її суть полягала у тому, що лише завдяки чіткій управлінській ієрархії та дотриманню жорстких правил можна очікувати значного підвищення ефективності управління, але вже на той час стало зрозуміло, що це не так.

Розвиток науки управління значно підсилювся виникненням поведінкової теорії менеджменту, за нею людський фактор в управлінні ставав на перше місце.

Управління - мистецтво виконувати роботу через інших людей [12, с. 17].

Така наукова думка вказувала на те, що підвищити дієвість управління, можна шляхом підвищення ефективності використання людських ресурсів.

Згідно неокласичної теорії менеджменту у центрі уваги перебуває людина, а не структурна організація.

На той час, у державному секторі управління модель публічного адміністрування трансформувалася у модель ринкову: акценти змістилися з

виконання роботи згідно з приписами та конкретними правилами на роботу, що спрямована на надання якісних публічних послуг та досягнення ефективних цілей.

Управління у приватній та публічній сферах, хоча й почало здійснюватися схоже, однак, публічне управління мало свої особливості.

У будь-якій сфері управління стоїть головна ціль - з найменшими витратами людських та фінансових ресурсів, часу і праці, досягнути максимальної ефективності, дієвості та поставленого результату.

Завдання, яке стоїть перед публічним керівником - це прямий вплив на якість життя громадян конкретної територіальної одиниці чи держави загалом.

Державний керівник прагне найбільш якісно надати публічні блага та задовільнити суспільний інтерес, маючи відповідну інфраструктуру.

У державній сфері теорія управління історично проявилася через модель публічного адміністрування, неокласична теорія менеджменту - через модель публічного управління, сучасна теорія менеджменту - через модель нового публічного управління.

Поняття «публічне адміністрування», свого часу замінило визначення «публічне управління», що вперше зробив у своїх висловлюваннях англійський державний службовець Кілінг Д. у 1972 р. [13, с. 15].

Публічне управління - це пошук у найкращий спосіб використання ресурсів задля досягнення пріоритетних цілей державної політики [13, с. 15].

З метою покращення роботи та ефективності всього публічного апарату і виникла нова стратегія управління у публічній сфері, необхідність модернізації організаційних структур та їх процедур, які вони здійснюють, були першоджерелом змін.

Є велика кількість наукових визначень публічного адміністрування та публічного управління. Визначення «публічне адміністрування» має такі тісно пов'язані значення:

- цілісний державний апарат (політика, правила, процедури, системи, організаційні структури, персонал тощо), який фінансується за рахунок державного бюджету і відповідає за управління і координацію роботи виконавчої

гільки влади та її взаємодію з іншими зацікавленими сторонами в державі, суспільстві та зовнішньому середовищі;

- управління та реалізація різних урядових заходів, що пов'язані з виконанням законів, постанов та рішень уряду та управління, що пов'язане з наданням публічних послуг [14].

Публічне управління - це галузь практики та теорії, яка є ключовою для публічного адміністрування та зосереджена на внутрішній діяльності державних установ, зокрема на вирішенні таких управлінських питань, як контроль, керівництво, планування, організаційне забезпечення, забезпечення інформаційними технологіями, управління персоналом, та оцінка ефективності.

Якісне публічне управління має бути націлене на можливість досягнення поставлених результатів. Задача менеджерів у публічному секторі зводиться до того, щоб: «заохочувати працівників, а також представників широкої громадськості та окремих організацій, працювати разом для досягнення результатів, на які вони, можливо, мають незначний безпосередній вплив, зважаючи на децентралізацію влади» [15].

Термін «публічне управління» може вживатися у щонайменше трьох основних значеннях: діяльність державних службовців і політиків, структури і процедури органів державної влади, системне вивчення чи то діяльності, чи то структур та процедур [16, с. 12-13].

Для того щоб якнайкраще розкрити зміст часто вживаного терміну «публічне», необхідно звернутися до етимології слів «публічний». Поняття «публічний» найбільш очевидно може походити від латинського слова *publicus* - суспільний, народний. У відповідному словнику дане слово перекладається як «людовий, народний, громадський, державний» [17].

Також є визначення поняття «публічний» як відкритий, гласний, суспільний [18, с. 560].

Новий тлумачний словник української мови зазначає кілька значень слова «публічний»:

- який відбувається в присутності публіки, людей; прилюдний, привселюдний, гласний, відкритий;
- призначений для широкого відвідування, користування; громадський, загальний, загальнодоступний.
- стосується публіки [19, с. 843].

В етимологічному словнику української мови: «публіка» - група людей, що зібралася де-небудь (глядачі, слухачі); народ, люди; публікатор, публікація, публіцист, публіцистка, публічний, публіцистичний, публікувати [20, с. 625].

Також подають переклад англійського слова public на українську мову як «громадський, публічний, державний» [21, с. 292].

У юридичній термінології «публічний» розкривається у таких словосполученнях, як «публічна влада» та «публічне право» [22, с. 196-198].

Тобто, коли мова йде про публічну владу, то це мається на увазі, що її джерелом є народ країни. А що стосується публічного управління та адміністрування - це управління за участю народу.

Що стосується терміну «адміністрування» (англ. «administro» - керую, виконую), то виходячи з вище наведених історичних та етимологічних суджень, публічне адміністрування слід розглядати як - бюрократичний метод управління завдяки командуванню, який є процесом досягнення національних цілей та інтересів шляхом діяльності суб'єктів публічної сфери, у тому числі законодавчих, виконавчих і судових органів та органів місцевого самоврядування.

Особливості публічного адміністрування дають змогу говорити, що воно виступає одним із своєрідних засобів реалізації прав та охоронюваних законом інтересів громадян через послуги та функції, які надає їм та при цьому гарантує їх належне виконання та охорону на державному рівні.

Адміністрування - це прерогатива виконавчих органів влади або державних службовців, наділених державно-владними повноваженнями.

Публічне адміністрування - регламентована законами та іншими нормативно-правовими актами діяльність суб'єктів публічного адміністрування, спрямована на здійснення законів та інших нормативно-правових актів шляхом прийняття

адміністративних рішень, надання встановлених законами адміністративних послуг [23].

Публічне адміністрування як будь-який правовий інститут має свої принципи:

- : пріоритету державної політики,
- : об'єктивності,
- : економії ентропії.
- : найменшої дії,
- : раціонального використання часу,
- : самоорганізації громадянського суспільства.
- : зворотного зв'язку [24].

Протягом історичного розвитку суспільства і держави політичні й адміністративні структури ускладнюються, стають більш різноманітними. Значно зростає обсяг інформації, яка переробляється системами соціального публічного управління.

Відбуваються зміни, пов'язані з посиленням регулювання в публічному адмініструванні: ускладнення й посилення взаємозв'язку проблем і розширення кола факторів, які необхідно враховувати у процесі розробки управлінських рішень; зростання масштабів і складності проектів і програм, які реалізуються, вагомості та вартості стратегічних рішень і відповідно ціни можливих помилок; зростання розмірів, складності і вартості самого управлінського апарату; підвищення вимог до вирішення питань ефективності використання ресурсів, які є в розпорядженні органів влади і управління [23].

Основних галузями публічного адміністрування є:

- адміністративне регламентування, нагляд, контроль за здійсненням нормативних актів;
- надання адміністративних послуг;
- адміністрування публічних послуг;
- внутрішнє адміністрування суб'єкта адміністративних послуг.

Суб'єкт публічного адміністрування - орган, установа, посадова особа, юридична особа, що уповноважені здійснювати публічне адміністрування.

Публічне адміністрування сприяє формуванню в нашій країні управлінської еліти для забезпечення взаємодії інтересів бізнесу, політики, громадянського суспільства з метою розробки та прийняття стратегічних рішень на базі використання сучасних інноваційних технологій.

Публічне адміністрування є складовою частиною системи державного управління. Його часто плутають з публічним управлінням.

Публічне управління - це процес колективного прийняття та реалізації стратегічних рішень на основі узгодження і координування мети і дій усіх ключових учасників.

Публічне адміністрування - це регламентована законами та іншими правовими актами, діяльність суб'єктів публічного адміністрування, що спрямована на:

- прийняття адміністративних рішень;
- надання адміністративних послуг;
- здійснення внутрішнього адміністрування суб'єкта публічного адміністрування.

У вузькому сенсі, публічне адміністрування передбачає взаємодію суб'єктів з виконавчою гілкою влади, а в широкому сенсі - з усіма трьома гілками влади на різних рівнях прийняття рішень (державний, регіональний, муніципальний).

Отже, саме класична модель управління у державному секторі має більше визнання в Україні, і у нас все ще використовується термін «державне управління», який не є точним відповідником до сучасних реалій та за своїм значенням є ближчим до визначення «публічне адміністрування».

Дуже часто два різних терміни публічне адміністрування і публічне управління перекладаються з англійської мови на українську як «державне управління». Проте, це просто дві різні теорії, на підставі чого вказується, що, основними рисами державного управління є його владний характер, витокami якого є державна воля та розповсюдження на все суспільство [25, с. 11].

Трактування державного управління як керівного впливу держави на суспільну систему є найкращою ілюстрацією того, як в Україні сприймається та розуміється поняття державного управління.

Ключовим аспектом державного управління є держава, у той час як ключовим аспектом публічного адміністрування є народ.

Зважаючи на те, що управління будь-якою організацією (підприємством, неприбутковою організацією чи державною установою) в умовах ринкової економіки та демократії здійснюється інакше, ніж в умовах централізованої командно-адміністративної системи, державне управління як вид діяльності також мало б видозмінюватися.

Державне управління - діяльність держави (органів державної влади), спрямована на створення умов для якнайповнішої реалізації функцій держави, основних прав і свобод громадян, узгодження різноманітних груп інтересів у суспільстві та між державою і суспільством, забезпечення суспільного розвитку відповідними ресурсами [26, с. 150].

Сьогоднішнє розуміння сутності державного управління деякими українськими вченими є досить наближеним до розуміння сутності публічного управління.

Науковець Бакуменко В. Д. наводить думку про те, що «розуміння сутності державного управління зазнало еволюції внаслідок розвитку демократії та громадянського суспільства у світі та зокрема в Україні. Відтак сьогодні аспект взаємодії держави і громадянського суспільства в державному управлінні є дуже важливим на відміну від традиційного бачення державного управління як організуючого і регулюючого впливу держави на суспільну життєдіяльність людей з метою її упорядкування, зберігання або перетворення, що спирається на її владну силу» [25, с. 150].

Зважаючи на вищезазначене, можемо констатувати, що новий зміст, що вкладається у термін «державне управління», є наближеним до змісту, що вкладається у такий новий термін, як «публічне управління».

Важливо, удосконалюючи впроваджені наукові досягнення у сфері державного управління, наслідувати найкращі зарубіжні тенденції та практики і сприяти розвитку науки публічного управління.

Аналізуючи історичний досвід минулого і сучасну практику забезпечення прав і свобод особи, можна зробити висновок про необхідність комплексного і системного втілення в життя основних засад громадянського суспільства, з одночасним впровадженням в практику найважливіших положень правової держави в Україні.

Публічне адміністрування та його високоякісний рівень становить левову частку у досягненні цієї мети. За своєї суттю його можна віднести до організаційно-правових засобів реалізації прав та охоронюваних законом інтересів громадян.

Організаційно-правові засоби - це передбачена законодавством організаційна діяльність державних органів та недержавних організацій по забезпеченню, охороні та захисту прав і свобод особи.

Головними організаційними гарантами прав і свобод людини та громадянина за Конституцією України [27] є Верховна Рада України [28], що закріплює в нормативно-правових актах України права і свободи людини та громадянина, гарантії цих прав і свобод, а також основні обов'язки [27, ст. 92]; Президент України, який є гарантом додержання прав і свобод людини та громадянина [27, ст. 102]; Кабінет Міністрів України [29], міністерства та інші центральні органи виконавчої влади [27, ст. 116], які вживають заходів щодо забезпечення прав і свобод людини та громадянина; місцеві державні адміністрації [30], що на відповідній території забезпечують додержання прав і свобод людини та громадянина [27, ст. 119]; суди [31], які захищають права та свободи людини і громадянина [27, ст. 55] Уповноважений Верховної Ради України з прав людини [27, ст. 101; 32]; прокуратура, що здійснює представництво інтересів громадянина або держави в суді, у випадках, передбачених законом [33], і адвокатура [34], яка забезпечує право на захист в разі обвинувачення та надає правову допомогу [27, ст. 59].

Загалом, реалізація прав та охоронюваних законом інтересів розглядається з точки зору науковців як сукупність елементів, правових або юридичних засобів (факторів) або ж як діяльність, комплекс дій.

Форма інструментального підходу, з деякими відмінностями у судженнях науковців, визначає механізм реалізації прав та охоронюваних законом інтересів як блок регулятивних та охоронних правових засобів різного рівня, сукупність юридичних засобів, за допомогою яких втілюється об'єктивне і суб'єктивне право, реалізуючись у фактичній поведінці суб'єктів [35].

За цим підходом головна роль у механізмі реалізації прав та охоронюваних законом інтересів належить правовим засобам, які становлять його зміст. Від належного їх застосування залежить результат досягнення цілі правового регулювання, забезпеченість ефективності права загалом.

Правові засоби переважно становлять з наукової точки зору норми і принципи права, правозастосовні акти, юридичні факти, суб'єктивні права, юридичні обов'язки, заборони, пільги, заходи заохочення і покарання. Інструменти, які допомагатимуть реалізації прав та охоронюваних законом інтересів можуть бути різними та залежать від обраної мети.

Діяльнісний підхід під механізмом реалізації прав та охоронюваних законом інтересів передбачає комплекс взаємозалежної правової діяльності носія права і правозастосовних органів, спрямовану на те, щоб особистість користувалася соціальним благом [35].

Публічне адміністрування також полягає у єдності діяльності людини і державних органів, яку передбачає вище зазначений науковий підхід, визначаючи зміст поняття засобів реалізації прав та охоронюваних законом інтересів.

Публічне адміністрування за своєю природою спрямоване на досягнення остаточної мети механізму - ефективну реалізацію прав, свобод та охоронюваних законом інтересів. Діяльність людини, як носія прав та свобод, характеризується як правомірна та активна якщо відбувається безпосередня реалізація прав і свобод. А діяльність державних органів проявляється через здійснення функцій - охорони, захисту, контрольної, правозастосовної функції тощо.

У наукових працях діяльнісний підхід може бути застосований до явищ такого класу, як механізм реалізації права, дія норми права тощо і дає змогу ставити та вирішувати складніші науково-пізнавальні завдання, що підтверджується розширенням його пізнавального інструментарію [36, с. 166].

Тобто, можна зазначити, що такий підхід розглядає засоби реалізації прав, свобод та охоронюваних законом інтересів як взаємопов'язану систему видів правової діяльності та правові результати цієї діяльності.

Реалізація прав та охоронюваних законом інтересів неможлива без таких ключових елементів як: система гарантій прав і свобод; механізм охорони і захисту прав і свобод; правозастосування; правовий порядок реалізації прав, свобод та охоронюваних законом інтересів; юридична відповідальність; нормативне закріплення суб'єктивних прав та їх реалізація; відновлення порушених прав.

Має місце наукове судження про те, що реалізація прав і свобод містить: «передбачені нормами права або діловими звичаями певні дії, які повинні здійснити державні чи громадські органи і громадяни, щоб реально здійснити суб'єктивні права; захист прав і свобод, їх поновлення; правову культуру, правову свідомість; гласність правових актів [37, с. 18].

Публічне адміністрування слід розглядати як один з із різновидів засобів реалізації прав та охоронюваних законом інтересів, оскільки, саме створення правових гарантій для їх здійснення і досягнення відповідних цілей покладено на державу в особі її органів, іншими словами, на публічні адміністрації, до компетенції яких належить гарантування фактичної реалізації прав і свобод, попередження їх порушень і сприяння їх поновленню.

Публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів керується механізмом гарантій, які спрямовані на створення умов сприятливої обстановки для користування основними правами і свободами, виконання обов'язків і гарантії, які виступають як способи, прийоми і методи охорони та забезпечення прав і свобод.

Організаційні гарантії передбачають формування державою основних напрямів роботи у певній сфері, державний контроль, аналіз стану прав і свобод людини тощо та займають важливе місце у системі гарантій, спрямованих на створення умов для ефективного здійснення прав і свобод.

До сприятливих умов, що сприяють реалізації прав і свобод людини, відносять: рівень розвитку демократії, політичний режим, економічний потенціал суспільства, ступінь розвиненості законодавства, рівень правосвідомості, культури, точність механізму попередження порушень прав, їх повне і швидке поновлення [38, с. 174].

Публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів також передбачає у собі необхідну складову механізму їх реалізації - юридичну відповідальність.

Юридична відповідальність - це виконання обов'язку на основі державного або прирівняного до нього суспільного примусу, а в позитивному правовідношенні - опосередковане державним примусом виконання обов'язку [39, с. 85].

Без відповідальності не може гарантуватися справжня свобода, оскільки, вона створює захист і охорону прав та свобод людини шляхом гарантування виконання державними і місцевими органами влади, їх посадовими особами своїх обов'язків, що кореспондують правам та свободам людини.

Інститут відповідальності забезпечує виконання державою соціально-значущих цілей, що виражають взаємний інтерес людини і держави. Необхідною умовою ефективності механізму реалізації прав і свобод є знання кожного про її існування, уявлення про те, що таке відповідальність, як вона застосовується і чітке розуміння її невідворотності.

Така складова як відповідальність, у процесі реалізації прав та охоронюваних законом інтересів є важливим і вирішальним елементом для їх здійснення та сприяє утвердженню законності в суспільстві та державі, формуванню правопорядку.

До структури механізму безпосередньої реалізації прав відносять такі елементи: правові норми; юридичні факти; діяльність особистості з реалізації свого права; охорона і захист прав особистості, включаючи самозахист; процедури; гарантії [40, с. 78].

Тобто, варто зазначити, що для реалізації певних прав та охоронюваних законом інтересів, потрібні також самостійні дії особистості та правозастосовна діяльність спеціальних органів державної влади.

У таких випадках реалізація прав і свобод людини забезпечується шляхом використання спеціальних правозастосовних процедур.

Відтак вирізняють ініціативний порядок і процедурно-правовий порядок, при якому законодавчо з тим або іншим ступенем визначеності передбачається спосіб реалізації людиною своїх прав і свобод, встановлюючи види процедурно-правового порядку. Ця форма передбачає правозастосовну діяльність [41, с. 262-263].

Правозастосовна діяльність виконує найістотнішу функцію в механізмі реалізації прав і свобод - індивідуально-правове регулювання. У деяких випадках необхідним елементом забезпечення прав є спеціально виданий компетентним органом виконавчої влади акт застосування права [42, с. 90].

Публічне адміністрування, за своєю природою, саме займається видачою цих адміністративних актів, тим самим сприяє та забезпечує реалізацію прав та охоронюваних законом інтересів зацікавлених суб'єктів правовідносин.

Наприклад, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є адміністративною послугою в силу того, що є діяльністю органів виконавчої влади в процесі реалізації ними владних повноважень, яка здійснюється за заявою фізичної чи юридичної особи, з метою забезпечення її прав, свобод і законних інтересів та оформлюється у формі адміністративного акта.

Необхідність у застосуванні норм права з'являється у випадках: коли суб'єктивні права і юридичні обов'язки не можуть виникнути і реалізуватися без дозволу держави; коли правовідносини, що виникають на підставі норми, настільки важливі для особи, суспільства, держави, що в кожному конкретному

випадку державні органи засвідчують і контролюють законність дій суб'єктів; якщо виникає спір, що має юридичне значення, а сторони не в змозі самостійно його вирішити; коли для виникнення правовідносин слід офіційно засвідчити наявність або, навпаки, відсутність юридичних фактів; коли треба вдатися до державного примусу, тобто коли вчинено правопорушення і необхідно визначити відповідну міру стягнення до правопорушника [43, с. 103].

Під час реалізації прав, основою яких є матеріальні та інші блага або які зачіпають суспільні інтереси, обов'язково необхідний державний контроль у вигляді правозастосування.

Охорона і захист прав та інтересів покладається на державні органи. Захист прав означає дії з відновлення порушених прав.

Охорона прав людини включає нормативний і організаційний елементи. Нормативний елемент передбачає законодавство: заборони, певні стандарти, інструкції з виконання обов'язків посадовими особами, санкції. Організаційний елемент включає постійну профілактичну, виховну, контролюючу, наглядову та іншу роботу державних органів та установ, органів місцевого самоврядування, тобто, роботу публічних адміністрацій.

Охорону прав і свобод виокремлюють як окрему стадію в системі забезпечення прав і свобод людини. Вона має свої цілі та завдання, котрі вирішуються владно-примусовими заходами.

Саме на цій стадії реалізації прав і свобод виноситься спеціальний акт правозастосування. Його виконання створює умови для подальшого процесу реалізації людиною прав і свобод. Акти правозастосування виступають як правові засоби і позначають завершальний етап досягнення цілей і задоволення відповідних інтересів, а процедурою їх прийняття, займається публічне адміністрування, тим самим, беручи участь та забезпечуючи реалізацію прав та охоронюваних законом інтересів.

Отже, слід зазначити, що багатозначність поняття механізму реалізації прав і охоронюваних законом інтересів пояснюється складністю цього явища,

багатством його змісту, різноманіттям властивостей, складових та засобів реалізації.

Удосконалення засобів реалізації прав і охоронюваних законом інтересів повинно здійснюватися на основі теоретичних розробок, з урахуванням інструментального і діяльнісного підходів, які можуть використовуватися, взаємодоповнюючи один одного. Процес реалізації прав і свобод напряду залежить від різних змін у суспільстві: соціальних, політичних, правових, організаційних, тому його постійний аналіз та вивчення є актуальними повсякчас.

Тільки подолавши всі труднощі становлення правової державності і створення основ вільного громадянського суспільства, можна підійти до реального розв'язання проблеми забезпечення прав та охоронюваних законом інтересів особи в Україні. Якісне публічне адміністрування як один із засобів реалізації прав та охоронюваних законом інтересів, його професійний суб'єктивний рівень, повинні лягти в основу такої реалізації.

В умовах реформування державного управління нашої країни особливого значення набуває впровадження якісного публічного адміністрування як новітньої управлінської практики у загальну систему державотворення.

Оскільки, з розвитком державності та ускладненням правової системи все більш проявляється тенденція посилення ролі публічних засад у суспільному житті.

Публічне адміністрування є складовою публічного управління, метою якого постає розвиток держави на засадах демократії з використанням ефективних новітніх методів і технологій управління та направлених на забезпечення громадян їх правами та охоронюваними законом інтересами на рівні світових стандартів.

1.2. Правові механізми публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно

У правовому середовищі, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно носить, свого роду, міжгалузевий характер, оскільки, за своєю природою на думку науковців містить у собі у тій чи іншій мірі елементи адміністративно-правових, цивільно-правових, цивільно-процесуальних, кримінально-процесуальних правовідносин.

Наука адміністративного права подає процедуру державної реєстрації взагалі та державну реєстрацію прав на нерухоме майно як одну із її складових з декількох точок зору.

Вцілому, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно інтерпретується науковцями з адміністративної точки зору як: вид адміністративного провадження, інститут права та законодавства, адміністративна послуга, а також як спосіб виконання державою управлінських функцій.

Аналізуючи погляди вчених щодо природи державної реєстрації прав, можна виділити такі основні припущення з цього приводу:

- державна реєстрація прав на нерухоме майно може бути інститутом адміністративного чи цивільного права або ж міжгалузевим інститутом;
- якщо це інститут адміністративного права, то якої саме його частини, матеріальної, тобто власне адміністративного права чи процедурної, тобто адміністративного процесу [44].

Такий підхід підкріплюють думки вчених, відповідно до яких державна реєстрація прав має адміністративно-правове забарвлення і повністю поглинається предметом регулювання адміністративного права. Поясненням цьому слугує те, що в якості предмету сучасного адміністративного права, розглядаються суспільні відносини, що виникають, змінюють і припиняються у процесі практичної реалізації державними органами, повноважень державно-владного спрямування, відповідно до закріпленої за ними компетенції, щодо

здійснення функцій державного управління, тобто широкий комплекс суспільних відносин, які виникають у зв'язку з реалізацією функцій державного управління, з приводу здійснення широкої та різноманітної виконавчої і розпорядчої діяльності [45, 46, 47, 48, 49].

Предмет адміністративного права також являють собою адміністративні послуги, а реєстрація прав саме такою і є, на що теж звертають свою думку науковці [45].

Що ж стосується прибічників теорії цивілістичного визначення природи державної реєстрації прав, то деякі цивілісти аргументують своє бачення тим, що метою державною реєстрації є введення обороту нерухомості у деякі цивілізовані рамки, здійснення його на принципі гласності та публічності [50]. Цивільно-правове значення інституту державної реєстрації обумовлює віднесення даного інституту до галузі цивільного права, а отже, до приватного права [51].

Однак, слід зазначити, що все ж таки, оперуючи теоретично визначеним поняттям того, що правовим інститутом є відокремлена у межах галузі права частина, що становить групу правових норм, які регулюють із необхідною деталізацією типові суспільні відносини і в силу цього набувають відносної самостійності, стійкості та автономності функціонування [52], то цього про державну реєстрацію прав, як можливого інституту цивільного права, не скажеш.

Говорячи про характерні риси міжгалузевого інституту, то у ньому наявні норми, що стосуються одразу декількох галузей права і становлять відносно самостійне нормативне утворення, що не пов'язане з окремою галуззю права, тобто не виділяється з однієї чи декількох галузей права, а навпаки, кристалізується в них, при цьому зберігаючи самостійність.

Аналіз спеціального закону у сфері державної реєстрації прав: «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [53] дає змогу говорити про його яскраво виражене адміністративно-правове спрямування.

Наведений вище нормативно - правовий акт містить норми, що врегульовують питання інституційної будови системи державної реєстрації прав

на нерухомість, визначають особливості правового статусу відомостей реєстру, розкривають суть процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Беручи до уваги проаналізовану інформацію, державну реєстрацію прав слід вважати все ж таки більш адміністративно-правовим інститутом, змістом якого є норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями із проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників.

Публічно - правовий напрямок, а також правові властивості, якими наділена державна реєстрація прав дають змогу говорити про унікальність її публічно-правової суті, яку вона виконує у приватних відносинах будучи юридичним механізмом виникнення, переходу та припинення прав, який дозволяє налагоджувати суспільні відносини, забезпечувати інтереси власників, держави та суспільства.

Хоча державна влада користується безапеляційним правом на встановлення в односторонньому порядку правил поведінки для учасників суспільного життя, проте навіть вона не є вирішальною для сфери публічного права, оскільки держава також встановлює «правила гри» і для приватноправової сфери. Якщо б дану функцію можна було б визнати характерною рисою публічного права, то таке визнання могло б дещо ускладнити розмежування публічно-правової з приватноправовою сферою відповідно. Тому вирішальною ознакою публічної сфери є органічне, а не фундаментальне право держави нав'язувати в односторонньому порядку свою волю в процесі участі в правовідносинах, що виникли на підставі відповідних нормативно-правових актів [54].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно унікально, з точки зору юриспруденції, поєднує у собі приватну та публічну сфери правового регулювання.

Досліджуючи проблеми теорії та методології адміністративної науки, сьогоденні вимоги практики, можна задовільнити за переходу інструментарію юридичної науки на некласичну та постнеокласичну стадії розвитку, що

передбачає, окрім сучасного інструментарію, розширення меж об'єкта правознавства, використання комплексних предметів дослідження та застосування сучасної методології в правових дослідженнях [55].

Цивільне право використовує основний диспозитивно-дозвільний метод правового регулювання цивільних відносин, суспільні ж відносини, які виникають при державній реєстрації прав, регулюються методом імперативних приписів.

Імперативними є передусім норми цивільного права, які встановлюють необхідність державної реєстрації [56]. Тобто, державна реєстрація прав виступає своєрідним елементом публічних правовідносин, за допомогою якого відбувається реалізація конкретних цивільних прав.

Як було вже зазначено, така природа державної реєстрації прав, за своїми властивостями і будовою норм та їх складом, визначає її як інститут адміністративного права.

Безпосередньою формою підтвердження такого судження є законодавство України, а саме Закон України «Про адміністративні послуги» [57], в якому державна реєстрація прав виконує важливу роль.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є адміністративною послугою в силу того, що є діяльністю органів виконавчої влади в процесі реалізації ними владних повноважень, яка здійснюється за заявою фізичної чи юридичної особи з метою забезпечення їх прав, свобод і законних інтересів та оформлюється у формі адміністративного акта [58; 59].

Державна реєстрація прав на нерухоме майно містить у собі ознаки адміністративної послуги: спрямована на забезпечення прав та охоронюваних законом інтересів зацікавлених фізичних або юридичних осіб, що надається органом державної влади [60; 61; 62].

Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно можна справедливо вважати публічною державною адміністративною послугою, яка надається органами державної виконавчої влади та нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державних реєстраторів прав на нерухоме майно [63; 64].

Розглядаючи інститут державної реєстрації прав, слід наголосити, що, наприклад, реєстрація прав на нерухоме майно є обов'язковою адміністративною послугою, оскільки з її отриманням пов'язане оформлення права особи на нерухому річ та можливість його реалізації. Момент обов'язковості, при реалізації прав та охоронюваних законом інтересів зацікавленим суб'єктом, характеризує механізм їх здійснення як адміністративного спрямування.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як адміністративна послуга має прогресивне спрямування, оскільки її надання базується на принципі «єдиного вікна», одним із проявів чого є проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно нотаріусом одночасно з вчиненням нотаріальної дії [65].

За своїм змістом та природою, головними функціями державної реєстрації прав на нерухоме майно є правовстановлююча та охоронна, проте, не менш помітними функціями державної реєстрації є облікова, упорядковуюча, превентивна, інформаційна, які теж за своїм значенням є також важливими.

Регулюючий вплив держави через інститут державної реєстрації прав конкретизується упорядковуючою функцією, яка спрямована на забезпечення стабільності обороту нерухомого майна, шляхом надання суб'єктам правовідносин додаткових гарантій належного функціонування механізму виникнення, переходу та припинення прав на нерухомість.

Така модель роботи публічної влади, свого роду, упорядковує відносини власності між державою та приватними особами.

Облікова функція, яка відбувається в ході проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно, має на меті отримати інформацію щодо об'єкта нерухомого майна, його власника та осіб, які мають похідні речові права на нерухоме майно.

В процесі здійснення облікової функції, державні органи можуть отримати необхідну інформацію щодо об'єктів нерухомості, їх цільового призначення і використовувати її для формування та реалізації політики у багатьох сферах

суспільного життя, або ж для надання згодом інформаційних послуг громадянам та юридичним особам [66].

Інформаційна функція надає змогу отримати необхідні дані про державну реєстрацію прав усім зацікавленим особам та використовувати її вміст відповідно до законодавства, що дає підстави говорити про відкритість та прозорість дій у даній сфері правовідносин. Але без попереднього відповідного обліку даних, отримати якусь інформацію неможливо, тому облікова функція державної реєстрації прав є необхідною передумовою реалізації інформаційної.

Охоронна та превентивна функції націлені на попередження незаконних дій з нерухомим майном, права на які зареєстровані. Зміст превентивного впливу полягає в тому, що можливі порушники прав та охоронюваних законом інтересів власників нерухомого майна, знаючи про те, що відповідні права на нерухомість є зареєстрованими, не зможуть здійснити будь-які незаконні дії з ним у зв'язку з існуванням відомостей реєстру.

Охоронна функція зводиться до того, що уповноважена особа при розгляді заяви про проведення державної реєстрації прав за їх суперечливих умов, визначить неможливим таке проведення і відмовить у реєстрації сумнівних даних про права.

До того ж, так як проведення державної реєстрації прав на нерухомість, породжує статус платника податків на нерухоме майно, відповідно, зобов'язує їх оплатити, таким чином запобігаючи ухиленню від сплати податків власниками нерухомого майна.

Отже, беручи до уваги наведені факти та їх аналіз, юридичну природу державної реєстрації прав слід розглядати як інститут адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями з проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників.

У складі адміністративного права досліджуваний інститут належить до його спеціальної частини, яка містить нормативний матеріал і теоретичні положення,

що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин, зокрема підгалузі та правові інститути, службового права, муніципального права, адміністративного права, адміністративно процесуального права.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в адміністративному праві і адміністративно-правових відносинах на сьогодні науковцями розглядається як: вид адміністративного провадження, інститут права та законодавства, адміністративна послуга, спосіб виконання державою управлінських функцій.

Державна реєстрація як спосіб виконання державою управлінських функцій є механізмом виконання основних та похідних функцій держави. Основними управлінських функціями держави у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є: регулювання та охорона, а похідними - облік, упорядкування, запобігання та інформування.

1.3. Організаційно-правові засади публічного адміністрування охорони прав власності

Україна як незалежна країна, позиціонує себе як суверенна, правова держава, яка своїм Основним Законом закріпила відповідальність держави перед людиною за свою діяльність [27, ст.3]. Така позиція, а також цілеспрямовані дії щодо прагнення входження до європейського економічного, політичного, інформаційного та правового простору, викликали потребу оновлення національної адміністративно-правової науки та практики.

Інтеграція України у європейський правовий простір супроводжується широкомасштабним реформуванням правової системи України [97]. Реформа національної законодавчої системи напряду залежить від якісного використання головних засад та цінностей, що використовуються у європейській правовій практиці. Міжнародні домовленості України спонукають законотворців до вироблення та прийняття законодавчих норм та внесення змін до вже існуючих, таким чином, щоб у них висвітлювалися також правові засади, які підтримує Європейський Союз та нормативні акти Ради Європи.

Здійснення реформи науки адміністративного права, відповідно до європейських стандартів та засад, націлене на удосконалення наявних та прийняття надійних та сучасних інститутів адміністративного права.

На противагу існуючому однобічному визначенню адміністративно-правової доктрини, як регулятора владно-організуючого впливу держави на суспільні відносини і процеси, ця галузь у сучасному європейському розумінні виступає основним регулятором гармонійних взаємостосунків між публічною адміністрацією та громадянами [98].

Аналізуючи наведену думку, слід зазначити, що на сучасному етапі правотворення, важливого значення в адміністративній сфері набуває наукова та практична позиція, згідно якої, тлумачення предмета регулювання адміністративного права не обмежується лише державним управлінням, але й охоплює публічно-сервісні відносини, через які здійснюється обслуговування

населення з метою забезпечення реалізації їх прав та свобод, у тому числі прав власності на об'єкти нерухомого майна. З цього приводу існує велика кількість наукових досліджень та написано ряд наукових праць [99-107].

Головним тезисом наведених наукових праць є те, що нормами адміністративного права на практиці регулюються не лише управлінські правовідносини, а й відносини, які виникають у сфері обслуговування громадян державою при реалізації ними наданих їм прав та свобод, іншими словами - публічно-сервісні відносини, які виникають між суб'єктами адміністрації та зацікавленими особами.

Суб'єкти публічної адміністрації реалізують норми Основного Закону [27] та діючих законів України, при здійсненні публічної влади, з метою реалізації та захисту як публічних так і приватних інтересів.

Поряд з суб'єктами адміністрації, задіяними в реалізації публічного управління, захисті прав та охоронюваних законом інтересів громадян, повноправними учасниками адміністративно-правових відносин можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи приватного та публічного права [108, с. 43; 109, с. 102].

Необхідність нового правового регулювання у світлі проєвропейського спрямування законодавчої політики країни, часті порушення та маніпулювання у сфері охорони прав власності, спонукають висвітленню організаційно-правових засобів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності.

Для розкриття змісту форм та засобів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, слід підкреслити, що під ними розуміються практично виражені і юридично оформлені дії органів управління (або посадових осіб), які здійснюються в межах їх компетенції і тягнуть юридично визначені правові наслідки.

Організаційно-правовими засоби публічного адміністрування у сфері охорони прав власності є процес здійснення відповідної діяльності органами уповноваженими забезпечувати та охороняти право власності та, власне, визначення їх структури та повноважень.

Органи, які забезпечують публічне адміністрування у сфері охорони прав власності, являють собою суб'єктів відповідного публічного адміністрування в Україні.

Суб'єкт з точки зору права - це особа, організація чи специфічні соціальні утворення (наприклад держава) за якими право визнає здатність бути носіями суб'єктивних прав і юридичних обов'язків [110].

Тобто, говорячи про суб'єктів адміністрування у сфері охорони прав власності, то вони повинні бути наділені відповідною компетенцією на правовому рівні.

Суб'єкт - це особа, організована група осіб, соціальна, етнічна та політична спільнота, суспільство загалом, що здійснюють властиву їм діяльність, спрямовану на практичне перетворення предметної дійсності, теоретичне й духовно-практичне освоєння об'єктивної реальності; носій означених якостей, що уможливають виконання ним суспільно значущих функцій [111, с. 613].

З наведеного твердження можна узагальнити, що суб'єктами адміністрування у сфері охорони прав власності є конкретно визначені органи з відповідними компетенційними якостями, направлені на забезпечення значущих для суспільства функцій.

У теорії права використовують поняття суб'єкти або учасники правовідносин - індивідуальні або колективні суб'єкти, які на підставі правових норм використовують свою правосуб'єктність у конкретних правовідносинах, тобто реалізують суб'єктивні права і юридичні обов'язки, повноваження і юридичну відповідальність. Щоб стати учасником правовідносин, потрібно бути суб'єктом права, тобто, бути наділеним правоздатністю, дієздатністю та деліктоздатністю [112, с. 43].

Тобто суб'єктом правовідносин у сфері адміністрування охорони прав власності може бути будь-хто, чи то юридична, чи фізична особа, головна умова - їх правосуб'єктність, яка закріплюється на законодавчому рівні та має відповідати специфіці даної сфери.

Суб'єкту права притаманні дві головні ознаки: по-перше, це особа - учасник суспільних відносин, яка за своїми властивостями фактично може бути носієм суб'єктивних юридичних прав та обов'язків та повинна володіти: зовнішньою відокремленістю, персоніфікованістю, здатністю виробляти, виражати та виконувати персоніфіковану волю; по-друге, це особа, яка дійсно здатна брати участь у правовідносинах, набула властивостей суб'єкта права через юридичні норми [113].

Лише визначені на законодавчому рівні у відповідних нормативно-правових актах органи та посадові особи, можуть бути суб'єктами адміністрування охорони прав власності.

Аналізуючи різні підходи, можна узагальнити, що суб'єкти права характеризуються як такі, що здатні активно та на власний розсуд діяти у відповідних правовідносинах, але в межах наданої їм при цьому правосуб'єктності.

Фахівці в області адміністративних правовідносин, подають своє бачення суб'єктів, конкретно, адміністративної сфери - це учасники суспільних відносин, які мають суб'єктивні права та виконують юридичні (суб'єктивні) обов'язки, встановлені адміністративно-правовими нормами [114, с. 189].

Тобто, у даному визначенні більш конкретно вказується на те, що такий суб'єкт наділений правосуб'єктністю саме у сфері адміністративних правовідносин, де він може реалізовувати надані йому права.

Є і дещо ширша наукова думка, згідно якої суб'єкти адміністративного права - це реальні учасники адміністративно-правових відносин, які, володіючи адміністративно-правовим статусом, беруть участь в організації публічного управління (державного і муніципального), у самій управлінській діяльності, а також у процесі управління (адміністративних процедурах) [115, с. 418].

Такий підхід з точки зору сучасних поглядів на адміністративну науку є більш сучасним та реалістичним, оскільки, відходить від стереотипів, що суб'єкти адміністративних відносин, переважно, наділені владними повноваженнями.

Щодо чіткого визначення суб'єкта публічної адміністрації, то - це суб'єкт владних повноважень, який здійснює публічне адміністрування: надає адміністративні послуги чи здійснює виконавчо-розпорядчу адміністративну діяльність. Це насамперед орган чи посадова особа суб'єктів, для яких публічне адміністрування є основним видом діяльності, - органи виконавчої влади та суб'єкти місцевого самоврядування [116, с. 75].

У сфері охорони прав власності саме юридична природа компетенції суб'єктів публічної адміністрації, пояснює зміст адміністративно-правових відносин охорони.

Зобов'язальне відношення суб'єкта публічної адміністрації щодо одного суб'єкта права та імперативно-владне до іншого суб'єкта права - специфіка адміністративно-правових відносин охорони [117, с. 23].

З наведеного можна почерпнути, що суб'єкти публічної адміністрації у відповідних правовідносинах, одночасно, можуть виступати зобов'язаними перед одними суб'єктами відносин, незалежно від їх правового статусу, а щодо інших учасників - здійснювати імперативно-владну функцію, наприклад, притягувати до адміністративної відповідальності, спонукати припинити незаконну поведінку.

Суб'єктом адміністрування може бути як державний орган, орган місцевого самоврядування в цілому, так і посадова особа органу, що реалізує свою компетенцію, при цьому маючи можливість здійснювати її з певною свободою розсуду, обираючи з кількох юридично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за конкретних обставин (дискреційні повноваження) [118, с. 118].

Тобто, говорячи про суб'єктів публічної адміністрації як єдине організоване та структуроване ціле, слід зауважити, що будь-який їх елемент, наділений відповідною правосуб'єктністю, також може бути самостійним носієм прав та обов'язків у сфері публічного адміністрування.

Суб'єкт публічного адміністрування - це особа, яка наділена владними повноваженнями, в межах яких здійснює публічне адміністрування (проводить виконавчо-розпорядчу діяльність та надає адміністративні послуги) в певній

галузі, може самостійно бути суб'єктом відповідальності та відповідно виступає учасником адміністративно-правових відносин [109, с. 102-105].

Слід звернути увагу, що суб'єкти публічного адміністрування несуть відповідальність за незаконні дії, тим самим, так як будь-який з них є елементом єдиного цілого, можна говорити, що це передбачена відповідальність держави перед учасниками правовідносин, чиї права були порушені.

Систему органів та їх структурних підрозділів у сфері охорони прав власності становить система відповідних суб'єктів публічного адміністрування - цілісна, взаємозалежна, ієрархічно побудована сукупність суб'єктів, які відповідно до призначення та в межах повноважень здійснюють публічне адміністрування охорони права власності з метою реалізації власних завдань і функцій у площині охорони права власності [109].

Організаційно - публічну адміністрацію у даній сфері формують суб'єкти, якими є:

- органи виконавчої влади,
- органи місцевого самоврядування,
- державні органи влади, які не належать до жодної з гілок влади (національні комісії регулювання природних монополій, Національний банк України [119], Служба безпеки України [120]) [121].

Як видно з наведеної інформації, органами публічного адміністрування у сфері охорони прав власності не обов'язково є вузькопрофільні суб'єкти, що характерно для такого роду правовідносин.

Якщо мова йде про організаційний аспект, то варто використовувати поняття «публічна адміністрація», однак якщо йдеться про здійснення повноважень публічної адміністрації іншими суб'єктами, то доцільніше робити акцент на адмініструванні, а не змінювати статистику організаційного права [121].

Тобто, публічне адміністрування більш поглинаюче поняття, яке передбачає у собі не лише загальні представницькі моменти, які являє собою публічна адміністрація, а й практичну діяльність саме у сфері надання послуг з

адміністрування суб'єктами, що можуть носити недержавний суб'єктивний характер.

Є велика кількість науково обґрунтованих класифікацій суб'єктів публічної адміністрації, що передбачає цілісну та легітимну систему органів державного управління, їх посадових та службових осіб, а також організацій, визначених недержавних структур, установ, які виконують законодавчо надані публічні управлінські функції з метою задоволення публічного інтересу, наприклад:

- органи виконавчої влади;
- суб'єкти місцевого самоврядування;
- суб'єкти делегованих повноважень: громадські об'єднання; інші суб'єкти під час здійснення делегованих законодавством виконавчих функцій [116, с. 73].

Науковці також розкривають систему суб'єктів публічного адміністрування за критерієм обсягу управління:

- адміністративні органи загального управління, які реалізують свою компетенцію в конкретній галузі нарівні з іншими повноваженнями в інших сферах публічного адміністрування;
- адміністративні органи спеціального управління - здійснюють публічне адміністрування безпосередньо в конкретній галузі. Тобто адміністрування галузі є їх головним завданням або одним із основних напрямів діяльності. Адміністративні органи спеціальної компетенції також поділяються на дві групи - галузеві та міжгалузеві, що залежить від їх компетенції [118].

Іншими словами, суб'єкти публічної адміністрації, незалежно від їх правового статусу, у відповідних правовідносинах наділені різною правосуб'єктністю.

Отже, система суб'єктів публічного адміністрування охорони права власності в Україні складається з:

- 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 [122], антикорупційні органи [123] 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) [109].

Кожен з цих суб'єктів публічного адміністрування охорони прав власності має визначений законодавством адміністративно-правовий статус, тобто їх правове становище по відношенню до інших суб'єктів даної сфери відносин. Їх правовий статус базується на конституційних засадах, які впливають на його встановлення, крім того, на зміст адміністративно-правового статусу також впливають норми інших галузей права та норми міжнародного права.

Правовий статус суб'єктів публічної адміністрації - це взаємопов'язаний комплекс юридично закріплених завдань, обов'язків і прав, коли вони можуть діяти виключно відповідно до другого принципу правового регулювання «заборонене все крім того, що дозволено законом», а також із посиленою юридичною відповідальністю за порушення режиму законності (відповідальності негативного характеру, яка накладається на суб'єктів публічної адміністрації), а також із юридичною відповідальністю позитивного характеру [124, с. 80].

Говорячи про адміністративно-правовий статус суб'єктів публічного адміністрування охорони прав власності, то слід наголосити, що він передбачає собою усю сукупність правових норм, які юридично закріплюють правове становище такого суб'єкта з метою регламентації адміністративних правовідносин у цій сфері та забезпечення прав, свобод та законних інтересів зацікавлених осіб.

Зміст адміністративно-правового статусу особи включає такі юридичні елементи: публічні суб'єктивні права та юридичні обов'язки; обсяг і характер правосуб'єктності; адміністративна відповідальність; у деяких випадках - дисциплінарна відповідальність посадових осіб публічної адміністрації [125, с. 91].

Елементи адміністративно-правового статусу наглядно розкривають його зміст та дають змогу краще зрозуміти його суть. З наведеної вище інформації випливає, що розмір, характер прав та обов'язків суб'єктів публічного адміністрування, а також встановлена законодавством, у конкретних випадках, їх відповідальність - головні складові правового статусу досліджуваних учасників правовідносин.

Акцентуючи увагу на складових адміністративно-правового статусу суб'єктів публічного адміністрування, їх загальними ознаками є:

- за своєю юридичною природою суб'єкт публічної адміністрації є зобов'язаним перед суспільством і має якнайповніше задовольняти права, свободи та законні інтереси приватних осіб, публічний інтерес суспільства загалом;

- їх адміністративна діяльність є обмеженою принципом «зв'язаності правом»
- вони можуть діяти виключно у спосіб і порядок, передбачений Конституцією [27] та законами України, що відповідає принципу правового регулювання - суб'єкту публічної адміністрації заборонено все крім того, що прямо дозволено законом;

- первинною компетенцією є адміністративні обов'язки, а похідною - адміністративні права, що надаються суб'єкту в мінімальних межах для ефективного виконання обов'язків;

- суб'єктам притаманна адміністративна правоздатність - потенційна здатність мати адміністративні обов'язки і права у сфері публічного адміністрування та адміністративна дієздатність - здатність виконувати адміністративні обов'язки та реалізувати з їх виконання свої адміністративні права у сфері публічного адміністрування, що загалом формує основу адміністративно-правового статусу суб'єкта публічної адміністрації [116].

Із наведеної інформації, можна узагальнити, що органи публічної адміністрації як складові єдиної державної влади, орієнтовані на потреби населення країни як споживачів послуг публічного адміністрування, яке вони забезпечують та гарантують. Суб'єкти публічної адміністрації наділені адміністративною правоздатністю, тобто можливістю мати права та обов'язки у

сфері адміністрування охорони прав власності, що передбачені законом, яка виникає з моменту утворення (призначення на посаду) суб'єкта публічної адміністрації, а припиняється із його ліквідацією (звільнення з посади).

Адміністративна дієздатність суб'єкта публічної адміністрації - це юридична здатність суб'єкта публічної адміністрації своїми адміністративними діями самостійно реалізовувати набуті адміністративні обов'язки і права та нести за них відповідальність [116].

Говорячи про дієздатність суб'єктів публічної адміністрації у сфері охорони прав власності, потрібно наголосити, що вона виражається в їх юридичній здатності самостійно усвідомлювати свої вчинки та їх суспільно шкідливі результати, відповідати за свої протиправні дії й нести за них юридичну відповідальність. Тим самим, можна говорити, що держава в особі органів публічної адміністрації, несе відповідальність за шкоду, яка виникає через незаконні дії у сфері охорони прав власності на нерухоме майно. Час виникнення дієздатності для юридичних осіб публічної адміністрації у сфері охорони прав власності виникає з моменту державної реєстрації юридичної особи, припиняється з моменту ліквідації, а дієздатність посадових осіб суб'єктів публічної адміністрації з'являється з часу призначення на посаду.

Юридична відповідальність - це складний правовий інститут права, який представляє собою засіб державного забезпечення загального порядку в суспільстві, чіткого регулювання суспільних відносин, усунення конфліктів, втілення принципу соціальної справедливості та рівності всіх перед законом. Відповідальність поєднує у собі два аспекти: позитивний та негативний, що у повній мірі відображає її сутність та роль у праві [126].

Тобто, відповідальність, яка передбачена для суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, покликана сприяти захисту прав та охоронюваних законом інтересів громадян у даній сфері та забезпечувати правопорядок, оберігаючи його від неправомірних посягань.

Юридична відповідальність є дуже важливим інструментом у правовідносинах такого роду, оскільки, з одного боку, обмежує можливості

правопорушника вчинити нове правопорушення, а з іншого - утримати від правопорушень інших осіб через свої превентивні можливості. Також елемент відповідальності забезпечує відновлювальний ефект, шляхом забезпечення відшкодування завданої матеріальної та моральної шкоди.

Організаційно-правові засади публічного адміністрування у сфері охорони прав власності забезпечуються та виконуються системою органів та їх підрозділів, що наділені такою правосуб'єктністю та мають відповідний адміністративно-правовий статус.

Головну роль серед суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності в Україні, посідають органи виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Для державних та муніципальних органів, які забезпечують публічну владу в країні характерними є:

- націленість на вирішення суспільних функцій та завдань,
- ознаки інституційності - функціонування відбувається через відповідні публічні інститути,
- законність діяльності,
- загальність, тобто вплив та підконтрольність поширюється на всіх суб'єктів на відповідній території країни,
- універсальність, як ціль на виконання будь-яких справ суспільного значення,
- можливість реалізації необхідних рішень за допомогою сили примусу,
- об'єднання підконтрольних суб'єктів за територіальною ознакою,
- відокремленість владних органів від населення,
- загальнообов'язковість публічних рішень для всіх суб'єктів на відповідній території,
- діяльність у встановлених правових формах за чітко визначеною процедурою та оформлення публічних рішень у вигляді нормативних актів та ряд інших ознак.

Суб'єкти публічного адміністрування охорони права власності є адміністративними органами виконавчої гілки влади, тому доцільно висвітлити їх нормативно визначену компетенцію у цій сфері.

Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади. Кабінет Міністрів України відповідальний перед Президентом України і Верховною Радою України, підконтрольний і підзвітний Верховній Раді України у межах, передбачених Конституцією [27, ст.113].

Кабінет Міністрів України:

- забезпечує державний суверенітет і економічну самостійність України, здійснення внутрішньої і зовнішньої політики держави, виконання Конституції і законів України, актів Президента України;
- забезпечує реалізацію стратегічного курсу держави на набуття повноправного членства України в Європейському Союзі та в Організації Північноатлантичного договору;
- вживає заходів щодо забезпечення прав і свобод людини і громадянина;
- забезпечує проведення фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики; політики у сферах праці й зайнятості населення, соціального захисту, освіти, науки і культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування;
- розробляє і здійснює загальнодержавні програми економічного, науково-технічного, соціального і культурного розвитку України;
- забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності; здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону;
- розробляє проект закону про Державний бюджет України і забезпечує виконання затвердженого Верховною Радою України Державного бюджету України, подає Верховній Раді України звіт про його виконання;
- здійснює заходи щодо забезпечення обороноздатності і національної безпеки України, громадського порядку, боротьби зі злочинністю;
- організовує і забезпечує здійснення зовнішньоекономічної діяльності України, митної справи;

- спрямовує і координує роботу міністерств, інших органів виконавчої влади;
- утворює, реорганізовує та ліквідовує відповідно до закону міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, діючи в межах коштів, передбачених на утримання органів виконавчої влади;
- призначає на посади та звільняє з посад за поданням Прем'єр-міністра України керівників центральних органів виконавчої влади, які не входять до складу Кабінету Міністрів України [27, ст. 116]

Повноваженнями Кабінету Міністрів України, що стосуються публічного адміністрування охорони прав власності, відповідно до Закону України « Про Кабінет Міністрів України» є:

- у сфері економіки та фінансів: здійснює відповідно до закону управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами, делегує в установленому законом порядку окремі повноваження щодо управління зазначеними об'єктами міністерствам, іншим центральним органам виконавчої влади, місцевим державним адміністраціям та відповідним суб'єктам господарювання; подає Верховній Раді України пропозиції стосовно визначення переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації; сприяє розвитку підприємництва на засадах рівності перед законом усіх форм власності та соціальній спрямованості національної економіки, здійснює заходи щодо демонополізації та антимонопольного регулювання економіки, розвитку конкуренції та ринкової інфраструктури; забезпечує захист та підтримку національного товаровиробника; забезпечує захист прав споживачів та підвищення якості їх життя;

- у сферах соціальної політики, охорони здоров'я, освіти, науки, культури, спорту, туризму, охорони навколишнього природного середовища та ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій: забезпечує проведення державної соціальної політики, вживає заходів щодо підвищення реальних доходів населення та забезпечує соціальний захист громадян;

- у сферах правової політики, законності, забезпечення прав і свобод людини та громадянина: забезпечує проведення державної правової політики; здійснює

контроль за додержанням законодавства органами виконавчої влади, їх посадовими особами, а також органами місцевого самоврядування з питань виконання ними делегованих повноважень органів виконавчої влади; вживає заходів щодо захисту прав і свобод, гідності, життя і здоров'я людини та громадянина від протиправних посягань, охорони власності та громадського порядку, забезпечення пожежної безпеки, боротьби із злочинністю, запобігання і протидії корупції;

- у сфері зовнішньої політики: забезпечує у межах своїх повноважень зовнішньополітичну діяльність України; забезпечує відповідно до закону про міжнародні договори вирішення питань щодо укладення та виконання міжнародних договорів України; приймає рішення про придбання за кордоном у власність України нерухомого майна (будівництво, реконструкцію об'єктів) для потреб закордонних дипломатичних установ України [29].

Аналізуючи законодавчо визначені повноваження Кабінету Міністрів України як суб'єкта публічного адміністрування охорони прав власності, слід наголосити, що вони носять централізований характер керівництва усіма органами виконавчої влади у досліджуваній сфері, шляхом формування політики охорони та захисту права власності та управління об'єктами державної власності, забезпечення умов щодо охорони права власності від незаконних дій.

Численні та різноманітні органи виконавчої влади утворюють відповідну систему, ефективність діяльності якої залежить від ступеня впорядкованості, організованості, злагодженості в усіх ланках. У єдину систему їх об'єднує зміст діяльності - виконавчо-розпорядчий і спільна основа утворення - державна власність. Кожний орган виконавчої влади - від центрального до місцевого – виступає суб'єктом права державної власності, наділяється статусом юридичної особи й водночас розв'язує різні питання оперативного управління та охорони цієї власності [127;128].

Створення органів виконавчої влади відбувається на основі необхідності забезпечення державного суверенітету та для можливості виконання стратегій економічної незалежності країни, здійснення політики оподаткування у сферах

праці та зайнятості населення, цінової, фінансової політики та інвестування, а також реалізації державних програм соціального, економічного, культурного, науково-технічного розвитку держави, захисту, освіти, науки, культури, охорони природи, екологічної безпеки та природокористування.

Із врахуванням потреб у сфері управління економічними та соціальними справами країни, відбувається удосконалення системи органів виконавчої влади, на основі прогнозування, ринкових відносин, поєднання галузевих та територіальних управлінських принципів, рівності усіх форм власності, децентралізації, підприємницької самостійності та інших критеріїв.

Важливою особливістю побудови та функціонування органів виконавчої влади є організаційні зв'язки структурних одиниць системи, що виявляються в підвідомчості, підпорядкованості, розпорядництві, підконтрольності, підзвітності та координації [129].

Правильна та реальна субординація, а також належний контроль суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності якісно впливають на взаємовідносини у даній сфері.

Між органами виконавчої влади взаємозв'язки будуються на засадах субординації, яка означає співпідпорядкованість між органами вищого і нижчого рівнів, наприклад: Кабінет Міністрів і міністерства або місцеві державні адміністрації; обласна і районна державні адміністрації тощо [128].

Слід зауважити, що відносини між суб'єктами публічного адміністрування у сфері охорони прав власності одного організаційного рівня належно відбуваються, якщо у них присутній принцип координації дій, який проявляється в узгодженості їх роботи, взаємних заходах та прийнятті спільних рішень по конкретним питанням.

Поряд з Кабінетом Міністрів України, систему центральних органів виконавчої влади складають міністерства України та інші центральні органи виконавчої влади [130].

Основними завданнями міністерства як органу, що забезпечує формування та реалізує державну політику в одній чи декількох сферах, є:

- забезпечення нормативно-правового регулювання,
- визначення пріоритетних напрямів розвитку,
- інформування та надання роз'яснень щодо здійснення державної політики,
- узагальнення практики застосування законодавства, розроблення пропозицій щодо його вдосконалення та внесення в установленому порядку проектів законодавчих актів, актів Президента України, Кабінету Міністрів України на розгляд Президентів України та Кабінету Міністрів України,
- забезпечення здійснення соціального діалогу на галузевому рівні,
- здійснення інших завдань, визначених законами України [130].

Із змісту перелічених законодавчих повноважень, можна узагальнити, що міністерства України створюють та запроваджують державну політику щодо охорони права власності у різних сферах суспільства, через здійснення загальних та спеціальних повноважень у напрямку охорони прав власності, шляхом забезпечення нормативного регулювання, підтримки взаємодії у цій сфері різноманітних органів виконавчої влади, розповсюджені основ захисту права власності серед населення із ціллю попередження правопорушень щодо нього.

Центральні органи виконавчої влади утворюються для виконання окремих функцій з реалізації державної політики як служби, агентства, інспекції. Діяльність центральних органів виконавчої влади спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через відповідних міністрів згідно із законодавством [130].

Основними завданнями центральних органів виконавчої влади є:

- надання адміністративних послуг,
- здійснення державного нагляду (контролю),
- управління об'єктами державної власності,
- внесення пропозицій щодо забезпечення формування державної політики на розгляд міністрів, які спрямовують та координують їх діяльність,
- здійснення інших завдань, визначених законами України [130].

У разі якщо більшість функцій центрального органу виконавчої влади складають:

-функції з надання адміністративних послуг фізичним і юридичним особам, центральний орган виконавчої влади утворюється як служба.

- функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління, центральний орган виконавчої влади утворюється як агентство.

- контрольно-наглядові функції за дотриманням державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними та фізичними особами актів законодавства, центральний орган виконавчої влади утворюється як інспекція [130, ст.17].

Тобто, виходячи із функцій, які виконують інші центральні органи виконавчої влади, можна констатувати, що вони практично та комплексно реалізують державну політику щодо охорони права власності у різних проявах, забезпечуючи при цьому керівництво об'єктами державної власності, надаючи адміністративні послуги та здійснюючи спеціальні перевірки із ціллю попередження порушень у сфері публічного адміністрування охорони права власності.

Поряд з наведеними суб'єктами публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, слід зазначити також центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом.

Антимонопольний комітет України, Фонд державного майна України, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, Державний комітет телебачення і радіомовлення України, Агентство з розшуку та менеджменту активів, Державна регуляторна служба України, є центральними органами виконавчої влади зі спеціальним статусом. Інші центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом можуть бути утворені Кабінетом Міністрів України [130, ст.24].

Центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом створюються для реалізації визначених Конституцією та законодавством України особливих завдань і повноважень, виконання ними управлінських функцій спеціального характеру. Щодо таких органів може встановлюватись спеціальний порядок

утворення, реорганізації, ліквідації, підконтрольності і підзвітності, а також призначення та звільнення їхніх керівників, вирішення інших питань [131].

Існування органів публічної влади такого виду, видається науковцям часто законодавчо суперечливим та дискусійним, однак, на даний час вони мають місце, не зважаючи на суперечливі нормативні обставини їх правового регулювання та діяльності.

Слід зазначити, що законодавством України не визначено чіткі критерії віднесення того чи іншого державного органу до центральних органів виконавчої влади зі спеціальним статусом та й взагалі правовий статус цих органів, їхні ознаки, можливі випадків утворення тощо. Разом із тим існують певні їхні особливості: специфічні завдання та функції, особливий порядок вирішення кадрових питань, особливий порядок їх підконтрольності та підзвітності, наявність спеціальних гарантій діяльності для їх членів, право видавати нормативно-правові акти [132, с. 117-119].

Загалом, центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом, які наділені особливою компетенцією, також виступають суб'єктом публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, через зосередження своїх повноважень на виконанні адміністративних функцій органів виконавчої влади як основних суб'єктів охорони права власності.

Муніципальними суб'єктами здійснення публічного адміністрування у сфері охорони прав власності виступають органи місцевого самоврядування.

Ефективними формами взаємодії органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері захисту права власності є спільна розробка заходів, спрямованих на попередження незаконних посягань на право власності, спільний аналіз стану та динаміки правопорушень, які посягають на право власності, з'ясування причин і умов їх вчинення, оперативне взаємне інформування з приводу питань, які стосуються захисту права власності [133].

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України [27, ст. 19].

Органи місцевого самоврядування, у більшій мірі, покликані виконувати завдання органів виконавчої влади та нормативно їх діяльність є обмежена визначеною територією, але, при цьому, у рамках законодавства, вони децентралізовано та самостійно здійснюють публічне адміністрування, у тому числі у сфері охорони права власності, несучи за це власну відповідальність.

Належне функціонування органів центрального рівня держави, що прагне оптимізувати відносини суб'єктів влади, забезпечується відповідними механізмами. До них належать: законодавче визначення функцій; існування механізмів державного втручання у справи органів місцевого рівня у випадку порушення ними конституційних обов'язків по відношенню до розвитку регіону [134].

Злагоджена робота органів державної влади та місцевого самоврядування покликана об'єднати їх зусилля у сфері захисту права власності, сприяти припиненню правопорушень, які посягають на право власності, встановити та усунути причини і умови, що їм сприяють, застерегти особу від їх вчинення в майбутньому.

Взаємодія суб'єктів профілактики адміністративних правопорушень є управлінським процесом, сутність якого полягає в узгодженій діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування на засадах координації та співробітництва з метою попередження та припинення посягань на державне, комунальне і приватне майно [133, с. 117].

Тобто, органи місцевого самоврядування як суб'єкти публічного адміністрування охорони прав власності у взаємодії з органами виконавчої влади, здійснюють важливу роль захисту та попередження можливих незаконних дій щодо права на власність на локальному рівні, що є більш ефективно та раціонально.

До основних форм взаємодії органів державної влади з органами місцевого самоврядування у профілактиці адміністративних правопорушень, які посягають на право власності, слід віднести створення координаційних органів з питань захисту права власності на місцевому рівні, проведення органами державної влади

і органами місцевого самоврядування спільних заходів та операцій щодо захисту права власності, забезпечення координаційного впливу правоохоронних органів і органів місцевого самоврядування на підрозділи поліції [133, с. 117].

Загалом, слід констатувати, що органи місцевого самоврядування як суб'єкти публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, беруть участь у такого роду відносинах, через надання законодавчо визначених адміністративних послуг, прийняття управлінських рішень та проведення профілактичних заходів з метою попередження здійснення посягань на права власності будь-яких суб'єктів, забезпечують керуючу та інформаційну політику на локальному рівні з питань власності і це відбувається у тісній взаємодії з центральними органами виконавчої влади.

До суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності також належать органи юстиції, що наділені владно-управлінськими, публічно-адміністративними функціями у сфері юстиції, які направлені на узаконення правовідносин у суспільстві, гарантування прав, свобод та інтересів осіб, забезпечення законності, безпеки та правопорядку на принципах верховенства права, справедливості та гуманізму.

Дані суб'єкти мають особливий правовий статус, що полягає у сукупності принципів юстиції як інституту держави, завдань, різноманітних управлінських повноважень, які дозволяють забезпечувати правосуддя у країні, уніфікації нормативних актів у суспільстві, захисту прав, свобод та законних інтересів осіб, у тому числі через виконання різноманітних заходів захисту права власності.

Інститути юстиції постійно взаємодію між собою виконуючи свої повноваження, від ефективності їх спільних дій, залежить досягнення основних засад державної правової політики.

Органи юстиції - це органи виконавчої влади, які наділені управлінськими державно-владними повноваженнями в сфері юстиції та суміжних галузях відповідно до чинного законодавства, мають в розпорядженні необхідні матеріальні, організаційні, фінансові та трудові ресурси, здійснюють системну діяльність, яка має соціальну спрямованість, та керівництво політико-

економічними, адміністративними та соціальними процесами в державі [135, с. 60].

Правовий статус органів юстиції України конституційно не визначений, однак, до їх діяльності застосовуються загальні положення що й до організації діяльності державних органів, у тому числі, інститутів виконавчої влади.

За своєю природою, органи юстиції відносяться до суб'єктів адміністративного права, які мають власну компетенцію та здатні самостійно виступати від імені держави в адміністративно-правих відносинах.

Органи юстиції України, як суб'єкти адміністративного права, наділені адміністративною правоздатністю, яка полягає у їх можливості мати юридичні обов'язки та права у сфері публічного управління, передбачені й забезпечені нормами адміністративного права, а також дієздатністю, як другою складовою їх адміністративної правосуб'єктності, тобто, реалізацією своїх юридичних прав та обов'язків. Суть їх компетенції юридично виражає соціальне призначення та функції органів юстиції.

Основним завданням органів юстиції у напрямку забезпечення прав людини і громадянина має стати підготовка нових проектів законів, що забезпечить високий рівень легітимності майбутнього законодавства, його однозначне застосування, мінімізацію неузгодженостей між нормативно-правовими актами у відповідній сфері правового регулювання; удосконалення порядку реалізації конституційних прав і свобод людини шляхом прийняття відповідних законодавчих актів, проекти яких розроблятимуться Міністерством юстиції України [136].

Через особливі принципи діяльності та правового статусу, різноманітні управлінські повноваження, які створюють умови для дотримання правосуддя в країні, захисту прав, свобод та законних інтересів громадян та інших учасників правовідносин, а також забезпечення справедливості та рівності в правовій державі, органи юстиції, тим самим, здійснюють захист права власності.

Принципи діяльності органів юстиції класифікують як:

- загальні принципи: законності, гласності, підконтрольності та підзвітності, відповідальності, плановості, доступності;

- спеціальні принципи діяльності як суб'єктів надання реєстраційних адміністративних послуг: верховенства права, стабільності, рівності перед законом, відкритості та прозорості, оперативності та своєчасності, доступності інформації про надання адміністративних послуг, захищеності персональних даних, раціональної мінімізації кількості документів та процедурних дій, що вимагаються для отримання адміністративних послуг, неупередженості та справедливості, доступності та зручності для суб'єктів звернень [137, с. 155].

Основним представником суб'єктів органів юстиції виступає Міністерство юстиції України, яке є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Міністерство юстиції України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну правову політику, державну політику з питань банкрутства, у сфері нотаріату, організації примусового виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), державної реєстрації актів цивільного стану, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації обтяжень рухомого майна, державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб - підприємців, реєстрації статуту територіальної громади м. Києва, реєстрації статутів Національної академії наук та національних галузевих академій наук, державної реєстрації друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності, у сфері виконання кримінальних покарань та пробації, у сфері правової освіти населення; забезпечує формування державної політики у сфері архівної справи і діловодства та створення і функціонування державної системи страхового фонду документації [138, ст.1].

Адміністративна діяльність Міністерства юстиції України спрямована на задоволення потреб держави та суспільства, здійснення державного управління в

межах своєї компетенції, надання відповідних адміністративних послуг населенню, забезпечення прав та свобод людини і громадянина [139, с. 130].

Правове становище Міністерства юстиції України, як найвищого суб'єкта публічної адміністрації у цій сфері, характеризується реалізацією та формуванням державної політики адміністрування, координацією інших суб'єктів публічної адміністрації, захисті прав, свобод та законних інтересів зацікавлених суб'єктів, охороною прав власності та об'єднанням інших публічних осіб для здійснення такого роду охоронюваних адміністративно-правових дій.

Аналізуючи Положення «Про Міністерство юстиції України» [138], можна узагальнити його повноваженнями, які безпосередньо спрямовані на публічне адміністрування у сфері охорони прав власності:

- розробка нормативного забезпечення,
- легалізація суспільних відносин через проведення державної реєстрації, підтримки державних реєстрів, державне управління суб'єктами та державне регулювання об'єктами державної реєстрації,
- методологічне, організаційно-правове та інформаційне забезпечення суб'єктів публічного адміністрування охорони права власності,
- здійснення державного нагляду, моніторингу та контролю за сферою захисту права власності, попередження посягань на право власності [129].

Міністерству юстиції України підпорядковані відповідні органи, які складають систему органів юстиції нашої країни, а також публічні інститути [140].

Масштабна та широкопрофільна структура Міністерства юстиції України говорить про різноплановість функцій органів юстиції, як одних з головних суб'єктів захисту права власності.

До спеціалізованих органів у сфері адміністративно-правової охорони права власності слід віднести Національну поліцію [122], антикорупційні органи [123] та ряд інших правоохоронних органів.

Українське законодавство не містить чіткого визначення поняття правоохоронних органів, що спричиняє багато спірних юридичних моментів, так

як трактування даного правового інституту, здійснюється фрагментарно та на поверхневому рівні.

Відсутній єдиний погляд на визначення правоохоронного органу і в науці адміністративного права [141].

Тому як ніколи, важливе здійснення належного та якісного проведення реформування національної законодавчої системи, відповідно до європейських стандартів, щоб мінімізувати наявність прогалин та колізійних суперечностей нормативного забезпечення країни.

У нормах вузькопрофільного законодавства, подається таке поняття правоохоронних органів - органи прокуратури, внутрішніх справ, служби безпеки, Військової служби правопорядку у Збройних Силах України, митні органи, органи охорони державного кордону, органи державної податкової служби, органи і установи виконання покарань, слідчі ізолятори, органи державної контрольно-ревізійної служби, рибоохорони, державної лісової охорони, інші органи, які здійснюють правозастосовні або правоохоронні функції [142].

Як стає зрозуміло із наведеної вище правової норми, головним критерієм правоохоронної діяльності є здійснення правоохоронних та правозастосовних функцій такими органами.

Науковці подають власне бачення поняття правоохоронних органів як: «органи державної влади, які створені та діють на професійній основі відповідно до норм матеріального та процесуального законодавства з метою забезпечення охорони прав, свобод та законних інтересів фізичних осіб, прав та законних інтересів юридичних осіб, інтересів суспільства та держави від протиправних посягань та, у зв'язку з цим, наділяються комплексом владних повноважень, у тому числі із застосування заходів примусу, а також працівники яких мають особливий соціально-правовий статус, фінансове та матеріально-технічне забезпечення, що визначається специфікою проходження служби у даних органах [143, с. 110].

Іншими словами, про правоохоронні органи можна сказати, як про такі, що наділені державою, функціями здійснювати правоохоронну діяльність суспільних

та державних правовідносин і ці функції є пріоритетними та головними у їх роботі.

Деякі фахівці охарактеризовують правоохоронні органи як систему органів, які уповноважені здійснювати нагляд і контроль за точним та неухильним додержанням законів усіма громадянами, посадовими особами, підприємствами, установами й організаціями, забезпечувати правопорядок, застосовувати засоби державного примусу до правопорушників, стверджуючи, при цьому, що правоохоронними органами є всі державні органи, певною мірою наділені правоохоронними функціями, а також, що до цієї системи входять не тільки державні органи, а й громадські організації (наприклад профспілки, державні інспекції) [144; 145].

Також, говорячи про правоохоронні органи, слід наголосити, що державою їм делеговані спеціальні повноваження, які дозволяють забезпечувати дотримання та реалізацію прав і свобод громадян, законності та правопорядку, на основі передбачених законом правил та процедур, які діють у країні.

А що стосується ролі правоохоронних органів, як спеціалізованих суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, то вони наділені владними, охоронними та іншими спеціальними повноваженнями, які реалізуються ними у різних сферах суспільства, зокрема, при відновленні порушеного права власності і мають на меті захист таких прав, свобод та законних інтересів осіб від незаконних посягань та сприяють додержанню правопорядку в суспільстві.

Правоохоронні органи, як спеціалізовані суб'єкти публічного адміністрування з охорони права власності, мають такі особливості правового статусу:

- відносяться до публічних адміністративних органів,
- наділені специфічними правами та обов'язками, які реалізують в межах закону,
- їх діяльності спрямована на захист прав, свобод та законних інтересів осіб,
- попереджують та припиняють правопорушення у сфері власності;

- відновлюють порушені права власності;
- їх робота є публічною та контролюється зі сторони вищих органів виконавчої влади [129].

Правоохоронними органами, які безпосередньо виконують публічне адміністрування у сфері охорони прав власності є: Національна поліція [122], антикорупційні органи та ряд інших.

Здійснюючи провадження у справах про адміністративні правопорушення у правовідносинах щодо власності, при цьому задіюючи заходи адміністративного попередження та сприяння їх припиненню, застосовуючи юридичні методи для ліквідації причин та умов, які були причиною їхнього вчинення, накладенні адміністративних стягнень та практичної охорони об'єктів права власності, Національна поліція, тим самим, реалізовує свою адміністративну правосуб'єктність у сфері охорони прав власності.

Зовнішнім проявом діяльності Національної поліції України щодо захисту права власності є прийняття індивідуального акта правозастосування [146, с. 75].

Законом визначено, що Національна поліція України - це центральний орган виконавчої влади, який служить суспільству шляхом забезпечення охорони прав і свобод людини, протидії злочинності, підтримання публічної безпеки і порядку [122, ст.1].

Відповідно до положень чинного законодавства, завданнями поліції є надання поліцейських послуг у сферах:

- забезпечення публічної безпеки і порядку,
- охорони прав і свобод людини, а також інтересів суспільства і держави,
- протидії злочинності,
- надання в межах, визначених законом, послуг з допомоги особам, які з особистих, економічних, соціальних причин або внаслідок надзвичайних ситуацій потребують такої допомоги [122, ст.2].

Таким чином, основним правоохоронним органом країни є Національна поліція [122], яка має правове становище центрального органу виконавчої влади, що напряду захищає права відповідних суб'єктів від незаконних посягань на

право власності, створює суспільний правопорядок та забезпечує правову, організаційну та методичну допомогу у сфері публічного адміністрування охорони прав власності.

Щодо антикорупційних органів як органів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності, то до них слід віднести діяльність:

- Національного антикорупційного бюро України - це державний правоохоронний орган, на який покладається попередження, виявлення, припинення, розслідування та розкриття корупційних правопорушень, віднесених до його підслідності, а також запобігання вчиненню нових [123, ст.1]. Завданням Національного бюро є протидія кримінальним корупційним правопорушенням, які вчинені вищими посадовими особами, уповноваженими на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, та становлять загрозу національній безпеці, а також вжиття інших передбачених законом заходів щодо протидії корупції [123, ст.1 ч.2].

- Національного агентства з питань запобігання корупції - центральний орган виконавчої влади зі спеціальним статусом, який забезпечує формування та реалізує державну антикорупційну політику [81, ст.4]. Згідно Закону України «Про запобігання корупції» до повноважень Національного агентства з питань запобігання корупції належать: проведення аналізу: стану запобігання та протидії корупції в Україні, діяльності державних органів, органів влади Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування у сфері запобігання та протидії корупції; статистичних даних, результатів досліджень та іншої інформації стосовно ситуації щодо корупції; формування та реалізація антикорупційної політики, розроблення проектів нормативно-правових актів з цих питань; здійснення контролю та перевірки декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, зберігання та оприлюднення таких декларацій, проведення моніторингу способу життя осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування; залучення громадськості до формування, реалізації та моніторингу антикорупційної політики та інші повноваження, визначені законом [81, ст.11].

- Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів - центральний орган виконавчої влади із спеціальним статусом, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері виявлення та розшуку активів, на які може бути накладено арешт у кримінальному провадженні чи у справі про визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави, та/або з управління активами, на які накладено арешт у кримінальному провадженні чи у справі про визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави або які конфісковано у кримінальному провадженні чи стягнено за рішенням суду в дохід держави внаслідок визнання їх необґрунтованими. [147, ст.2].

- Державного бюро розслідувань - центральний орган виконавчої влади, що здійснює правоохоронну діяльність з метою запобігання, виявлення, припинення, розкриття та розслідування злочинів, віднесених до його компетенції [148, ст.1]. Положення Закону України «Про державне бюро розслідувань» вказує на те, що дане бюро вирішує завдання із запобігання, виявлення, припинення, розкриття і розслідування:

:- злочинів, вчинених службовими особами, які займають особливо відповідальне становище відповідно до Закону України «Про державну службу» [80, ст.9 ч.1], особами, посади яких віднесено до першої - третьої категорій посад державної служби, судьями та працівниками правоохоронних органів [31], крім випадків, коли ці злочини віднесено до підслідності детективів Національного антикорупційного бюро України [123],

:- злочинів, вчинених службовими особами Національного антикорупційного бюро України [123], заступником Генерального прокурора - керівником Спеціалізованої антикорупційної прокуратури або іншими прокурорами Спеціалізованої антикорупційної прокуратури [149], крім випадків, коли досудове розслідування цих злочинів віднесено до підслідності детективів підрозділу внутрішнього контролю Національного антикорупційного бюро України [123];

:- злочинів проти встановленого порядку несення військової служби, крім злочинів, передбачених Кримінальним кодексом України [150, ст.422; 148, ст.5].

- Спеціалізованої антикорупційної прокуратури в Україні - самостійний структурний підрозділ Офісу Генерального прокурора [33], підпорядкований заступнику Генерального прокурора - керівнику Спеціалізованої антикорупційної прокуратури на який покладено: здійснення нагляду за додержанням законів під час проведення оперативно-розшукової діяльності досудового розслідування Національним антикорупційним бюро України [123]; підтримання державного обвинувачення у відповідних провадженнях; представництво інтересів громадянина або держави в суді у випадках, передбачених законом і пов'язаних із корупційними або пов'язаними з корупцією правопорушеннями [149].

З наведених вище фрагментів нормативних актів вимальовується важливість ролі антикорупційних правоохоронних органів у сфері захисту права власності, які своїми діями попереджують, виявляють та припиняють корупційні правопорушення, тобто захищають право власності громадян та держави, тим самим формуючи та реалізуючи антикорупційну політику країни, як складової публічного адміністрування охорони прав власності.

Вцілому, правоохоронні органи як спеціалізовані суб'єкти охорони прав, можна охарактеризувати за їх юридичною природою як такі, що є суб'єктами публічної адміністрації, яким властиві особливі вагомі адміністративно-владні і кримінально-процесуальні права та обов'язки, надані їм з метою охорони і захисту права власності, здійснення попереджень та припинення порушень прав власності, притягнення винних до адміністративної або кримінальної відповідальності.

Отже, розкривши організаційну структуру суб'єктів публічного адміністрування охорони права власності в Україні, можна узагальнити, що вони виступають учасниками адміністративно-правових відносин, які наділені владними повноваженнями, в межах яких здійснюють публічне адміністрування, наприклад, проводять виконавчо-розпорядчу діяльність чи надають адміністративні послуги в галузі охорони права власності, при цьому, самостійно

несуть відповідальність за власні дії та наділені конкретними функціями, що направлені на охорону та захист права власності.

Висновки до Розділу 1

Отже, публічне адміністрування як засіб реалізації прав та охоронюваних законом інтересів, являє собою процедуру 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.

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 чого, 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 передбачає собою: захист права; легітимацію; забезпечення порядку в суспільстві; охорону публічних інтересів; контроль.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що реєстраційне 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 звернення фізичних та юридичних осіб.

Державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав або нотаріуси (як державні реєстратори) не наділяють володільців речових прав на нерухоме майно цими правами, вони лише сприяють їх реалізації. Зазначені суб'єкти не можуть відмовити в проведенні державної реєстрації прав, якщо особа набула їх у встановленому положеннями нормативно-правових актів порядку та звернулася за проведенням їх реєстрації з дотриманням всіх вимог законодавства.

Розвиток України в напрямку інтеграції до світового співтовариства, передбачає приведення її нормативно правової бази до рівня світових стандартів. Такі зміни часто позначаються на організаційних формах та правових засадах функціонування ряду державних інституцій та насамперед тих із них, які самі безпосередньо впливають на зазначені процеси, наприклад, на досліджуваний інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно, тому, його якісне публічне адміністрування є умовою успіху реалізації запланованих реформ.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВІ ФОРМИ ТА ЗАСОБИ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ У СФЕРІ ОХОРОНИ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Адміністративні провадження як форма публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно

Речовим правам і їх об'єктам притаманне різноманіття, однак, центральне місце серед них, все ж таки, посідає право власності на нерухоме майно, дивлячись на його притаманні матеріальні та просторові характеристики.

На даний час, на теренах нашої країни продовжують відбуватися різноманітні ринкові процеси, зокрема, сюди слід віднести, державну приватизацію майна, зміни у земельній сфері правовідносин, корпоратизацію державних підприємств для подальшої їх приватизації, організаційно - управлінські зміни у сфері публічного адміністрування та ряд інших.

Свого часу, облік нерухомого майна, вівся в Україні ще в радянські часи. Проте, його характер зводився суто до висвітлення технічних характеристик об'єкта нерухомості.

Після проголошення незалежності нашої країни, правовідносини у сфері власності стали набувати нового якіснішого забарвлення, що стало поштовхом для забезпечення належних законодавчих гарантій здійснення та захисту прав власності на нерухоме майно.

Саме державна реєстрація прав власності є одним із інструментів такого роду гарантування та забезпечення належного здійснення охорони та захисту правовідносин щодо нерухоме майна. Реєстраційна процедура допомагає офіційно визнати і юридично закріпити державою права своїх громадян щодо їх нерухомого майна.

Адміністративні провадження, які пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, є тими ефективними засобами та методами, які забезпечують належну та якісну процедуру здійснення державою своїх повноважень у сфері майнових правовідносин та виступають чинниками їх підтримки та регулювання.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно може містити у собі як змінні так і незмінні складові процесу відносин власності, що відображається у таких формах як збереження відомостей у встановленому реєстрі про фактичного власника нерухомого майна та у формі відомостей про подальші переходи прав власності на нього.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [53, ст.2].

Ціль інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно полягає в забезпеченні гарантій зацікавлених суб'єктів, щодо унеможливлення виникнення ризиків, при здійсненні ними законних прав відносно їх майна, безпосередньо, при операціях щодо його відчуження.

Сама реєстрація, по своїй суті, сприяє налагодженню та стабільності ринку майна, його обліку та обігу, зокрема, нерухомого майна.

Публічна діяльність держави проявляється, зокрема, у державній реєстрації речових прав на нерухоме майно, правовим наслідком такої діяльності є офіційне визнання державою виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав.

Загалом, можна сказати що державна реєстрація прав на нерухоме майно знаходиться у тісному організаційно-правовому взаємозв'язку зі такими юридичними фактами як зміна або припинення суб'єктивних прав на нерухоме майно, а також із фактом відповідного волевиявлення суб'єкта та його закріплення у нотаріальній формі.

При державній реєстрації права власності на нерухоме майно, офіційне визнання державою цих прав, здійснюється шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Ця процедура, фактично, розкриває всю суть публічного адміністрування охорони прав власності на нерухоме майно, адже, своїм визнанням відповідного

факту, держава гарантує захист із свого боку прав і свобод суб'єкта, повноваження та права якого вона визнала, шляхом внесення у до реєстру відповідного запису.

Реєстраційне провадження щодо прав на нерухоме майно є одним із структурних елементів адміністративного процесу, що охоплює велику кількість суспільних правовідносин, учасниками яких є органи державної влади або уповноважені ними суб'єкти, а з іншого - фізичні особи або юридичні.

Будь-яке адміністративне провадження містить у собі передбачену законодавством кількість процесуальних стадій. Процесуальна стадія - самостійна, тривала та логічно пов'язана сукупність процесуальних дій, спрямована на досягнення передбачених цілей та досягнення поставлених завдань, які функціонально між собою погоджуються, має передбачене коло учасників із відповідними правами та компетенцією та містить нормативне вираження.

Для того, щоб досягнути бажаного правового наслідку від провадження, всі стадії у ньому тісно переплітаються та взаємодоповнюють одна одну, характеризуються своєю обов'язковістю, при цьому, все ж таки, кожна з них має свої особливості.

Одним із найпростіших елементів у провадженні є процесуальний етап, який виступає частиною процесуальної стадії та складається із конкретних процесуальних дій, або з нею збігається.

Різниця між стадією та етапом провадження у тому, що у кожного є своя мета та особливі зв'язки між собою.

Досягнувши мету однієї стадії можна лише тоді автоматично переходити до наступної, а між етапами, в межах стадії, такої чіткої особливості та необхідності не має.

Етап стадії провадження та його реалізація сприяють досягненню її кінцевої мети. Іншими словами, стадії у провадженні мають чіткі рамки та послідовність у виконанні при досягненні своєї мети, а етап будь-якої зі стадій може здійснюватися як поетапно так і ні, або взагалі бути пропущеним із-за малозначимості та необов'язковості.

При здійсненні реєстраційного провадження органи публічної адміністрації, які наділені відповідною компетенцією, можуть самостійно встановлювати необхідні етапи адміністративного провадження та зазначати їх послідовність, але стадій змінювати чи відмінити вони не можуть.

Що стосується державної реєстрації як виду адміністративного провадження й діяльності спеціальних компетентних суб'єктів, то слід зазначити, що це питання має суто адміністративно-процедурний характер та має досить специфічні характеристики.

Загальна теорія права подає той факт, що в структурі права функціонують два види норм права - матеріальні і процесуальні.

Матеріальні норми мають своїм призначенням регулювання нормального виникнення, розвитку і припинення соціально значимих суспільних відносин, процесуальні - призначені для забезпечення реалізації матеріальних норм у випадку виникнення різних відхилень від нормального розвитку суспільних відносин і спрямовані на їх захист [67].

Процесуальні норми права регулюють процедуру та порядок реалізації прав та обов'язків суб'єктів правовідносин, які закріплені у нормах матеріального права [68].

Тобто, провадження, які відбуваються та пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно керуються нормами процесуального права під час безпосередньої їх реєстрації, але їх основою та підставою зародження є норми матеріального права, які передбачають можливі умови на таку реєстрацію.

Процесуальні норми другорядні щодо матеріальних. Тобто вони виникають й існують лише за наявності потреб в реалізації матеріальних норм, зокрема для встановлення обов'язкових правил розгляду адміністративних справ [69].

З цього приводу науковці зауважують, що зважаючи на безспірність того факту, що норми права реалізуються через правовідношення, настільки ж безспірним є те, що юридична процедура реалізується за посередництвом активних дій суб'єктів права, що здійснюються відповідно до неї [70, с. 6].

Перш ніж говорити про адміністративні провадження пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, слід вказати, що адміністративне провадження - це вид адміністративного процесу, який об'єднує послідовно здійснювані публічною адміністрацією процесуальні дії щодо розгляду та вирішення конкретних справ.

Реєстраційне провадження, як і будь-яке провадження в адміністративних справах, має таку структуру:

- стадія порушення справи та аналізу наданих документів (на цьому етапі відбувається подача документів, що передбачені для реєстрації об'єкта права власності, їх перевірка та розгляд, а також, можливі, додаткові перевірки чи експертизи наданих даних);

- стадія прийняття рішення щодо реєстрації або відмови у реєстрації об'єкта державної реєстрації (на цій стадії надається задоволення або відмова у задоволенні щодо звернення зацікавленої особи);

- стадія виконання прийнятого рішення (вносяться відповідні дані до реєстру). В даному випадку, що характерно для позитивних адміністративних проваджень в цілому, виконання прийнятого рішення слідує одразу за його прийняттям, можна навіть сказати, що це одномоментний процес – державний реєстратор, вивчивши подані документи, приймає рішення і одночасно його виконує, відправляючи в обробку програми відповідний командний сигнал.

- стадія оскарження рішення у справі, яка не є обов'язковою та може не мати місця, на що впливає лише низка передбачених законодавством обставин (тут відбувається заявлення вимог зацікавлених суб'єктів щодо рішення, яке розглядається, перевірка його законності, та винесення висновку щодо його оскарження);

Перша стадія адміністративного провадження реєстраційного характеру починається з подачі заяви та документів, перелік яких закріплений у законодавстві, зацікавленою фізичною або юридичною особою до відповідного органу публічної адміністрації. Дані документи, які можуть надсилатися рекомендованим листом, або подаватися безпосередньо до органу державної реєстрації, мають бути оформлені державною мовою.

Відповідно, як і за більшість публічних послуг, за проведення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, справляється реєстраційний збір.

Отримавши відповідні документи уповноважений орган державної реєстрації виконує:

- перевірку наявності документів та повноти відомостей, що зазначені в реєстраційній картці або наданих документах;
- перевірку документів, які надійшли до уповноваженого органу публічної адміністрації, щодо відсутності умов для відмови у внесенні до державного реєстру.

Під час стадії прийняття рішення щодо реєстрації або відмови у реєстрації об'єкта державної реєстрації уповноважена особа вносить відомості про реєстрацію до Державного реєстру, а також заводить реєстраційну справу. Ця справа має реєстраційний номер, який закріплюється під час внесення запису про проведення державної реєстрації до Державного реєстру.

Державний реєстр будь-яких об'єктів державної реєстрації створюється з метою забезпечення органів державної влади правдивими даними про стан існування об'єктів у системі державного управління.

Державний реєстр ведеться на електронних носіях згідно з державними стандартами, які гарантують його сумісність і взаємозв'язок з іншими інформаційними системами та комунікаціями, які являються інформаційним ресурсом держави.

Адміністратором державного реєстру є спеціально уповноважений орган державної влади з питань державної реєстрації.

Реєстр передбачає собою наявність чітко визначених законодавством відомостей про об'єкт реєстрації, проте для кожного об'єкта є їх відповідний перелік.

При наявності умов для відмови у здійсненні державної реєстрації, уповноважена особа зобов'язана у триденний термін з дати надходження документів для проведення державної реєстрації, видати або надіслати рекомендованим листом з описом вкладення, зацікавленим сторонам

повідомлення про відмову у проведенні державної реєстрації із зазначенням причин для такої відмови та документи, що подавалися для проведення державної реєстрації відповідно до опису.

Якщо причини, які були підставою для відмови у проведенні державної реєстрації відповідного об'єкта, були усунені належним чином, то зацікавлені особи можуть повторно подати документи щодо проведення державної реєстрації.

Конституції України передбачає, що кожна особа має право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб [27, ст.55]. Іншими словами кожен має право звертатися до суду з метою захисту прав, свобод та інтересів, включно, питання щодо висновків чи процедури проведення реєстрації.

Використання в системі публічного адміністрування європейських стандартів в умовах реалізації адміністративної та судової реформ зумовило створення в системі судочинства спеціальних адміністративних судів [31].

Адміністративні суди захищають права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, інших суб'єктів під час здійснення ними владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень [71, ст. 2].

До адміністративних судів можуть бути оскаржені будь-які рішення, дії чи бездіяльність суб'єктів владних повноважень, крім випадків, коли щодо таких рішень, дій чи бездіяльності Конституцією [27] чи законами України встановлено інший порядок судового провадження.

Тобто, як і у інших випадках при порушенні прав та охоронюваних законом інтересів, зацікавлена особа може звернутися за їх захистом до суду, при відмові в проведенні державної реєстрації це теж можливо і передбачено.

Конфлікти щодо рішення реєстраційних органів та процедур розглядаються місцевими або окружними адміністративними судами [71, ст. 18].

Стадія виконання винесеного рішення передбачає, у разі прийняття уповноваженим органом із здійснення державної реєстрації позитивного рішення щодо внесення до Державного реєстру, і внесення інформації до Державного реєстру.

Отже, стадії адміністративного реєстраційного провадження мають одну ціль при великій кількості процесуальних дій, які здійснюються під час кожної з них - офіційне визнання, закріплення та охорону зареєстрованих державою прав.

Процесуальна діяльність адміністративних органів містить багато загальних ознак, тому що гармонійно пов'язана з великим числом існуючих адміністративних проваджень та перебуває у тісному взаємозв'язку і взаємопроникненні з ними.

Загалом, всі ці ознаки мають інтеграційний характер та властивості єдиної системи, яка в широкому розумінні називається адміністративним процесом.

Процесуальна діяльність органів публічної адміністрації у провадженнях пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно, має свої принципи роботи, що встановлені нормами чинного законодавства або загальновстановленими правилами та традиціями.

Дані принципи адміністративного права лежать в основі розроблення і введення в дію конкретних правових норм.

Свого роду, під принципами права слід розуміти ідеали соціальних цінностей у тій чи іншій сфері, що вибудовувалися роками та які характеризують напрям та характери діючого права.

Важливість принципів реєстраційного процесу полягає у їх тлумаченні та значимості як вихідного пункту.

Принципи юридичного процесу - це основоположні ідеї, що виступають у юридичному процесі як загальнообов'язкові, безперечні вимоги [72, с. 8].

Наука адміністративного-процесуального права визначає принципи юрисдикційного провадження як: основні положення галузі [73, с. 29]; основи адміністративного провадження [74, с. 2]; основні, керівні засади, які

характеризують зміст стадій та інститутів юрисдикційного провадження [75, с. 31].

Роль принципів значна, оскільки вони задають вимоги до всієї процедури провадження, її механізму, системи та методів.

Принципи забезпечують інтеграцію окремих видів юридичної та управлінської діяльності в різних підрозділах реєстраційної системи в цілому, взаємну погодженість між елементами реєстраційної системи і провадження, як елемента [76].

Адміністративні провадження, пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно та їх принципи, характеризуються суб'єктивною та об'єктивною природою реєстраційної діяльності, яку вони представляють та являють собою закономірності, що об'єднують цілу низку головних ідей, які закріплені в нормах адміністративного та конституційного законодавства України щодо регулювання діяльності органів державної влади загалом та правових актах, які закріплюють умови та порядок здійснення реєстрації речових прав на нерухоме майно [53], а також правові норми, що забезпечують реєстраційні та правовстановлюючі правовідносини відносно речових прав на нерухоме майно.

Принципи адміністративних реєстраційних проваджень мають свою наукову класифікацію.

Так як, традиційними умовами розподілу принципів у юридичній науці є їх класифікація відповідно до галузевого розподілу права, то за цим підходом принципи поділяються на: загально-правові; міжгалузеві; галузеві; принципи правових інститутів [77; 78].

Виходячи із загальної теорії права та на підставі наведених науковцями критеріїв класифікації, систему принципів реєстраційних проваджень становлять: основоположні принципи, що характеризують державну діяльність в цілому та принципи, що визначають головні закономірності та зв'язки реєстраційного провадження.

До основоположних принципів правотворення, як виду юридичної діяльності держави, відносять: принцип законності, принцип науковості, принцип гласності,

принцип демократизму, принцип своєчасності, принцип професіоналізму, принцип планування, принцип диференціації нормотворчої компетенції [79].

Загалом, аналізуючи види класифікацій принципів адміністративного процесу та їх правову доктрину, можна виділити загальні принципи, які властиві усім адміністративним провадженням. Їх виконання гарантоване конституційними нормами або нормами спеціальних законодавчих актів, що не характеризують безпосередньо процедурну діяльність щодо реєстрації речових прав на нерухоме майно, а окреслюють засади діяльності органу публічної адміністрації загалом, наприклад Закон України «Про державну службу» [80], Закон України «Про запобігання корупції» [81] та інші.

Основою адміністративних реєстраційних проваджень виступають спеціальні принципи, які містяться в спеціальних нормативно-правових актах, що регулюють реєстраційні правовідносини та відповідні процедури.

Спеціальними нормативно-правовими актами, що визначають спеціальні принципи провадження пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, можна зазначити: Земельний кодекс України [82], Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [53], наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна» [83], Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації» [84] та ряд інших.

Аналіз українського законодавства та правничої літератури дає змогу до загальних принципів адміністративних проваджень, які пов'язані з реєстрацією прав власності на нерухоме майно віднести:

- законність;
- поєднання охорони інтересів держави і особи;
- принцип офіційності;
- принцип обмеженої гласності;

- принцип підконтрольності та гарантованого правового захисту;
- самостійності і незалежності у прийнятті рішень;
- принцип формальної істини;
- принцип рівності учасників адміністративного процесу перед законом;
- швидкість та економічність;
- принцип відповідальності посадових осіб [76].

Принципи адміністративних проваджень, що носять спеціальний характер, виступають перш початковими ідеями, що закріплені у спеціальних актах, та на основі яких, органи публічних адміністрацій, здійснюють провадження у справах щодо реєстрації прав на нерухоме майно.

Спеціальними принципами є:

- обов'язковість державної реєстрації;
- принцип єдиного державного реєстру речових прав на об'єкти нерухомого майна;
- принцип неподільності нерухомості;
- принцип визнання раніше набутих речових прав на нерухоме майно;
- принцип пріоритету зареєстрованих речових прав та їх обмежень над незареєстрованими;
- принцип територіального розподілу повноважень реєстраційних органів;
- принцип єдності правил (порядку) реєстрації;
- принцип доступності [76].

Роль принципів у адміністративних провадженнях, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно є дуже велика, оскільки, їх суть та належне дотримання сприяють проведенню якісної процедури реєстрації прав, що покращує імідж органів публічного адміністрування та держави загалом. Для цього вони повинні відповідати об'єктивним умовам розвитку суспільства, держави і права, сприяти реалізації загальних ідей, що покладені в основу всієї правової системи, не конфліктувати з моральними засадами, що існують у суспільстві, та традиціям реєстраційного напрямку, що гарантує держава.

Загалом, основними ознаками, які характеризують принципи адміністративних проваджень, що пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, можна назвати: висвітлення головних закономірностей, які притаманні при проведенні реєстраційних дій у даному виді адміністративного провадження; закріплення сталих ознак таких правовідносин і їх взаємозалежності, що виникають між суб'єктами реєстраційної діяльності; конкретизація характеристик, притаманних усім видам реєстраційно-правовстановлюючих проваджень; наведення як спільних ознак із іншими видами юридичного процесу, так і зазначення відмінностей реєстраційної діяльності від них.

На основі наведених фактів та їх аналізу, реєстраційні провадження слід розглядати як регламентовані нормами права процедури здійснення юридично значимих дій, що виконуються уповноваженими органами публічної адміністрації у процесі вирішення конкретних справ в безспірному порядку.

Будь-яке із можливих проваджень, чи то у сфері адміністративних, чи інших видів правовідносин, має певні характерні ознаки, через які розкривається його мета, ними є: суб'єкт провадження; об'єкт провадження; зміст провадження.

До адміністративних проваджень, які пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно можна віднести діяльність щодо нотаріального посвідчення правочинів.

Державні реєстратори та нотаріуси у своїй роботі, при реєстрації прав на нерухоме майно, використовують та застосовують норми права, тим самим здійснюють адміністративні процедури.

Реалізація владних повноважень з боку органів публічної адміністрації потребує відповідної процесуальної (процедурної) форми [85, с. 9].

Однією з таких процедурних форм є провадження з державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Під адміністративною процедурою розуміється ініційоване належним суб'єктом адміністративне провадження щодо реалізації конкретного права чи забезпечення виконання конкретного обов'язку [86, с. 29].

З наведених суджень випливає, що інститут адміністративного провадження та процедури співвідносяться один до одного як загальне та часткове.

Провадження є сукупністю послідовно здійснюваних адміністративним органом процедурних дій і ухвалених процедурних рішень з розгляду та вирішення адміністративної справи, що вирішуються через ухвалення адміністративного акта і його виконання [87, с. 99], чи через визнаний законодавством порядок підготовки й ухвалення рішень і вчинення дій органами публічної адміністрації [86, с. 29].

Сукупність проваджень утворює структуру адміністративного процесу [88, с. 73].

Реєстраційне провадження та інші адміністративні провадження, пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, на підставі наведених теоретичних даних, можна визначити як часткові або складові адміністративного процесу, які тісно між собою взаємодіють та при цьому характеризуються відносною самостійністю.

Реєстраційне провадження - регламентований адміністративно-процесуальними нормами порядок дій органів публічної адміністрації, що здійснюються з метою офіційного визнання законності правових актів; дій юридичних осіб; дій фізичних осіб; підтвердження з боку держави правового статусу суб'єктів; наділення суб'єктів правами та обов'язками; фіксації юридичних фактів; установлення певних правових відносин [89, с. 83].

Із цього визначення випливає, що реєстрація прав на нерухоме майно є відповідним правовим режимом роботи суб'єктів державної влади, місцевого самоврядування, а також нотаріусів, який є законодавчо врегульований та полягає в офіційному визнанні та підтвердженні фактів виникнення прав на нерухоме майно, через внесення потрібних відомостей до державних інформаційних реєстрів.

До проваджень, які пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно та носять адміністративний характер, відносимо нотаріальне провадження у даній сфері. Оскільки, нормативно закріплена система державної реєстрації прав на нерухоме майно у нашій країні, полягає в тому, що функції державних реєстраторів прав

виконують власне саме державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав, а також нотаріуси.

Провадження з державної реєстрації прав за своєю правовою природою пов'язане з нотаріальним провадженням, яке також частково носить характер адміністративного, оскільки врегульоване положеннями адміністративного законодавства, а суб'єкт його здійснення перебуває в організаційно-залежних відносинах з іншими суб'єктами, зокрема, Міністерством юстиції України [90, с. 100; 91, с. 10].

Тобто, природа адміністративно-правового регулювання нотаріальних проваджень, які пов'язані з адміністративними провадженнями щодо реєстрації прав на нерухоме майно, базується на державно-владній природі норм адміністративного права, серед яких переважають імперативні правові норми, якими, безпосередньо, керується нотаріат.

Механізм адміністративно-правового регулювання відносин у сфері нотаріальної діяльності включає в себе сукупність форм, методів та інструментів, за допомогою яких держава впливає на діяльність суб'єктів зазначеної сфери з метою посвідчення прав, а також фактів, що мають юридичне значення, та вчинення інших нотаріальних дій для надання їм юридичної достовірності в точній відповідності із законом і за неухильного дотримання встановленого порядку, спеціально уповноваженою державою особою, якій для цього делеговані певні публічно-владні повноваження [92, с.98].

Пов'язаність нотаріальної та реєстраційної процедури виявляється в їх меті та змісті.

Зміст нотаріального процесуального правовідношення утворюють взаємопов'язані суб'єктивні процесуальні права та обов'язки осіб, уповноважених на вчинення нотаріальних проваджень, осіб, які звернулися за вчиненням таких проваджень, а також осіб, які сприяють вчиненню нотаріального провадження [93, с.164].

Слід зазначити, що реєстраційно-процедурні правовідносини складаються з прав та обов'язків тих самих учасників правовідносин, а також осіб, що мають сприяти вчиненню нотаріальних дій.

Іншими словами, уся інформація, що стосується об'єкта реєстраційного провадження, носить один і той самий характер та надається одним й тим самим джерелом, на вимогу того чи іншого суб'єкта реєстрації прав на нерухоме майно.

Мета нотаріальної та реєстраційної процедур є схожою і полягає у виникненні або переході прав на нерухоме майно, хіба що різними способами, у нотаріальній дії через посвідчення правочину, а в реєстраційній - через посвідчення факту виникнення або переходу права.

При цьому, їх подібність не складає однаковість, адже з урахуванням положень Закону України «Про нотаріат» [94], суб'єктами вчинення нотаріальних дій можуть бути й інші, крім нотаріуса, особи, проте реєстраційні функції з даного приводу покладено на нотаріусів.

Без нотаріального посвідчення правочину, процес реєстрації не може за своїм характером і змістом свідчити про абсолютну перевірку законності угоди й реально не може забезпечити інтереси законослухняного набувача права власності [95, с. 39].

З метою унеможливлення виникнення ситуацій неякісних перевірок законності фактів, на нотаріусів було покладено функції державного реєстратора прав та відповідні обов'язки проводити їх державну реєстрацію.

Нотаріальне посвідчення, іншими словами, нотаріальне провадження полягає в наданні правочину формальної вірогідності.

Така мета може бути досягнута завдяки тому, що нотаріус під час провадження, ясно і по суті, дізнається наявність у суб'єктів правочину дійсної волі для настання певних наслідків та усвідомлення ними суті своїх дій.

Коли вищенаведені факти відповідають дійсним намірам та за наявності на те правових підстав, нотаріус надає правочину відповідного оформлення згідно до норм законодавства, а також, своєю роботою забезпечує правильне та юридично

грамотне формулювання істотних умов угоди, без наявності яких її неможливо буде укласти.

Реєстрація виступає актом підтвердження дійсності і правомірності переходу прав за договором від відчужувача до набувача.

Суб'єкт, уповноважений на проведення державної реєстрації, посвідчує перехід права власності, установлюючи, що передбачені законодавством юридичні дії було проведено відповідно до вимог закону, у зв'язку з чим, перехід прав відбувся в рамках чинного законодавства.

Покладення на нотаріусів функцій державних реєстраторів є закономірним процесом, оскільки в іншому разі державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав проводили б щонайменше моніторинг дій нотаріусів щодо їх відповідності закону, що певним чином суперечить функціям суб'єктів державної реєстрації прав (які не наділені контрольними функціями), а також природі нотаріальної діяльності загалом [96].

Цю думку слід підтримати і однозначно розширити, адже навіть коли державний реєстратор здійснює реєстрацію на підставі комплексу документів уперше, він деколи намагається перевіряти рішення інших державних органів, такі як документи на початок будівництва, видані ДАБІ, але згідно універсального принципу публічного адміністрування не контролюючий орган не повинен перевіряти правомірність рішень іншого державного органу, а лише відповідність змісту поданих документів меті державної реєстрації, наприклад при наявності декларації на будівництво житлового будинку і поданих документів про реєстрацію права власності на торгівельний центр – звичайно державний реєстратор має відмовити. Але він не уповноважений перевіряти правові підстави видачі декларації на початок будівництва, якщо всі інші документи узгоджуються з нею.

З огляду на наведені вище факти, слід зазначити, що логічно, за законність учиненого правочину нести відповідальність має нотаріус, який цей правочин підтвердив. Тому для того, щоб ліквідувати шляхи легалізації його неправомірних

дій, суб'єктом державної реєстрації прав, проводити державну реєстрацію прав має той нотаріус, який вчиняє відповідні нотаріальні дії.

Наведені факти дають підстави говорити, що національна система державної реєстрації прав є соціально направленою та демократичною за своїм характером. Нотаріальне посвідчення правочину, як провадження, яке пов'язане з реєстрацією прав на нерухоме майно, не може підміняти державну реєстрацію прав, але при цьому є зручним для користувачів послуг та забезпечує інших учасників цивільного обігу від можливих ризиків.

Загалом, унікальною частиною адміністративних проваджень, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно та, безпосередньо, сучасної системи державної реєстрації, є Державний реєстр прав 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.

2.2. Правове забезпечення ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як засіб публічного адміністрування охорони права власності

Реформування українського інституту юстиції є важливою складовою у напрямку 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.

Державні реєстратори є посередниками між громадянами та державою через надання державної захищеності праву власності. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання державної реєстрації безпосередньо залежить рівень надання адміністративних послуг органами державної влади [200].

Тобто, створення додаткових гарантій для власників нерухомого майна, а також його охорона, захист прав та законних інтересів зацікавлених суб'єктів - ключова роль процедури державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості.

Дана публічна процедура, сприяє недопущенню намагань недобросовісних учасників, реєструвати на себе права, які їм не належать, тим самим утворюючи реальні незручності для проведення протиправних операцій з нерухомістю.

Тільки зареєстровані права мають законну силу перед іншими особами, а зареєструвати за собою права на нерухомість може лише суб'єкт, якому вони належать згідно з чинними та правдивими документами, які відповідають вимогам діючих нормативно-правових актів.

Інститут державної реєстрації, безпосередньо пов'язаний зі здійсненням публічними органами їхніх сервісних обов'язків з метою задоволення найрізноманітніших суспільних інтересів [201, с. 6].

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.

Словник української мови подає таке тлумачення терміну «реєструвати» - вносити кого-небудь, що-небудь у список, книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь та інше з метою обліку або надання йому законної чинності [202].

Спеціальне законодавство закріплює норму, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [53].

Як видно з офіційного трактування державної реєстрації прав, для того щоб визнавалося державне засвідчення відповідного факту права власності, також, необхідне здійснення процедури внесення відомостей до відповідного законодавчо передбаченого реєстру.

А, безпосередньо, щодо Державного реєстру прав, то спеціальний закон про нього говорить, що він містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних

дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав [53, ст.12 ч.1].

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 держави, в якому зареєстровано 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 виявлення дійсності намірів сторін.

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.

Щоб краще зрозуміти суть публічного адміністрування реєстрів даних про нерухоме майно як засіб охорони прав власника, слід розглянути розвиток системи державної реєстрації у незалежній Україні, щоб зрозуміти, які процеси впливали на її становлення.

У період отримання незалежності Україною, як такої системи єдиних державних реєстрів не було. У межах відповідної території, облік прав на будівлі та споруди, проводили комунальні бюро технічної інвентаризації, а щодо земельних ділянок, то ним займалися відповідні органи земельних ресурсів.

Загальною та єдиною була лише система статистичної звітності, яка стала за основу при створенні єдиного державного реєстру юридичних осіб.

Схожими були обставини у сфері реєстрації прав на земельні ресурси - до початку роботи державного земельного кадастру у 2005 році, централізований облік земель відбувався у країні тільки за статистичною формою звітності.

Тодішнє зародження таких форм підприємств як акціонерні товариства, сприяло зародженню системи національного депозитарію та системи обліку прав власності на акції [203].

Дана система передбачала можливості ведення реєстрів власників акцій приватними реєстраторами, які отримали ліцензію на такий вид діяльності.

Однак, маніпуляції з реєстрами власників акцій, спонукали змінити законодавство у даній сфері, було створено механізм реєстрації прав власності на акції через єдину централізовану депозитарну систему, яка працює в електронному режимі.

Набрання чинності у 2004 році Цивільним Кодексом України, який містить норму про перехід права власності на нерухомість лише з моменту державної реєстрації [165], а також прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який передбачає створення централізованого державного реєстру речових прав на нерухомість [53], стало переломним моментом у створенні реєстрів даних.

Міністерство юстиції України [138] з того часу стало поступово перебирати від комунальних бюро технічної інвентаризації та органів земельних ресурсів України, контроль над системою даних, що лягли в основу теперішнього реєстру нерухомості. Такий перехідний момент тривав до початку 2013 року, коли Міністерством юстиції України було підпорядковано нову державну реєстраційну службу, яка централізовано контролювала всі реєстраційні дії в країні на той період [204; 205]. Відтоді в Україні почав діяти та вдосконалюватися новий Державний реєстр прав [206].

Починаючи від 2015 року, з метою усунення корупції в сфері державних реєстраційних органів, здійснена чергова реформа системи державних реєстрів, доступ до державного реєстру речових прав на нерухомість став публічним, було

прийнято нові редакції законів, що закріпили новий порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Зміст проведених реформаторських дій, окрім подолання корупції у даній сфері суспільних правовідносин, полягає у всебічній децентралізації реєстраційних процедур. Як наслідок, компетенція з державної реєстрації прав, була делегована максимально великому колу правосуб'єктних учасників.

Окрім державних реєстраторів, право вчиняти реєстраційні дії отримали державні та приватні нотаріуси, а Міністерство юстиції України залишилося лише держателем відповідних реєстрів, адміністрування яких здійснює підпорядковане йому державне підприємство «Національні інформаційні системи» [207; 208].

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 й визначати долю інформації на свій розсуд [209, с.191; 210, с.203;].

Така думка науковців щодо інституту розпорядництва може мати місце, оскільки, дійсно, згідно правових приписів законодавства, розпорядна функція відповідного суб'єкта щодо майна, ще не означає, що він має її у своїй власності.

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 [53, ст.12].

Говорячи про взаємодію державних реєстрів, слід наголосити, що запровадження системи електронної взаємодії державних реєстрів повинно супроводжуватися процесами реформування всієї системи державних інформаційних ресурсів.

Створення, впровадження та супроводження належного функціонування програмного забезпечення Державного реєстру прав здійснюються технічним

адміністратором відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [53], Законів України: «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» [211], «Про захист персональних даних» [212].

Запровадження надійних умов захисту відомостей реєстру, являє собою частину механізму реалізації конституційного права на інформацію. Таке право виступає одним із найважливішим серед особистих прав, напряду закріплених у Конституції України [27, ст.34]. Реалізація такого права на практиці відбувається через виконання обов'язку щодо надання інформації, наприклад, органами державної влади [213].

Технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України [138] та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром [53, ст.2]

Відповідно до Наказу Міністерства юстиції України «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України», адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне підприємство «Національні інформаційні системи» [207].

Основною метою діяльності державного підприємства «Національні інформаційні системи» є технічне, технологічне забезпечення створення та супроводження програмного забезпечення ведення автоматизованих систем Єдиних та Державних реєстрів, що створюються відповідно до наказів Міністерства юстиції України, а також інших електронних баз даних, що створюються відповідно до законодавства України, надання доступу фізичним та

юридичним особам до автоматизованих систем Єдиних та Державних реєстрів, забезпечення збереження та захисту даних, що містяться в автоматизованих системах Єдиних та Державних реєстрів [208].

Розглядаючи питання публічного адміністрування реєстрів даних про нерухоме майно як засіб охорони прав власників варто дослідити головні аспекти діяльності самого Реєстру [186].

Вся робота системи державних реєстрів базується на презумпції правдивості та достовірності інформації, яку вони містять. Це стало причиною того, що відомості, які включені до державного реєстру, відіграють дуже важливу роль. На сьогодні є не так принципово, хто насправді є фактичним власником відповідного майна, а набагато важливіше, хто у державному реєстрі зазначений в його якості.

Правовідносини між суб'єктами власності - це приватно-правові відносини між рівними учасниками, а відносини між органами реєстрації та власниками - публічно-правові відносини між суб'єктом публічного управління та власниками відповідного майна. Тому їх правове регулювання є принципово відмінним між собою.

На теперішній час в Україні, за різними інформаційними джерелами, діє понад сто тридцять п'ять державних реєстрів, що відносяться до власності більш ніж сорока органів державної влади. Вказати точну кількість державних реєстрів не має можливості, оскільки ведення переліку, який би містив інформацію про всі державні реєстри, законодавством не передбачено, а також нормативно невизначено саме поняття державного або національного реєстру.

Фінансування належної роботи більшості державних реєстрів сьогодні здійснюється за рахунок коштів державного бюджету [214].

Основою для функціонування державних реєстрів виступають системи керування базами даних.

Якщо говорити про основні етапи реєстрації речових прав на нерухоме майно, як процесу формування відповідної бази даних, то в результаті аналізу спеціального законодавства 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 [53, ст. 18].

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 [215].

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 [216, с. 18].

Принципово важливу роль у даній сфері правовідносин виконує Державне агентство з питань електронного урядування, яке є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України, яке реалізує державну політику у сферах інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства. [217, ст.1].

Завданнями Державного агентства з питань електронного урядування виступають:

- реалізація державної політики у сфері інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства;
- внесення на розгляд Кабінету Міністрів України пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у зазначеній сфері [217, ст.1].

Не менш пріоритетними завданнями, які ставить перед собою Агентство, є проектування і розробка інформаційної системи, яка зможе узагальнити та актуалізувати дані про державні реєстри, а також допоможе ефективно керувати їхнім розвитком та взаємодією.

Електронний обмін інформацією між органами влади, як перспектива подальших реформ у сфері публічного адміністрування, дасть змогу побудувати стійкий фундамент для запровадження якісних електронних державних послуг, та позбавить громадян необхідності звертатись до органів влади за отриманням численних довідок [218].

Підсумовуючи роль наведеного вище Агентства, для розвитку країни, варто зазначити, що необхідною умовою, для побудови ефективної та сучасної держави, є на належному рівні організована та захищена комп'ютеризована реєстрація прав відповідних суб'єктів, що дасть змогу реально долати корупцію, при цьому, якісне обслуговування громадян стане ще одним із засобів охорони прав та законних інтересів власників.

Необхідно, також, висвітлити підходи науковців-теоретиків щодо правовідносин та основних засад у даній сфері, щоб мати можливість всебічно проаналізувати питання публічного адміністрування реєстрів даних про нерухоме майно як засобу охорони прав власників.

Науковці висвітлюють державну реєстрацію як юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, які здійснюються уповноваженими органами державної влади, та полягає в офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів через затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах - реєстрах [219].

З наведеної точки зору впливає, що реєстр даних про нерухоме майно можна ототожнити із спеціально створеною інформаційною базою, чим, загалом, він і являється.

Державна реєстрація прав є суто адміністративно-правовим інститутом, змістом якого є норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями із проведення державної реєстрації прав та

врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників. [44, с. 112].

Дана позиція науковця, заслуговує уваги, оскільки інститут державної реєстрації, у більшій мірі, за своїми правовими характеристиками, належить до публічної сфери управління, яка у нашій країні регулюється нормами адміністративного права.

Відповідна реєстрація правочинів є юридичним фактом, який забезпечує правову легітимність вчинених правочинів, а отже, головною метою існування системи їх державної реєстрації є забезпечення захисту майнових прав на нерухомість учасників цивільного обігу [220, с. 43].

Ця думка прямо вказує на те, що реєстр даних про нерухоме майно є, свого роду, засобом охорони прав та законних інтересів власників відповідного майна.

Що стосується позицій науковців відносно державної реєстрації прав на землю, то вона є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [221, с. 311].

Судячи з наведеного вище бачення, державна реєстрація у сфері земельних відносин за своїм змістом така ж як і в інших нерухомих об'єктів, тобто, передбачає офіційне визнання державою відповідних фактів, при цьому, із обов'язковим їх внесенням до державного реєстру.

Розкриваючи наведені науковцями особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, можна узагальнити, що така реєстрація носить міжгалузевий напрямок, який пов'язаний з адміністративно-правовими, цивільно-правовими, цивільно-процесуальними, кримінально-процесуальними та іншими правовідносинами, які можуть виникнути у процесі її здійснення.

У свою чергу, в адміністративно-правових відносинах та адміністративному праві, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, розглядається у

декількох аспектах, наприклад: інститут права та законодавства, вид адміністративного провадження, адміністративна послуга, спосіб виконання державою управлінських функцій.

Державна реєстрація як спосіб виконання державою управлінських функцій є механізмом виконання основних: правовстановлюючої і охоронної функцій та похідних: облікової, упорядковуючої, превентивної, інформаційної функції держави [44, с. 112].

Як видно із наведеного, не варто недооцінювати весь зміст та механізм охорони прав власників, які собою передбачає та гарантує інститут державної реєстрації прав.

Загалом, державна реєстрація права власності - це процес легітимізації власності для окремої особи, з наданням відповідного права на цю власність, що здійснюється уповноваженими суб'єктами публічної адміністрації шляхом здійснення сукупності офіційних, правовстановлюючих, юридично значущих дій та закріплення їх у відповідному державному реєстрі, що дозволяє суб'єктам публічної адміністрації в подальшому здійснювати адміністративно-правову охорону такого права власності [129].

Стосовно самої процедури реєстрації речових прав на нерухоме майно, то потрібно запровадити на законодавчому рівні реальні інструменти захисту інформації, що міститься в Державному реєстрі прав.

Ними, якнайкраще, може виступати належна юридична відповідальність за правопорушення у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Але, так як регламентація такої відповідальності за відповідні правопорушення у даній сфері, у законодавстві, фактично, вже існує, однак, вона не є ефективною тому потребує удосконалення.

Дуже важливим моментом при цьому виступає - наявність реального механізму притягнення до відповідальності винних осіб, що вже є комплексною проблемою сучасної України.

Отже, одним з головних завдань діяльності 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, на сьогоднішній час, 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 нищих ланок, що аж ніяк, нажаль, не сприяє охороні прав власників.

Також, є дуже важливим моментом 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 правдиву та детальну інформацію про об'єкт власності, чим спростять правовідносини у даній сфері для всього населення країни.

Однак, поки що, такої вичерпної інформації про нерухомість в Україні у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - немає.

Немає сумнівів у необхідності перенести в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно всі відомості про зареєстровані речові права, зокрема, право власності, що містяться на паперових носіях, тобто в реєстрових книгах, які велись відповідними бюро технічної інвентаризації до їх підключення до Реєстру

прав власності на нерухоме майно (РПВН) у 2002 році (а Київське БТІ – з 01.06.2010), і які зберігаються у архівах цих БТІ.

Розглянемо цю проблему більш детально. Так, відповідно до пункту 3 частини 3 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

Таким чином, якщо на реєстрацію подано документи датовані періодом з 2002-2003рр по 01.01.2013 (а для Києва – з 01.06.2010 по 01.01.2013), то державний реєстратор має технічну можливість перевірити необхідну інформацію у РПВН, до якого забезпечено доступ у режимі перегляду відомостей, а от у разі, якщо документи датовані більш раннім періодом, то єдиним механізмом запобігання подвійній реєстрації або інших шахрайських дій є письмовий запит у відповідне БТІ в порядку виконання вимог вищезазначеного припису Закону. Ця обставина породжує, по-перше, ускладнення процедури реєстраційного провадження та розтягує її у часі, а, по-друге, дає підґрунтя для зловживання з боку державного реєстратора у разі його недоброчесності.

Також, наголошуємо на необхідності переведення з паперових на електронні носії всіх інвентаризаційних справ, що зберігаються в архівах БТІ, шляхом створення Державного кадастру об'єктів нерухомого майна та забезпечення до нього вільного доступу всім зацікавленим органам державної влади. А у випадку

проведення технічної інвентаризації відповідними акредитованими суб'єктами – на законодавчому рівні зобов'язати звертатись до цих відомостей в процесі проведення інвентаризації та оформлення її результатів.

Пояснимо таку необхідність на простому прикладі, який в сучасний період носить системний характер. Так, відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна кожному новоствореному об'єкту присвоюється номер або літера. Зокрема, відповідно до пункту 24 Інструкції літерування будинків на планах поверхів має відповідати літеруванню на кадастровому плані земельної ділянки або схематичному плані території; номери приміщень позначаються дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику зазначають номер цього приміщення (кімнати), у знаменнику - його площу. За наявності вільного місця на поверховому плані допускається позначати приміщення дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику - номер групи приміщень (квартири) і через тире - номер кімнати, у знаменнику - площа кімнати. Таким чином, у зв'язку з відсутністю доступу до даних про раніше проінвентаризовані об'єкти та відсутності визначеної законодавством необхідності звертатись до таких відомостей при проведенні технічної інвентаризації акредитованими суб'єктами, що з'явилися в результаті децентралізації влади, виникають ситуації, коли при певній зацікавленості одному об'єкту де-факто присвоюються різні номери – внаслідок чого виникає два (три, чотири...) об'єкти де-юре з подальшою реєстрацією права власності на них за різними суб'єктами.

2.3. Державний контроль за вчиненням реєстраційних дій

Право власності на об'єкти нерухомого майна є однією з основ, на якій ґрунтується переважне число соціальних прерогатив людства, у тому числі і правова система.

Конституція України закріплює, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [27, ст. 41].

Гарантії здійснення права власності та його захисту закріплено міжнародною Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод 1950 р., яка ратифікована нашою країною, зокрема, вона передбачає право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном, не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства й на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів [171].

Охорона права власності є складною категорією, охороняти - значить стерегти, оберігати. Її можна розглядати з різних позицій, в теоретичному, методологічному та практичних аспектах [172].

Однією з форм публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухоме майно, є здійснення верифікації відомостей про права та технічні параметри відповідних об'єктів за передбаченими критеріями, що подаються для вчинення реєстраційних дій, тому слід розглянути юридичну природу інституту власності всебічно, щоб мати можливість краще зрозуміти суть процесів, що його охороняють.

Положеннями Цивільного кодексу України визначені засади захисту права власності [165, ст. ст. 386-394].

Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню [165, ст. 386].

Тобто, однією із складових захисту права власності є правова дія норм цивільного права, спрямована на попередження, запобігання протиправних посягань щодо права власності на нерухоме майно [173].

Власник, права якого порушені, має право на відшкодування завданої йому майнової та моральної шкоди, має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним; має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном; може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності [165, ст. 386, 387, 391, 392].

З наведеного випливає, що вагомою складовою цивільно-правового захисту права власності є активні дії власників, спрямовані на відновлення порушеного права власності, усунення перешкод у здійсненні ними права користування та розпоряджання своїм майном.

Теоретики цивільного права схилиються до думки, що охорона права власності полягає у можливості забезпечити безперешкодне користування правами відповідно до національного законодавства.

Охорона власності використовується як загальне правове явище, яке передбачає у собі також її захист. Правова охорона права власності здійснюється нормами як матеріального так і процесуального права у публічній та приватній сферах. Таке її розуміння є широким за своєю суттю.

Вузьке розуміння охорони прав власності - передбачені законом засоби, спрямовані на відновлення чи визнання прав і захист інтересів потерпілих від правопорушення, охорону у вузькому сенсі ще прийнято називати захистом прав [174, с. 240].

Широке розуміння охорони права власності включає у себе публічний захист, що здійснюється, відповідно, державними органами. Мова йде про публічне адміністрування, у нашому випадку, охорони права власності на нерухоме майно, яке спирається на державну владу, підкріплюється і забезпечується нею.

Захист права власності - це сукупність передбачених законом цивільно-правових засобів, які гарантують нормальне господарське використання майна і застосовуються для поновлення порушених правовідносин власності, усунення перешкод, що заважають їх нормальному функціонуванню, відшкодування збитків, які заподіяні власнику [175, с. 342].

Варто зазначити, що вище вказаний цивільно-правовий підхід до розуміння змісту охорони права власності, загалом, у юриспруденції є переважним.

Однак, існує більш складна структура змісту охорони права власності:

- охорона права власності у найвужчому розумінні (захист права власності) - це динамічні дії суб'єктів права, спрямовані на відновлення порушеного права власності, усунення перешкод у здійсненні ними права користування та розпоряджання своїм майном;

- охорона права власності у вузькому розумінні - це позитивний статичний стан юридичних норм, спрямованих на попередження, запобігання протиправних посягань на право власності;

- охорона права власності у широкому розумінні складається з елементів захисту права власності та охорони права власності у вузькому розумінні, тобто - це система впорядкованої юридичними нормами діяльності суб'єктів права спрямованої на попередження, запобігання та відновлення порушеного права власності[176].

Охорона та захист права власності на нерухоме майно забезпечується не лише цивільно-правовими нормами, але й нормами інших галузей права, зокрема, нормами конституційного, адміністративного, кримінального права тощо.

Поняття охорони включає в себе поряд із заходами економічного, політичного, ідеологічного характеру, які забезпечують нормальне регулювання суспільних відносин, попередження правопорушень, усунення причин, що їх

породжують (регулятивні норми), також і заходи, спрямовані на поновлення чи визнання прав у разі порушення чи оспорювання їх, а саме - захист (охоронні норми) [177].

Іншими словами, охорона права власності - це формування, через законотворчий процес і практичну роботу компетентних державних органів, відповідних умов, які допомагають належному існуванню та розвитку правовідносин власності у суспільстві та запобігають вчиненню правопорушень у даній сфері. Захист права власності - це сукупність способів, заходів та прийомів, направлених на відновлення порушеного цивільного суб'єктивного права самим власником, компетентними державними органами та посадовими особами.

Прагнення нашої країни до досягнення європейських соціально-правових стандартів життя суспільства, автоматично робить пріоритетними для нашої країни такий напрямок, як всебічне забезпечення захисту прав і свобод людей та громадян, в тому числі, у сфері захисту прав на нерухоме майно.

Охоронна діяльність у сфері захисту права власності на нерухоме майно, як одного із вагомих прав людини, що здійснюється в умовах демократичної трансформації українського суспільства, потребує удосконалення в багатьох аспектах, при цьому вона виступає фундаментом, на основі якого, наша держава формується як правова та соціально направлена.

Вагоме місце у системі правового регулювання охоронної діяльності займає її адміністративно-правова складова. Тому виникає потреба виявити юридичну сутність охоронної діяльності як об'єкту адміністративно-правового регулювання.

У загальному вигляді під об'єктом розуміють те, на що спрямована та чи інша діяльність; в більш широкому значенні - будь-який предмет взагалі [178].

В нашому випадку, об'єктом виступає розкриття суті публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на нерухоме майно.

Під правовим регулюванням визначається здійснення за допомогою системи правових засобів результативного нормативно-організаційного впливу на

суспільні відносини в цілях їх упорядкування, охорони, розвитку у відповідності з суспільними потребами даного соціального устрою [179].

Іншими словами, правове регулювання у сфері публічного адміністрування охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, передбачає нормативний вплив на нього, з метою його здійснення чітко до визначених законодавством форм.

Предметом правового регулювання можуть бути найрізноманітніші суспільні відносини, в тому числі і відносини, пов'язані з охороною об'єктів різних форм власності приватними охоронними підприємствами [180, с. 171].

Науковці вказують на те, що правове регулювання - це специфічний вплив, особливий порядок, що відзначається підвищеною чіткістю нормативної регламентації. Таким чином, дія і вплив права на відносини, їхнє регулювання правом співвідносяться між собою як ціле, особливе і окреме [181, с. 89].

Регулювання здійснюється державою за допомогою усіх юридичних засобів владного впливу на суспільні відносини, з метою їх упорядкування, закріплення, охорони й розвитку, а також впливу на поведінку та свідомість громадян, шляхом проголошення їх прав та обов'язків, встановлення певних дозволів та заборон, затвердження певних правових актів [182, с. 369].

Аналізуючи наведені погляди науковців, слід зазначити, що значних суперечностей вони не містять, а кожний із них розкриває в тому чи іншому напрямку більш глибоку сутність досліджуваного поняття, що дає можливість виокремити ознаки правового регулювання як вихідного положення адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності:

- різновид соціального регулювання зі специфічними рисами, що характеризуються загальністю, обов'язковістю, конкретністю, державною примусовістю, стабільністю і прогнозованістю;

- один із основних засобів державного впливу на суспільні відносини з метою охорони життя і здоров'я фізичних осіб, власників майна та публічного інтересу суспільства і держави;

- являє собою систему, здійснюється за допомогою різноманітних елементів: норм права, правових відносин, актів тлумачення і застосування правових норм, при цьому норми права є первинною ланкою правового регулювання;
- характеризується наявністю специфічного предмету, методів, видів та стадій впливу на суспільні відносини з метою їх упорядкування;
- предметом регулювання є суспільні відносини, пов'язані з охороною життя, здоров'я фізичних осіб та різних форм власності, впорядкування яких неможливо забезпечити без норм права;
- метод правового регулювання - це сукупність юридичних способів забезпечення охорони життя і здоров'я фізичних осіб та охорони права власності;
- до типів правового регулювання відносяться загальний дозвіл та звільнення від заборони, до стадій - правова регламентація, конкретизація прав і обов'язків та фактична реалізація.

Правове регулювання як вихідне положення адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності - це система засобів державного впливу на суспільні відносини з метою охорони життя і здоров'я фізичних осіб, власників майна та публічного інтересу держави і суспільства, що характеризується наявністю специфічного предмета, методів, типів та стадій впливу на суспільні відносини з метою їх урегулювання [178].

Категорія адміністративно-правового регулювання є підґрунтям, первинною складовою для адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності.

Проблема верховенства права може бути з'ясована і розв'язана лише в контексті налагодження таких відносин людини з державними органами та їх посадовими особами, які максимально орієнтовані на ефективне забезпечення реалізації прав та свобод людини і громадянина, подібний стан даних відносин потребує відповідного правового регулювання - і, перш за все, за допомогою норм адміністративного права [183, с. 60].

Правова діяльність у досліджуваній сфері суспільних відносин, як видно із суджень науковців, може мати належне виконання лише тоді, коли правове регулювання гармонійно та якісно її забезпечує.

Для створення якісної національної доктрини адміністративного права має значення переосмислення фундаментальних засад теорії адміністративного права, базове місце серед яких посідає наукове тлумачення предмета регулювання цієї галузі права. Адже саме з огляду на свій предмет адміністративне право виокремлюється як власне самостійна галузь українського права і визначається сфера її регулятивної дії [184, с. 11].

Аналіз вище зазначеного матеріалу, дає можливість сформулювати наступні характеристики адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності:

- характеризується визначеними елементами: адміністративно-правові норми, методи типи та стадії діяльності органів виконавчої влади, громадських організацій при здійсненні делегованих державних функцій,
- предмет адміністративного права у сфері регулювання охоронної діяльності поєднує владно-розпорядчу діяльність органів виконавчої влади, а також їх діяльність у сфері публічного адміністрування,
- під охороною майна розуміється діяльність суб'єктів охоронної діяльності з організації та практичного здійснення заходів, спрямованих на забезпечення цілісності відповідних об'єктів та ряд інших рис.

Таким чином, можна стверджувати, що адміністративно-правове регулювання охоронної діяльності - це система суспільних відносин, які виникають між органами виконавчої влади, громадськими організаціями при здійсненні делегованих державних функцій і охоронними структурами, а в деяких випадках і особами, що знаходяться під охороною, які врегульовуються нормами адміністративного права з метою забезпечення безпеки життя і здоров'я фізичних осіб, охорони права власності на договірних засадах, дотримання балансу публічних інтересів фізичних і юридичних осіб, держави й суспільства загалом.

Класифікація власності як об'єкта адміністративно-правової охорони має важливе значення для виведення теорії охорони права власності. Саме від того, наскільки вдало вона буде здійснена, багато в чому залежить виведення ефективних способів охорони [185, с. 89].

Досліджуючи форми та засоби публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, слід розкрити зміст адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності у даній сфері та його основні засади.

Згідно положень цивільного законодавства України, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [165, ст.181 ч.1]. Тим самим, до об'єктів нерухомого майна цивільні норми відносять також житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно [165, ст. 331, 376].

У законодавстві України крім понять «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна», вживаються також інші споріднені поняття: «об'єкт незавершеного будівництва» [165, ст. 331], «об'єкт будівництва» [165, ст.876], однак, чіткого тлумачення цих понять немає.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [53, ст. 2; 186].

Однак, мають місце особливості набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва. Виникненням права власності на новостворене нерухоме майно є момент завершення будівництва [165, ст.331].

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то тоді право власності виникне з моменту прийняття його до експлуатації.

А якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, тоді, у такому випадку, виникненням права власності на новостворене нерухоме майно, буде момент державної реєстрації.

Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно займає на сьогоднішній день належне місце у процесі реформування відносин власності.

У минулому, облік нерухомого майна здійснювався в Україні з метою відображення технічних характеристик нерухомості, безпосередньо, за місцем його знаходження.

Сучасне законодавство України, вказуючи на місце вчинення реєстраційних дій, передбачає, що для об'єктів нерухомого майна, загалом, характерний екстериторіальний принцип місця реєстрації.

На сьогодні, реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя [53, ст.3 ч.5]

Реєстрація обтяжень речових прав є екстериторіальною і проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Тобто, законодавством надана повна свобода дій, у даній сфері, зацікавленим особам та прописана норма, щодо якої прийняття документів для державної реєстрації та здійснення державної реєстрації суб'єктами державної реєстрації та нотаріусами, базується на принципі екстериторіальності.

Зазначені правові зміни є необхідним та дієвим для нашої країни, при її прагненні привести у відповідність національне законодавство до норм права Європейського Союзу, сучасне врегулювання забезпечує відкритість та прозорість державної реєстрації, зменшення кількості документів та процедурних дій, що сприяє забезпеченню якісних умов надання адміністративних послуг населенню.

Екстериторіальність - це можливість подання документів для проведення державної реєстрації речових прав на нерухомість без прив'язки до місцезнаходження об'єкту [187].

У передбачених випадках за рішенням Міністерства юстиції України [138], державна реєстрація права власності та інших речових прав може здійснюватися у межах декількох адміністративно-територіальних одиниць.

Іншими словами, населення країни може реалізовувати свої права у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно, через відповідне звернення до суб'єкта державної реєстрації, на власний розсуд, в межах області, в якій проживають зацікавлені суб'єкти.

Якісні відносини власності відіграють особливу роль для громадян, у зв'язку з чим важливого значення набуває питання правових гарантій здійснення та захисту права власності в Україні.

Безпосередньо, з цією метою було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» [188], яким передбачено суттєві зміни до порядку державної реєстрації нерухомого майна.

Велика кількість 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, стали причиною вище вказаних законодавчих змін.

Важливою їх новелою стало те, що акредитованих суб'єктів державних та комунальних підприємств, позбавили повноважень у сфері державної реєстрації, відповідно, на сьогоднішній 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 [189]. 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 [190].

Щодо правосуб'єктності юридичної особи України, то вона здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань [191] відомостей про юридичну особу, у

тому числі про її установчі документи. А юридичної особи - нерезидента, аналогічна перевірка відбувається на підставі документа, що підтверджує реєстрацію такої особи у країні її місцезнаходження, та її установчих документів, що легалізовані у встановленому порядку, якщо інше не встановлено чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України [188].

При подачі документів на державну реєстрацію, уповноваженою на те особою, встановлюється обсяг її повноважень на підставі документа, що їх підтверджує та дозволяє діяти від імені іншої особи - довіреності. При цьому, державні реєстратори зобов'язані перевіряти дійсність нотаріально посвідчених довіреностей за допомогою Єдиного реєстру довіреностей [192].

При вчиненні реєстраційних дій щодо об'єкта нерухомого майна діє принцип одночасності, який передбачає, що нотаріальні та реєстраційні дії по відношенні до нерухомого майна, проводяться одним нотаріусом, який вчиняє ці дії одну за одною. Тобто, нотаріус, який вчинив нотаріальну дію з нерухомістю, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав або їх обтяжень, проводить державну реєстрацію цих прав чи обтяжень, однак передбачені законодавчо деякі винятки. Наприклад, у разі нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини, а також у разі, якщо у результаті вчинення нотаріальної дії утворюються нові об'єкти нерухомого майна, що потребує здійснення власником дій, спрямованих на формування нерухомого майна, державна реєстрація прав проводиться після настання потрібної обставини або створення нерухомого майна будь-яким державним реєстратором.

Також, як виняток, заява про проведення державної реєстрації прав після вчинення одним нотаріусом нотаріальної дії може бути передана іншому нотаріусу для здійснення реєстраційних дій через Державний реєстр прав [186] територіальним органом Міністерства юстиції України за наявності поважних причин: смерті нотаріуса, припинення або зупинення діяльності нотаріуса та інше).

Дуже важливою нормою у регулюванні процедур верифікації відомостей про права та технічні параметри об'єкта нерухомого майна, що подаються для вчинення реєстраційної дії з питань достовірності, повноти і відсутності порушень прав третіх осіб та публічного інтересу стало передбачення ретельної перевірки речових прав, що виникли до 2013 року, перед державною реєстрацією [188].

Іншими словами, здійснюючи державну реєстрацію речових прав, що виникли до 2013 року, у випадку відсутності необхідних відомостей в державних реєстрах або якщо заявник не надав необхідні документи, державний реєстратор зобов'язаний запитати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства, яке діяло до 2013 року, проводили реєстрацію прав, інформацію у вигляді довідок чи засвідчених копії документів, що підтверджують правомірність такої державної реєстрації [188].

Наповнення Державного реєстру прав [189], який почав діяти з січня 2013 року, даними та характеристиками про всі зареєстровані до 2013 року речові права, які зараз містяться у різних формах по відомчих інформаційних базах різних органів влади і підприємств є виходом з означених бюрократичних незручностей. Потрібно наголосити, що оцифрування інформації про права на нерухоме майно та розміщення її у межах одного реєстру з високим ступенем захисту, дозволить ліквідувати підстави для можливого рейдерського захоплення майна через неналежне зберігання і облік відомостей про речові права на нерухоме майно.

Належна процедура верифікації відомостей про права та технічні параметри об'єкта нерухомого майна, що подаються для вчинення відповідних реєстраційних дій, повинна відповідати вимогам, які передбачені щодо неї чинним законодавством і її якість, напрямку, залежить від належного виконання обов'язків та доброчесності суб'єкта публічного адміністрування у даній сфері.

Із всебічного аналізу законодавчо закріплених повноважень державного реєстратора вбачається, що одним із його обов'язків є встановлення відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями [53, ст. 10].

Вияснення законодавчих відповідностей, які повинен встановити державний реєстратор і тим самим, впевнитись у відсутності порушень прав третіх осіб та публічного інтересу, є:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом,

- відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав,

- відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих документах,

- наявність обтяжень прав на нерухоме майно,

- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації [53, ст.10].

Для відповідної перевірки інформації, з метою недопущення одночасного існування подвійної державної реєстрації прав, державний реєстратор не лише вправі, а й повинен, зокрема, запитувати від відповідних органів інформацію, які відповідно до чинного, на момент оформлення права, законодавства проводили таке оформлення, вимагати у разі потреби подання додаткових документів та інше.

Через неналежне виконання державними реєстраторами своїх законодавчих обов'язків під час розгляду реєстраційних заяв, часто відбувається прийняття неперевіреного та належним чином не підтвердженого рішення, яке порушує вже зареєстровані права інших зацікавлених суб'єктів, оскільки, факти існування реєстрації права на відповідний об'єкт, залишився поза увагою державного реєстратора, що призвело до подвійної державної реєстрації права.

Одночасне існування державної реєстрації кількох прав власності на один об'єкт, суперечить засадам офіційного визнання і підтвердження державою фактів виникнення прав на нерухоме майно та є порушенням чинного законодавства,

відповідно, підлягає подальшому оскарженню та в'ясненню обставин справи і притягнення до відповідальності недоброчесних суб'єктів даної процедури.

Для правової системи нашої країни проблема подвійної реєстрації характерна найбільше у сфері щодо прав власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна - земельні ділянки, де в останній час протизаконні схеми використовується для заволодіння чужим майном.

Зміна процедури державної реєстрації права оренди земельної ділянки, спричинила умови із можливостями заволодіння чужим майном.

Свого часу, державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок, проводилася територіальними органами земельних ресурсів у вигляді внесення відомостей до Поземельної книги та записів до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі [193], які складали Державний реєстр земель [194].

На теперішньому етапі реформування відносин власності, державна реєстрація права оренди земельних ділянок відбувається у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [186].

Але при цьому, як зазначалося вище, нормами законодавства не передбачено автоматичного перенесення відомостей про реєстрацію договорів оренди земельних ділянок з Державного реєстру земель [194] до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [186], що спричинило відсутність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [186] інформації про дійсні та законні правовідносини оренди земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року. Фактично, ніякої інформації про договори, яка була занесена в ліквідований реєстр до вказаної дати, та про ті, строк дії яких закінчився - не було належним чином збережено та автоматизовано.

Дана суперечність врегульована, з боку держави, законодавчим актом [188] із наміром протидіяти виникненню подвійних реєстрацій права оренди однієї земельної ділянки за різними суб'єктами та для забезпечення гарантій правдивості зареєстрованих прав на нерухоме майно.

Виникали ситуації на практиці, коли при виникненні спірних питань на один і той же об'єкт, орендарі земельних ділянок у більшості випадків звертались до судів з позовами про скасування державної реєстрації права оренди нових орендарів.

Верховний Суд України у рішеннях щодо таких спорів, висловив однозначну позицію, що реєстрація права оренди, здійснена пізніше, має бути скасована. Підставою для цього є наявність вже зареєстрованого права оренди на одну і ту ж земельну ділянку, що дозволяє відмови в державній реєстрації [195; 196].

Беручи до уваги цей факт, суди визнавали незаконними дії суб'єктів реєстрації щодо оформлення права оренди за новими орендарями та скасовували реєстраційні дії.

При розгляді відповідної адміністративної справи Верховний Суд зазначив, що обов'язком державного реєстратора є встановлення відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями [197].

Відповідно, через недоброчесне виконання суб'єктом реєстрації власних обов'язків, виник факт подвійної державної реєстрації права, що суперечить головним засадам інституту власності і, власне, всієї правової системи країни та, через неякісні дії реєстратора, це лягло відповідальністю на державу та її органи.

Загалом, подвійні реєстрації є порушенням чинного законодавства та інтересів суб'єктів, за яким право власності щодо об'єктів нерухомості зареєстровано первинно та не припинялося.

Іншою сучасною гарантією публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна є створений в Україні так званий сервіс «Смс-Маяк».

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» передбачає, що про факт подання чи отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав має невідкладно

повідомити власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також користувача чи обтяжувача цього майна [188].

Паралельно з цією нормою, зацікавлений суб'єкт власності, на платній основі, самостійно може здійснювати контроль за процесами, що відбуваються відносно нерухомості, яка йому належить.

На офіційному сайті Державного підприємства «Національні інформаційні системи» передбачена така можливість у розділі «Он-лайн будинок юстиції» [198].

Даний можливість сприяє отриманню послуг без контакту з представниками влади. Тобто, таким чином передбачено легальне отримання необхідних сервісних послуг в електронному режимі. «Он-лайн будинок юстиції» - це повністю прозора комп'ютеризована система.

Сервіс надається фізичним та юридичним особам спільно з Державним підприємством «Національні інформаційні системи» Міністерства юстиції України, яке є технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [186].

При вчиненні незаконних дій щодо майна, важливим моментом є момент їх вчинення, тому чим швидше законний власник дізнається про сторонні дії щодо своєї нерухомості, тим більше має шансів відновити їх попередній стан без втрат.

Згідно чинного законодавства, власник об'єкта нерухомого майна має можливість накласти заборону на проведення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна терміном до 10 діб, аби протягом цього часу мати можливість звернутись до суду і зупинити незаконні дії [53].

Мати шанс на оперативне реагування і змогу ефективно захистити свої порушені права на нерухоме майно, власнику може посприяти підключення до зазначеного сервісу.

Даний сервіс повідомляє фізичних та юридичних осіб про зміну статусу об'єктів нерухомого майна, а власників нерухомості - про подання заяв про проведення будь-яких реєстраційних дій щодо їх майна, а також про дату та час реєстрації такої заяви, шляхом отримання смс-повідомлення про вчинення

реєстраційних дій відносно нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [186]

Сервісна послуга з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі прав надається виключно за умови наявності зареєстрованого права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна з присвоєним реєстраційним номером такому об'єкту:

- власнику окремого індивідуально визначеного об'єкта нерухомого майна - про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо належного такому власнику об'єкта нерухомого майна, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв;

- користувачу земельної ділянки - про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо земельної ділянки, яка перебуває у користуванні такого користувача, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації такої заяви;

- фізичним та юридичним особам - про проведені реєстраційні дії стосовно будь-якого окремого індивідуально визначеного об'єкта нерухомого майна без зазначення відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів таких прав [199].

У такий сучасний спосіб, власники нерухомого майна можуть бути попереджені про будь-які реєстраційні дії, які здійснюються з їх нерухомістю, що надає переваги при захисті власності від незаконних дій.

Отже, неможливо перебільшити значення права власності на об'єкти нерухомого майна у нинішній час.

Майнові права є об'єктом гарантій і обмежень, які закріплені Конституцією України. Державна реєстрація прав на нерухоме майно є одним з головних елементів гарантування і захисту прав власників, належне здійснення її верифікаційних процедур щодо відомостей про права та технічні параметри об'єкта нерухомого майна з питань достовірності, повноти, відсутності порушень прав третіх осіб та публічного інтересу, забезпечує офіційне визнання і юридичне закріплення державою прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

Тобто, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення, підлягають обов'язковій державній реєстрації відповідно до норм чинного законодавства України.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Запис про державну реєстрацію, внесений до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, є гарантійним підтвердженням держави права на власність.

2.4. Юрисдикційна діяльність органів виконавчої влади як засіб оперативного прийняття рішень щодо охорони прав, які знаходяться під загрозою порушення

При умовах інтеграції до європейського співтовариства та відповідного удосконалення ринкових механізмів в країні, актуальним стає питання захисту та охорони прав власності. Відсутність механізмів захисту прав власності суб'єктів ринкових відносин, спричиняє до різного роду правопорушень у даній сфері та незаконному заволодінню власністю недобросовісними учасниками.

Одним з пріоритетних завдань на шляху до демократизації суспільства, якого прагне наша країна, є лібералізація органів влади та процесів у сфері захисту прав власності. Для вирішення завдань такого роду, необхідне практичне напрацювання демократичних механізмів функціонування правоохоронних, судових, виконавчих органів влади.

Діяльність органів виконавчої влади щодо охорони прав власності, які знаходяться під загрозою порушення, безпосередньо, залежить від наявної на це політичної волі.

Проте, мала ефективність та результативність діяльності публічних органів влади, залишається для українського суспільства найбільшою проблемою, що потребує термінового вирішення.

В умовах адміністративного реформування, дослідження діяльності органів публічної влади країни у сфері захисту прав громадян на власність, потребує аналізу сучасного стану справ, а саме аналізу законодавчої бази у даній сфері, що дасть змогу охарактеризувати стан реальної політичної волі до якісних змін.

Слід зазначити, що свого часу були прийняті ряд нормативно-правових актів, націлені на демократизацію процесів у сфері захисту прав власності, зокрема закони України «Про внесення змін до деяких законів України щодо відомостей про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи» [222], «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [223], «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту

прав інвесторів» [224], «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення кінцевих вигодоодержувачів юридичних осіб та публічних діячів» [225], «Про внесення змін до деяких законів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції» [226]. «Про внесення змін до Кримінального процесуального кодексу України щодо порядку тимчасового вилучення майна та проведення обшуку» [227].

Належна охорона прав власності на об'єкти нерухомого майна, залежить, у великій мірі, від правоохоронної системи країни та її якісної роботи. У цій сфері було прийнято також ряд важливих нормативних актів, які націлені на охорону прав, що знаходяться під загрозою порушення: «Про Національне антикорупційне бюро України» [123], «Про Національну поліцію» [122], «Про внесення змін до Закону України «Про прокуратуру» щодо удосконалення та особливостей застосування окремих положень» [228].

Охорона прав, які знаходяться під загрозою порушення органами виконавчої влади, передбачає, при цьому, їх взаємодіють у тій чи іншій мірі із власниками відповідного майна через сферу публічного адміністрування даних правовідносин.

Основними завданнями органів виконавчої влади у даній публічній сфері є: формування стабільної та ефективної організації діяльності державно-управлінського апарату; організація професійної, політично нейтральної та відкритої публічної служби шляхом відмежування політичних посад від сфери публічної служби; створення системи ефективної взаємодії органів державної влади та місцевого самоврядування в напрямі обслуговування інтересів громадянського суспільства; запровадження нових організаційних форм і стандартів обслуговування інтересів та потреб громадськості; гарантування підконтрольності публічної адміністрації інститутам громадянського суспільства; залучення громадськості до участі у формуванні публічної політики [229].

Загалом, охорона та захист прав на власність, які знаходяться під загрозою порушення, також не можливі без належної діяльності правоохоронних органів у

даній сфері суспільних відносин, ними, безпосередньо, є - поліція [122], суди [31] та прокуратура [33].

Держава захищає права громадян на власність через відповідну діяльність органів та посадових осіб у даній сфері та відповідне здійснення ними повноважень: Президента України, Верховної Ради України, правоохоронних органів, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування [230].

До юрисдикційної діяльності органів виконавчої влади щодо охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, які знаходяться під загрозою порушення, можна віднести діяльність Міністерства юстиції України, через його консультативно-дорадчий орган - Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України [169].

Колегія уповноважена розглядати скарги у сферах 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 [169].

Відповідно, територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

- на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;
- на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

До компетенції Міністерства юстиції України не відноситься розгляд скарг на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір, та розгляд скарг на реєстраційні дії, проведені на підставі рішення суду.

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 функції правоохоронних

органів у даній сфері правовідносин потребують дуже багато часу та зусиль, наприклад, судовий розгляд, 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 негативних 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, заносяться 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.

Такі неправомірні дії, дозволяють охарактеризувати рейдерство у даній сфері як спосіб заволодіння чужим майном.

Внесення до реєстру недостовірних відомостей за своїми ознаками схоже на шахрайства, але не є класичним шахрайством, бо на цьому етапі не відбувається заволодіння чужим майном.

При цьому, часто, внесення неправдивих змін до реєстру здійснюється на підставі судових рішень, які є обов'язковими до виконання, а так як довести факт винесення суддею завідомо неправосудного рішення дуже складно то, зазвичай, притягнути його до відповідальності майже неможливо.

Привласнення фізично об'єкта нерухомості недобросовісним власником має ознаки грабежу, але так як неправдиві відомості в державного реєстру присутні, це надає їх діям вигляд законних і позбавляє правоохоронні органи законних підстав протидії захопленню. Адже поліція, не будучи судовим органом, не може вирішувати юридичні спори.

Посилаючись на офіційні відомості у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дії шахраїв схожі на правомірні, тому поліція немає підстав для реагування на них.

Як видно з вище наведеної інформації, в основі можливості рейдерського захоплення нерухомості, лежить прогалина у правовому регулюванні, коли момент внесення до державних реєстрів відомостей про право особи на майно не співпадає з моментом добровільної передачі попереднім суб'єктом права можливості фізичного контролю за таким майном. Тобто, факт можливості виникнення таких неправомірних дій, безпосередньо, пов'язаний із системою функціонування державних реєстрів.

Таким чином, держава має забезпечити потерпілому можливість ефективно захищати свої права. На сьогодні, згідно норм чинного законодавства, захист прав та інтересів потерпілого від рейдерства чи шахрайства з використанням державних реєстрів може здійснювати трьома основними способами:

- через звернення до суду з позовами,
- через звернення до правоохоронних органів із заявою про відкриття кримінального провадження,
- через звернення до Міністерства юстиції України зі скаргою на дії реєстратора.

Проте, слід наголосити, що кожен з вказаних способів захисту має свої недоліки, усунення яких є пріоритетним для держави, яка позиціонує себе як правова та демократична.

Дедалі більша присутність випадків рейдерського захоплення майна спонукала Міністерство юстиції України до вжиття невідкладних заходів щодо захисту прав власності громадян.

Ними стали забезпечення вище наведеного контролю за діяльністю державних реєстраторів шляхом розгляду скарг, які надходять до Міністерства юстиції України та його територіальних органів, а також постійний моніторинг реєстраційних дій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [186].

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» затверджено порядок здійснення контролю у сфері державної реєстрації, який передбачає три складові контролю, що проводиться безпосередньо Міністерством юстиції України:

- камеральна перевірка у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації під час розгляду скарги, поданої відповідно до Закону України «Про звернення громадян» [231];

- камеральна перевірка у разі підготовки обґрунтованих подань територіальними органами юстиції;

- моніторинг реєстраційних дій, результати якого, у свою чергу, можуть стати підставою для камеральної перевірки окремого державного реєстратора чи суб'єкта державної реєстрації [232].

Моніторинг реєстраційних дій в реєстрах посадовими особами Міністерства юстиції України здійснюється за такими критеріями:

- скасування записів у реєстрах,
- проведення реєстраційних дій з порушенням строків, визначених законами,

- проведення державної реєстрації припинення обтяжень права власності та інших речових прав, похідних від права власності, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва (крім випадку проведення такої реєстраційної дії державними та приватними виконавцями),

- проведення державним реєстратором реєстраційних дій протягом одного року з дня призначення на відповідну посаду суб'єктом державної реєстрації, з дня призначення на посаду державного нотаріуса чи з дня реєстрації приватної нотаріальної діяльності, а також протягом шести місяців з дня відновлення доступу державного реєстратора до реєстрів [232].

Як уже зазначалося вище, важливим елементом охорони та захисту права власності органами юстиції є унеможливлення рейдерських схем.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» містить норми, які сприяють захисту прав власності та ліквідації негативних прогалин реєстраційного законодавства, мова йде про:

- обов'язок перевіряти державним реєстратором інформацію про наявність чи відсутність вже зареєстрованих речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав, що виникли до 01.01.2013 р.,

- необхідність використання державним реєстратором відомостей, зокрема, Державного земельного кадастру [233];

- реєстрація прав на підставі судових рішень проводиться виключно у спосіб інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно [186] та Єдиним державним реєстром судових рішень [234],

- контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації, який відбувається у спосіб розгляду скарг, поданих відповідно до закону України «Про звернення громадян» [231], обґрунтованих подань територіальних органів Міністерства юстиції України, а також моніторингу реєстраційних дій у реєстрі,

- можливість зупинення реєстраційної дії безпосередньо власником свого майна, шляхом пред'явлення ним заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна,

- інформування власника про початок і перебіг реєстраційних дій з майном (послуга смс-маяк),

- система смс-інформування власника про будь-які зміни, які відбуваються в реєстрі, з його майном, що дозволяє окрім інформації про реєстраційні дії отримувати інформацію про те, хто цікавився їхньою власністю [235; 236, с. 70].

Новелою публічно-правового регулювання стали інноваційні механізми захисту прав у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зміст яких, перш за все, 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 власні права через звернення до спеціалізованого суб'єкта, припинити та попередити посягання на право власності та відновити власні 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.

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 являє собою основу 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.

2.5. Юридична відповідальність та вимоги до доброчесності осіб, які здійснюють функції публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно

На якість економічних, соціальних, політичних, правових, інформаційних й інших процесів, що відбувається повсякденно в нашій країні, та від яких напряду залежить наша інтеграція у Європейське співтовариство, а також становлення як демократичної, соціальної, правової держави, негативний вплив створюють - незаконні прояви у діяльності представників державної влади та її виконавчих органів.

Органи державної влади виникають з метою реалізації та гарантування прав людини та громадян загалом, відповідно, вони мають діяти доброчесно.

Доброчесність виступає одним із принципів, відповідно до якого, згідно положень Закону України «Про державну службу», здійснюється державна служба в Україні:

- верховенства права - забезпечення пріоритету прав і свобод людини і громадянина відповідно до Конституції України [27], що визначають зміст та спрямованість діяльності державного службовця під час виконання завдань і функцій держави;

- законності - обов'язок державного службовця діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією [27] та законами України;

- професіоналізму - компетентне, об'єктивне і неупереджене виконання посадових обов'язків, постійне підвищення державним службовцем рівня своєї професійної компетентності, вільне володіння державною мовою і, за потреби, регіональною мовою або мовою національних меншин, визначеною відповідно до закону;

- патріотизму - відданість та вірне служіння Українському народові;

- доброчесності - спрямованість дій державного службовця на захист публічних інтересів та відмова державного службовця від превалювання приватного інтересу під час здійснення наданих йому повноважень;

- ефективності - раціональне і результативне використання ресурсів для досягнення цілей державної політики;

- забезпечення рівного доступу до державної служби - заборона всіх форм та проявів дискримінації, відсутність необґрунтованих обмежень або надання необґрунтованих переваг певним категоріям громадян під час вступу на державну службу та її проходження;

- політичної неупередженості - недопущення впливу політичних поглядів на дії та рішення державного службовця, а також утримання від демонстрації свого ставлення до політичних партій, демонстрації власних політичних поглядів під час виконання посадових обов'язків;

- прозорості - відкритість інформації про діяльність державного службовця, крім випадків, визначених Конституцією та законами України;

- стабільності - призначення державних службовців безстроково, крім випадків, визначених законом, незалежність персонального складу державної служби від змін політичного керівництва держави та державних органів [80, ст.4].

Тобто, доброчесність повинна мати обов'язкове місце при здійсненні своїх посадових обов'язків суб'єктами публічного адміністрування, на яких поширюється дія вище вказаного закону, у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна.

Соціальні перетворення та їх якісний етичний вимір не можливі без доброчесності у правовідносинах, які відбуваються в країні на всіх рівнях суспільного життя.

Закріплення доброчесності як терміну в нормативно-правових актах, встановлення її як етичного принципу та вимоги до поведінки, порушує питання про запровадження позитивного юридичного обов'язку доброчесності - юридизації етики, коли фактично законом закріплюється моральний обов'язок як юридичний. Якщо це так, то питання щодо того, які наслідки це матиме для

розвитку доброчесності як етичної категорії та чи не перестає вона бути такою, перетворюючись на суто юридичну [151].

Фактично, доброчесність є моральною засадою поведінки людей, тому закріплення її як обов'язкової умови щодо діяльності суб'єктів публічного адміністрування у сфері охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, все ж видається більш ідеологічним спонуканням ніж практично можливим до зобов'язання її дотримуватися.

З іншого боку, важливим є питання, що вважається «недоброчесністю» в роботі відповідних суб'єктів, та яка настає за неї відповідальність. У законодавстві такий термін, юридично, майже ніде не використовується, лише в Законі України «Про прокуратуру» є згадка про «недоброчесність» [33, ст. 32], але її визначення там теж не надається.

Іншими словами, держава через застосування примусу, зобов'язує державних службовців, бути доброчесними. Щодо регулювання питань даної сфери відносин, раніше діяв Закон України «Про правила етичної поведінки», який передбачав за порушення таких правил усі види юридичної відповідальності [152].

У різного роду законодавчих актах можна зустріти такі застосування досліджуваного терміну, як:

- доброчесність як принцип діяльності; доброчесність установи; перевірка на доброчесність, що застосовуються по відношенні до державних органів.

Доброчесність установи на практиці виглядає у законодавстві оціночною характеристикою. У Меморандумі про економічну та фінансову політику України йдеться: «є вкрай важливим, щоб нові антикорупційні інституції - Національне антикорупційне бюро України [123], Спеціалізована антикорупційна прокуратура [149] та Вищий антикорупційний суд [153] - зберегли свою незалежність та доброчесність, щоб забезпечити ефективні та надійні розслідування, обвинувачення та судовий розгляд справ щодо корупції на високому рівні. Ми докладемо всіх зусиль, щоб забезпечити незалежність та доброчесність цих установ» [154].

Перевірка на доброчесність як поняття, розкривається при висвітленні принципів організації роботи з повідомленнями про корупцію - поведінка працівників апарату Міністерства розвитку громад та територій України [155] відповідно до вимог Закону України «Про запобігання корупції» [81], Закону України «Про державну службу» [80] та Загальних правил етичної поведінки державних службовців та посадових осіб місцевого самоврядування [156; 157].

Здійснення перевірки на доброчесність суб'єктів, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, передбачено, зокрема, у Плані першочергових заходів з подолання корупції [158], що на практиці полягає у запровадженні декларацій доброчесності та їх вибіркового перевірках.

Подання декларації особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, є формою контролю держави за доброчесністю осіб, які виконують певні функції держави або місцевого самоврядування [159].

- доброчесний громадянин; критерії доброчесності; декларація доброчесності
- такі терміни можна зустріти у законодавстві, що стосується сфери судочинства.

Як превентивний метод протидії корупції, Законом України «Про судоустрій і статус суддів» впроваджено процедуру подання декларації доброчесності: кандидата на посаду судді та судді[31].

Суддя зобов'язаний щорічно до першого лютого подавати шляхом заповнення на офіційному веб-сайті Вищої кваліфікаційної комісії суддів України [160] декларацію доброчесності за формою, що визначається Комісією. Декларація доброчесності судді складається з переліку тверджень, правдивість яких суддя повинен задекларувати шляхом їх підтвердження або не підтвердження [31, ст. 62].

У декларації доброчесності судді зазначаються прізвище, ім'я, по батькові судді, його місце роботи, займана посада та твердження про: відповідність рівня життя судді наявному в нього та членів його сім'ї майну і одержаним ними доходам; своєчасне та повне подання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, та достовірність

задекларованих у них відомостей; невчинення корупційних правопорушень; відсутність підстав для притягнення судді до дисциплінарної відповідальності; сумлінне виконання обов'язків судді та дотримання ним присяги; невтручання у правосуддя, яке здійснюється іншими суддями; проходження перевірки суддів відповідно до Закону України «Про відновлення довіри до судової влади в Україні» [161] та її результати; відсутність заборон, визначених Законом України «Про очищення влади» [162].

Декларація доброчесності судді може містити інші твердження, метою яких є перевірка доброчесності судді. За відсутності доказів іншого твердження судді у декларації доброчесності вважаються достовірними. Зміни, доповнення чи уточнення поданих відомостей не допускаються.

У разі одержання інформації, що може свідчити про недостовірність тверджень судді у декларації доброчесності, Вища кваліфікаційна комісія суддів України проводить відповідну перевірку. Неподання, несвоєчасне подання декларації доброчесності суддею або декларування в ній завідомо недостовірних тверджень мають наслідком дисциплінарну відповідальність, встановлену Законом [31, ст.62].

Такого ж змісту вимагається декларація доброчесності і від особи -кандидата на посаду судді, яка надається для участі у доборі кандидатів на посаду судді або конкурсі на зайняття вакантної посади судді.

З вище наведеної інформації, можна узагальнити, що зміст декларації доброчесності полягає в самоперевірці та висвітленні відповідних якостей зацікавленої у такій процедурі особи, про себе, перед громадськістю, для її так би мовити одобрення.

Також, доброчесність присутня у законодавстві як один із критеріїв відповідності суддівській посаді: на посаду судді може бути призначений громадянин України, не молодший тридцяти та не старший шістдесяти п'яти років, який має вищу юридичну освіту і стаж професійної діяльності у сфері права щонайменше п'ять років, є компетентним, доброчесним та володіє державною мовою [27, ст.127].

Тим самим, законодавство передбачає, що якщо у діяльності судді виявлено невідповідності його дій за критеріями доброчесності, то це може слугувати підставою для його звільнення.

- доброчесність як принцип етичної поведінки державних службовців, доброчесність як принцип державної служби, доброчесність як принцип і стандарт етичної поведінки виконання службових повноважень та як вимога до самого конкурсу і його учасника - такими термінами доброчесності оперує законодавство щодо державної служби.

Працівники системи Міністерства юстиції України під час виконання своїх службових повноважень зобов'язані керуватися такими принципами: служіння державі і суспільству; пріоритетність інтересів; субординація; толерантність; гідна поведінка; доброчесність; політична нейтральність; прозорість і підзвітність; сумлінність [163].

Такого ж роду принципи, включаючи доброчесність, поширюються на діяльність інших міністерств, які в свою чергу можуть виступати суб'єктами, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій.

Як видно з наведених даних, за сферою ці терміни найчастіше використовуються у судочинстві в частині кваліфікаційних вимог, та у роботі державних органів.

Але все ж, попри наявність наведених вище дефініцій та аналізу нормативного законодавства, не вдається узагальнити уніфіковане та єдине трактування поняття доброчесності.

З огляду на правила юридичної термінології, то відповідно до них, за присутності визначення у нормативно-правових актах такий юридичний термін вважається кодифікованим. Однак, будучи присутнім у законодавстві, термін доброчесності все ж лишається неоднозначним та чітко не визначеним, що може сприяти використуванню зацікавленими суб'єктами для досягнення власних цілей.

Особами, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій є державні реєстратори органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій, а також нотаріуси (державні та приватні).

Суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законодавством.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом [53, ст.38].

Дисциплінарна відповідальність державного реєстратора регулюється Законом України «Про державну службу» [80], Кодексом законів про працю України [164].

У разі, якщо державний реєстратор є державним службовцем і він за невиконання або неналежне виконання посадових обов'язків, а також порушення правил етичної поведінки та інше порушення службової дисципліни притягається до дисциплінарної відповідальності [80, ст.64], то до нього можуть бути застосовані наступні види дисциплінарних стягнень: зауваження, догана, попередження про неповну службову відповідність, звільнення з посади державної служби.

Цивільно-правова відповідальність осіб, які здійснюють реєстраційні дії, настає тоді, коли ними було вчинено цивільне правопорушення - протиправна дія або бездіяльність особи, яка порушує норми цивільного законодавства або умови договору [165]. І полягає у неvigідних наслідках майнового характеру, які покладені на особу, що не виконала або неналежно виконала зобов'язання або посягнула на абсолютні майнові чи особисті немайнові права чи блага інших осіб.

При цьому, відповідальність держави за шкоду, яка виникла через незаконні реєстраційні дії, закріплена на конституційному рівні, та полягає в тому, що кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними

рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень [27, ст.56].

Так, як на осіб, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій у більшій мірі поширюється дія Закону України «Про державну службу» [80], то, відповідно, до Цивільного кодексу України, в якому передбачено, що юридична або фізична особа відшкодовує шкоду, завдану їхнім працівником під час виконання ним своїх трудових (службових) обов'язків [165, ст.1172 ч.1], держава за їх дії, як уповноважуючий на їх здійснення суб'єкт, також має нести відповідальність.

Адміністративна відповідальність осіб, які відповідальні за здійснення реєстраційних дій, настає при вчиненні ними адміністративних правопорушень у даній сфері.

Ними є протиправна, винна (умисна або необережна) дія чи бездіяльність, яка посягає на громадський порядок, власність, права і свободи громадян, на встановлений порядок управління і за яку законом передбачено адміністративну відповідальність [166, ст.9].

Кодексом України про адміністративні правопорушення передбачена адміністративна відповідальність за правопорушення, у сфері державної реєстрації, вчинені:

- державними реєстраторами, що перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською та Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями [167], акредитованими суб'єктами,

- державними виконавцями, приватними виконавцями, які є державними реєстраторами 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,

- як державними так і приватними нотаріусами [166, ст.166].

Повноваження щодо складання протоколів про адміністративні правопорушення мають: Міністерство юстиції України [138] та територіальні органи Міністерства юстиції України, залежно від специфіки правопорушення та суб'єкта-порушника.

Тому, якщо під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність суб'єкта державної реєстрації в межах повноважень, визначених Порядком розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції [168], Колегією з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України та її територіальних органів [169] було виявлено правопорушення у сфері державної реєстрації прав, відповідальність за вчинення якого передбачена Кодексом України про адміністративні правопорушення [166, ст. 166/23], суб'єкт розгляду скарги складає протокол про адміністративне правопорушення, вимоги якого визначені Інструкцією з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації [170].

При цьому державний реєстратор, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації у строк, що не перевищує п'ятнадцять днів з дня отримання суб'єктом державної реєстрації, нотаріусом засвідченої в установленому законодавством порядку копії рішення Міністерства юстиції України чи його територіального органу, зобов'язана прибути до Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу для складення протоколу про адміністративне правопорушення.

Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - тягне за собою накладення штрафу від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Таке ж повторне протягом року вчинення порушення, за яке особу вже було піддано адміністративному стягненню, - тягне за собою накладення штрафу від п'ятисот до однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [166, ст.166/23].

Щодо кримінальної відповідальності державних реєстраторів та нотаріусів, то вона передбачена нормами Кримінального кодексу України:

- відповідальність за підробку документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів караються штрафом до однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до двох років [150, ст.358].

- у разі зловживання своїми повноваженнями особою, яка не є державним службовцем, посадовою особою місцевого самоврядування, але здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних послуг, у тому числі послуг експерта, арбітражного керуючого, приватного виконавця, незалежного посередника, члена трудового арбітражу, третейського судді (під час виконання цих функцій), або державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, державним виконавцем, приватним виконавцем з метою отримання неправомірної вигоди, якщо це завдало істотної шкоди охоронюваним законом правам або інтересам окремих громадян, державним чи громадським інтересам або інтересам юридичних осіб, - карається штрафом від двох тисяч до чотирьох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до трьох років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до десяти років [150, ст.365/2].

Якщо таке діяння вчинене стосовно неповнолітньої чи недієздатної особи, особи похилого віку повторно - карається обмеженням волі на строк до п'яти років або позбавленням волі на строк від трьох до п'яти років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років, а якщо воно спричинило тяжкі наслідки - караються позбавленням волі на строк від п'яти до восьми років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років, з конфіскацією майна або без такої [150, ст.365/2].

Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, які утворені при Міністерстві юстиції України та його територіальних

підрозділах, може бути не тільки складено протокол про адміністративні правопорушення, але й направлено відомості, викладені у скарзі, до правоохоронних органів для перевірки зазначених у відповідній скарзі обставин.

Правоохоронні органи, за результатом дослідження інформації можуть вжити в межах їх компетенції відповідних заходів реагування щодо припинення порушення законодавства.

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.

Важливою ланкою 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.

Сьогодні доброчесність публічних органів виступає однією з найважливіших суспільних моральних вимог і потреб, а тому відіграє велике соціальне значення.

Висновки до Розділу 2

Інтеграція України у європейське співтовариство неможлива без широкомасштабної реформи правової системи України, зокрема, й оновлення вітчизняного адміністративно-правового законодавства.

Налагодження роботи органів публічного адміністрування у відповідності зі стандартами і основними засадами діяльності публічних адміністрацій європейських країн є однією із головних умов отримання Україною повноцінного членства в Європейському Союзі.

Реформування системи публічного адміністрування в Україні потребує якісних ціленаправлених, скоординованих та практично-наукових підходів.

Відповідно, помітні зміни відбуваються й у сфері публічного адміністрування охорони прав власності на об'єкти нерухомого майна, оскільки, адміністративне реформування спричиняє безпосередній вплив на відносини та процеси у даній сфері.

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.

Загалом, 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.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно - це єдина державна інформаційна система, 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.

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України.

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною.

Технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження його програмного забезпечення, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру.

Важливою ланкою 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.

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

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.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ ОХОРОНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

3.1. Зарубіжний досвід публічного адміністрування охорони права власності на нерухоме майно

У сучасному світі забезпечення належної охорони та захисту прав власності є багатоаспектним соціально-економічним, політичним і правовим явищем, яке є невід'ємним елементом ринкових відносин. В практичній діяльності органів публічної влади, їх посадових осіб, покликаних забезпечити охорону та захист прав власності, виникають проблемні питання пов'язані із незаконним використанням об'єктів права власності [237, с. 4].

Розглядаючи питання зарубіжного досвіду публічного адміністрування охорони прав на нерухоме майно, слід зазначити, що наглядним прикладом його здійснення за кордоном - є процедура ведення відповідних реєстрів прав на нерухоме майно.

Загалом, відомим є той факт, що захищеність та правильність відповідних реєстрів даних - є запорукою якісних та надійних операцій із нерухомістю та слугує гарантією захисту прав для нових власників.

За кордоном, як правило, реєстри використовуються для ведення та зберігання інформації про права на майно, можливі форми обмежень у користуванні відповідною нерухомістю, дані про обтяження на майно, зазначаються план та координати, розміри відповідної земельної ділянки або що.

У Європі реєстри реєстрації прав на нерухомість відомі як кадастрові реєстри або карти, земельні реєстри, реєстри прав (титулів) [238].

У більшості країн існує схожа практика щодо адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно і в її основі, як правило, лежить процедура державної реєстрації даних прав у відповідних базах даних.

Основними моментами, що стосується нерухомого майна та на які можуть бути отримані відповіді з реєстрів, є інформація у них про :

-спірні межі земельних ділянок, обмеження користування земельною ділянкою або іншою нерухомістю (сервітути, емфітевзиси, будівельні ліцензії тощо);

- обмеження щодо розпорядження (застава, арешт, заборона й інше), питання підтвердження повноважень продавця нерухомості (наприклад, ризик самовільної забудови або самовільного зайняття нерухомості);

- спірні інтереси третіх осіб щодо нерухомості [238].

Тобто, згадані вище реєстри, які ведуться в інших країнах, за своїм змістом являють собою базу 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 нашим 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.

Слід зауважити, що у Європі не всі державні реєстри адмініструються доладно. Крім того, не до всіх із них можна легко отримати доступ і, відповідно, необхідну інформацію [238].

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 би то не було обставин, звичайно, якщо вся процедура відбувалася законно і не має юридичних підстав та можливостей оскаржувати факт відмови у такій реєстрації.

Більшість зарубіжних систем функціонують або за моделлю реєстру справ, де записані факти транзакції, але не виникає право в результаті такої реєстрації, або за моделлю титульної реєстрації, де право створюється за допомогою реєстрації, і пріоритет надається зареєстрованим правам, які також володіють більшим рівнем достовірності [238].

Слід зауважити, що закордонна практика містить у собі норму про те, що держава бере на себе відповідальність за здійснення належного процесу адміністрування у сфері реєстрації та здійснення прав власності на нерухоме майно та несе відповідальність, у тому числі, матеріального характеру при завданні шкоди зацікавленому суб'єкту через надання помилкових або неправильних послуг з реєстрації.

Однак, слід зауважити, що закордонна практика у даній сфері правовідносин не завжди є досить досконалою, мова йде про відсутність чіткої регламентації відповідних реєстраційних процедур. На практиці зацікавлені суб'єкти можуть стикатися із ситуаціями, коли процедура реєстрації прав власності на нерухоме майно різниться між регіонами у середині конкретної країни, що є досить проблематично та непрактично, особливо, коли питання реєстрації відповідних прав на об'єкти нерухомості виходять за межі відповідної адміністративної одиниці.

Наприклад, в Іспанії громади можуть законодавчо вирішувати низку питань щодо придбання нерухомості залежно від ступеня їхньої незалежності; у Франції існує два режими реєстрації прав на нерухомість незалежно один від одного. Подібна ситуація склалася і у Бельгії – в різних регіонах правила можуть бути різними за законодавством про реєстрацію та законодавством про спадщину [238].

Існує закордонна практика вирішення такого роду проблем у європейських країнах на рівні їх членства у Європейському Союзі, який допомагає врегулювати дану проблему країн-учасниць власними силами.

Цю проблему на європейському просторі намагаються розв'язати через уведення в дію єдиного центру, який нині забезпечує швидкий і легкий on-line

доступ до інформації про права на нерухоме майно для кожної з держав-учасниць - EULIS [238].

Низка країн-учасниць вже підтримали таку ініціативу, хоча даний ресурс ще не є повністю адаптованим та функціональним. Нашій державі, яка всіма своїми силами прагне стати повноцінним членом Європейського Союзу, слід також достеменно вивчити даний ресурс та у разі його ефективності, розглядати можливість приєднання до його дії.

Розширення географічної сфери взаємовпливу держав, у межах якої здійснюється інтеграція осіб, капіталів, майна, прав на нього, послуг, актуалізує проблеми, пов'язані із захистом права власності на міжнародно-правовому і внутрішньодержавному рівнях та, відповідно, активізує діяльність міжнародних судових установ [239, с. 365].

Серед європейських країн була також створена організація, яка покликана сприяти взаємодії національних земельних реєстрів для забезпечення комунікаційних можливостей між державами у даній сфері правовідносин - Європейська асоціація земельних реєстрів. Ціллю даної організації є надання якісного адміністрування та правдивої інформації, на яку можна опиратися та не боятися про законність тих чи інших даних, якими вона оперує.

Європейська асоціація земельних реєстрів створена за участю національних земельних реєстрів, представники яких визнали необхідність представництва один одного в постійних контактах і співпраці на загальноєвропейській основі. Від початку до цієї асоціації увійшли 12 організацій, однак нині це - до 30 організацій із 25 держав - членів ЄС [238].

Слід зазначити, що дана організація виступає головним генератором перспективних ідей та рішень у сфері міждержавних реєстрацій прав власності на нерухоме майно у Європі, при цьому забезпечуючи координацію робіт національних систем реєстрації та прагнучи спростити загальні правила для купівлі нерухомого майна зацікавленим суб'єктом на території іншої країни.

Слід більш детально розглянути зарубіжний підхід до адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно, що дозволить краще зрозуміти світову

практику у даній сфері правовідносин та дасть можливість розкрити ефективні міжнародні механізми.

В цілому варто зазначити, що інститут адміністративних послуг є достатньо відпрацьованим та поширеним у праві західних країн.

В основу концепції «сервісна держава» європейськими фахівцями закладено ставлення державного службовця до громадянина не як до прохача, а як до клієнта, від якого залежить репутація чиновника, його кар'єрне зростання і врешті-решт статок [240, с. 89].

Такий підхід є доволі незвичним явищем для нашої країни, оскільки, в нас усе відбувається з точністю до навпаки. Лише у світлі останніх років, на фоні нових адміністративно-правових змін, можна сказати, що відбуваються поступово якісні зрушення від застарілих схем поведінки державних службовців по відношенню до громадян у сфері публічного адміністрування.

Практика використання категорії «послуги» відносно органів виконавчої влади в Україні до останнього часу не мала майже нічого спільного з доктриною послуг у розумінні демократичних традицій закордонних країн. Адже у нас фактичним поштовхом для запровадження категорії послуг була потреба заробляння додаткових коштів органами влади, державними установами та організаціями [73, с. 117].

Варто зауважити, що сприйняття інституту послуг, які надаються державою носить дещо відмінний характер за кордоном і у нашій країні. Ціллю запровадження даного інституту в Україні було покращення співпраці та взаємодії держави із своїми громадянами та як можливість залучення додаткових надходжень до бюджету.

Основою теорії адміністративних послуг є концепція служіння публічної влади суспільству й окремій людині, тому категорія «послуг» у своїй основі має те ж саме навантаження, що й у приватному секторі, - це діяльність щодо задоволення певних потреб особи, яка здійснюється за зверненням цієї особи [241, с. 9].

Загалом, така теорія взаємозв'язку у відносинах виникла у найбільш розвинених країнах світу, які, перш за все, намагалися створити комфортні та доступні умови для своїх громадян у сфері взаємодії держави та її населення.

Сюди можна віднести публічно-сервісну політику таких країн як: Сполучені Штати Америки, Німеччина, Англія, Швеція та ряд інших.

Для даних держав характерним став розвиток теорії «нового публічного менеджменту» та відбулася зміна пріоритетів у діяльності органів публічної влади, а також у засадах і формах їх відносин із громадянами [242, ст.112].

Говорячи про цей період, можна стверджувати, що він став справжнім проявом демократії, яка спрямована на служіння своєму народові та має на меті створення якісного середовища, в якому належним чином може співпрацювати будь-який громадянин із органами своєї країни, поряд з цим, маючи змогу оцінювати якість їх надання.

Хоча, варто підкреслити, що державні послуги надавалися й у радянський час, однак, вони рідко називалися такими, наприклад, медичне забезпечення, користування державними бібліотеками, музеями, освітні послуги тощо [243, с. 145].

Відмінністю було те, що у соціалістичних країнах, надання державою послуг позиціонувалися відносно всіх громадян загалом, як об'єкта державного управління, та мало на меті реалізацію соціальної ролі держави, тим самим конкретний громадянин не виступав як одержувач державних послуг.

На сьогодні, в умовах переоцінки характеру взаємовідносин між державою та людиною, публічна адміністрація повинна орієнтуватися на потреби особи, так само, як у приватному секторі надавачі послуг орієнтуються на потреби споживача, його запити та очікування. При цьому поняття послуги поступово диференціюється та охоплює не тільки послуги у цивільно-правовому сенсі, але й послуги, що надаються державою та її органами, муніципальними та іншими структурами [242].

У сучасному світі, де панують ринкові умови взаємодії у суспільстві, держава також повинна на них орієнтуватися та надавати конкурентні та якісні публічні

послуги, які б могли забезпечити зацікавленого суб'єкта усім йому необхідним, що створить позитивний ефект та репутацію такої країни щодо рівня її демократичності та сервісності.

Слід також зазначити, що для самого суспільства публічні послуги становлять собою велику значимість. У них є зацікавлені більшість соціально активних громадян, оскільки, завдяки публічній сфері можна легко взаємодіяти з державою та її інститутами, що сприяє вирішенню їх особистих питань та цілей.

Аналіз наукових поглядів та існуючих концепцій дозволяє визначити публічну послугу як суспільно значиму діяльність, яка чітко урегульована законодавством, для якої характерними є безпосередня участь органів публічної влади та публічних організацій в її наданні та індивідуальний характер надання послуги будь-якій особі, яка має на це право, або звертається за реалізацією своїх прав, свобод і законних інтересів, на рівних підставах безоплатно або в межах цін, визначених державою [242, 112].

Кожна країна має специфічні особливості надання такого роду послуг, однак, суть лишається такою ж самою: забезпечити законодавчу можливість кожному громадянину мати змогу звернутися до публічних органів країни з відповідними питаннями і при цьому отримати якісну та кваліфіковану допомогу з їх вирішення.

Для Європейського Союзу властивий свій підхід до надання послуг суспільству, дана процедура регулюється як первинним так і вторинним законодавством спільноти [244].

Як правило, слід зазначити, що правове регулювання сфери надання публічних послуг у Європейському Союзі відбувається на підставі нормативно-правових актів, дія яких поширюється, включно, на всі можливі адміністративно-процедурні відносини.

У таких країнах як Німеччина, Австрія, Швейцарія діють закони про адміністративну процедуру, у Фінляндії - Акт про адміністративні процедури, у Нідерландах - Акт із загального адміністративного права, у Швеції - Закон про державне управління, у Польщі - Кодекс адміністративного провадження, у Чехії

- Кодекс адміністративних процедур, у Литві - Закон про публічне адміністрування та ряд інших [242].

З наведених особливостей правового регулювання даних правовідносин, впливає важливість та необхідність урегульованості сфери здійснення надання адміністративних послуг населенню у найрозвиненіших країнах світу. Це ще раз підкреслює важливість даного інституту державної діяльності та його необхідності, в першу чергу, для належного функціонування та розвитку самого суспільства.

У розвинених демократичних державах ідеологію публічного управління як системи, спрямованої на надання послуг населенню, викладено у спеціальних нормативних актах: «Хартія громадян» (Англія), «Хартія державних службовців» (Італія), «Ініціатива стандартів якості» (Канада), «Хартія дотримання якості при наданні державних послуг» (Португалія), «Хартія клієнтів» (Бельгія) [242].

У наведених країнах існує серйозний підхід до належного врегулювання питання якісного надання і здійснення публічно-сервісних послуг державою, тому процедура їх здійснення є прозорою та зрозумілою та, відповідно, носить нормативний характер.

Запровадження стандартів публічних послуг разом із системою показників та інструментарієм вимірювання ступеня реалізації встановленого стандарту в Європейському Союзі вважають практичним виконанням конституційного права громадян на отримання загальнодоступних публічних послуг однакового рівня та якості [245, с. 121].

Іншими словами, європейські країни порівнюють якість наданих ними послуг та, відповідно, належне їх отримання зацікавленими суб'єктами із правами, які закріплені в основоположних документах функціонування та діяльності країн, що засвідчує рівень їх важливості та значимості для суспільства і при цьому намагаються створити умови, коли кожен матиме однаковий доступ та рівні можливості на них.

Зарубіжний досвід інституту публічних послуг, загалом, є схожим, однак, є різноманітні особливості у кожній країні, які можуть стосуватися будь-якого з елементів їх здійснення, у тому числі суб'єктів надання.

У Франції такими суб'єктами можуть виступати публічні установи, які мають самостійну правосуб'єктність окремо від центральних чи місцевих органів влади. Наприклад, такі організації функціонують у сфері будівництва об'єктів інфраструктури, контролю та охорони земель і лісів [242; 246, с. 14].

Такий зарубіжний досвід говорить про те, що держава як така, не замикає лише на собі можливість здійснювати повноваження у публічній сфері, а навпаки, часто делегує власні повноваження на місця компетентним суб'єктам відповідних відносин, тим самим створюючи умови для правильності їх надання та оперативності.

Таким публічним установам притаманна змішана публічно-правова та приватно-правова природа: з одного боку, вони є незалежними від органів державної влади та функціонують як суб'єкти приватного права, а, з іншого боку, - наділені публічно-владними повноваженнями, під час виконання яких є підзвітними відповідному державному органу [242; 247, с. 121].

Іншими словами, такі суб'єкти правовідносин наділені унікальною можливістю мати змогу одночасно виконувати як приватні так і публічні повноваження та при цьому, саме від обсягу кожного з виду повноважень, відповідно, залежить вид і розмір їх відповідальності.

У Великій Британії особливістю суб'єктного складу правовідносин із надання публічних послуг є наявність омбудсмена у цій сфері [242; 248, с. 9].

Така практика свідчить про те, що чим розвиненіша держава та ступінь її взаємовідносин із своїми громадянами, тим кращою стає сфера публічних послуг та якість їх надання. Як бачимо з наведеної інформації, зарубіжні країни практикують запровадження специфічного виду контролю, у вигляді спеціальної посади, за належним наданням публічно-адміністративних послуг, тим самим сприяючи якості їх сервісу та надійності наданої відповідної інформації зацікавленим суб'єктам.

Інститут омбудсмена, який дає підстави провадити розслідування поведінки національних міністрів та автономних органів з населенням, зокрема у сфері надання державних послуг, присутній також у законодавстві Нідерландів [242; 249, с. 16].

Такий специфічний вид контролю у сфері публічних послуг характерним є, як бачимо, для багатьох розвинених країн та виступає гарантією їх надійності та якості.

Не менш цікавою є практика у даному питанні країн Швеції, Великої Британії, Данії, в яких проводяться обов'язкові конкурентні торги за участю департаментів місцевих органів влади та представників приватного сектору для отримання права надавати певні публічні послуги [242; 250, с. 104].

Тобто, у цих державах суб'єкти приватного та публічного права можуть навіть проводити, свого роду, торги на можливість та право надавати публічні послуги населенню. Такі правові підходи у даній сфері свідчать про високий рівень ринкових механізмів, що застосовуються до організації даних правовідносин.

Згідно законодавства Польщі, суб'єктом звернення за отриманням публічних послуг можуть бути також органи державної влади, які у цьому випадку називаються «внутрішніми клієнтами». Вказані органи можуть виступати одержувачами публічних послуг як тоді, коли вони виступають особами приватного права, так і коли реалізують свої владні повноваження [242; 251, с. 124].

Такий винятковий підхід є досить своєрідним та унікальним у визначенні тих, хто може бути суб'єктами сервісно-публічних послуг. Виходить, що державні органи, які, апріорі, мають їх надавати, також можуть скористатися своїми ж послугами.

Варто зазначити, що у європейських країнах також присутній відмінний досвід щодо діяльності сервісних центрів з надання публічних послуг ніж в нашій країні. Навіть існують, свого роду, відповідні зарубіжні концепції щодо організації роботи центрів з надання публічних послуг.

Концепція «консьєрж» застосовується у сервісних центрах, в яких громадянам-клієнтам, насамперед, надається інформація або проста допомога у вирішенні певного питання [242; 252].

Така форма організації публічних послуг є досить простою за рівнем складності та надається з примітивних питань і являє собою, здебільшого, роз'яснювальну роботу.

Концепція «по-середник» застосовується, коли діяльність сервісного центру зводиться до надання послуг з інформаційного забезпечення та основних груп послуг для громадян, як-от: прийняття від суб'єктів звернення заяв та запитів, а також документів, необхідних для надання послуги, перевірка цих документів на повноту заповнення, надсилання пакету необхідних документів до відповідного адміністративного органу та видачу суб'єктам звернення результатів надання послуг [242; 252].

Зазначена форма взаємодії компетентного публічного органу і зацікавлених громадян у вирішенні конкретних питань, носить достатньо серйозний характер та націлена на якісну співпрацю і бажаний результат для замовника послуг.

Найсучаснішою стадією розвитку сервісних центрів для споживачів послуг вважається концепція «одного магазину послуг». У такому сервісному центрі інтегровано великий спектр послуг, що надаються муніципалітетом. Така форма організації сервісного центру орієнтована значною мірою на одноразовий контакт громадян з адміністрацією [242; 252].

Підхід до організації публічних послуг, де кожен зацікавлений суб'єкт може отримати інформацію на свої відповідні питання та вирішити конкретні задачі з першого разу, звернувшись до надавача послуг - сміливо можна вважати еталоном публічно-сервісної діяльності уповноважених державних органів.

Для нашої країни більш характерною є друга концепція, згідно якої адміністративні сервісні центри є, свого роду, провідниками або посередниками між зацікавленим у послугі суб'єктом та органами публічної влади та їх посадовими особами, уповноваженими відповідно до закону надавати такі послуги [57].

Як зазначають вітчизняні науковці, інтеграція України у європейське співтовариство, проведення ринкових реформ - все це сприяє не тільки удосконаленню чинних адміністративно-правових норм, а й створенню зовсім нових, що відповідають світовим стандартам та вимогам. Ці стандарти, як і вся чинна міжнародна правнича система, будуються перш за все на принципах охорони та захисту прав людини і громадянина [253, с. 4].

У європейських країнах при організації публічних послуг все частіше акцентується увага на те, що відмінності між публічними послугами і послугами приватного сектору повинні зменшуватися.

Це спричинено тим, що з одного боку, відбувається приватизація функцій підприємств і комунальних установ, що раніше належали державному секторові, а з іншого - з аутсорсінгом, делегуванням за контрактами деяких функцій держави приватному секторові [254, с. 70].

Варто зазначити, що в організації надання публічних послуг та плавному переході цього процесу у приватний сектор суттєвий вплив має децентралізація та делегування державних повноважень на місця.

Збільшення самостійності органів місцевого самоврядування, зокрема і щодо надання публічних послуг населенню, відстоюється у європейському правовому просторі [255; 256].

Як результат такої форми організації згаданих процесів, надання публічних послуг стає більш практичним та відбувається на найближчому рівні до населення - через компетентні органи місцевого самоврядування або уповноваженими приватними суб'єктами, при цьому перестає носити централізований державницький характер.

Розгляд закордонної практики організації надання публічних послуг є досить важливим для модернізації та осучаснення вітчизняної доктрини у даній сфері та інтеграції національного законодавства у світову адміністративну практику.

Що стосується конкретної сфери з надання публічних послуг щодо охорони прав власності на нерухоме майно за кордоном, то варто розглянути їх більш детальніше щоб зрозуміти їх суть та принципи роботи.

Розкриваючи зміст здійснення ефективного публічного адміністрування охорони прав на нерухоме майно закордоном, слід навести приклад Литви.

У згаданій країні діє закон «Про публічне управління» [257], метою якого є створення необхідних правових передумов для реалізації положень Конституції Литовської Республіки, в якій наголошується, що всі державні установи служать народу, а також для зміцнення адміністративних можливостей установ державного управління та підвищення їх ефективності [258].

З наведеної інформації вкотре можна пересвідчитися, на скільки важливим є якісне правове регулювання тих чи інших суспільних правовідносин для створення умов їх ефективного здійснення та підтримання.

У згаданому законодавчому акті Литви «Про публічне управління» [257], подається і саме визначення публічного управління - це закони та інші нормативно-правові акти, які регулюють виконавчу діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування та інших суб'єктів, уповноважених законом для виконання законів, інших правових актів, рішень органів місцевого самоврядування, управління планованих державних послуг [257].

Із змісту поданої статті можна узагальнити, що вона передбачає той факт, що суб'єктами з надання публічних послуг, як складової частини публічного управління, не завжди має бути державний орган, таку роботу можуть виконувати й інші уповноважені на це суб'єкти.

Система публічного управління складається з: суб'єктів публічного управління; суб'єктів місцевої адміністрації; інших адміністративних установ.

Суб'єкти публічного управління - державні установи, служби та державні службовці, яким законом надане право публічного управління. Органи публічного управління можуть бути центральними та територіальними [257].

Вцілому, основною суттєвою рисою для суб'єктів публічного управління у Литві, являється законодавчо надане право здійснювати публічне управління загальнодержавного або місцевого характеру.

Законом Литовської Республіки «Про публічне управління» розкрито, що основними напрямками публічного управління є: адміністративне регулювання,

внутрішнє управління, управління процесом надання адміністративних послуг. Тільки органи публічного управління мають право приймати адміністративні нормативні акти, необхідні для реалізації законодавства з внутрішнього адміністрування або надання громадських послуг [257].

Тим самим, висвітлена законодавчого змісту інформація, закріплює факт управління процесом з надання адміністративних послуг органами публічного управління.

Публічні адміністрації повинні консультуватися з організаціями, що представляють інтереси суспільства у відповідній області (асоціації, профспілки, громадські організації, інші неурядові організації), з питань адміністративно-нормативних рішень, що стосуються загальних законних громадських інтересів і відіграють важливу роль для значної частини населення. Законодавством Литви передбачено положення про адміністративні процедури, як обов'язкові дії органів публічного управління при розгляді заяви особи і прийняття рішення щодо неї [257].

Таким чином, шляхи розв'язання актуальних питань та громадянських потреб, які виникають у суспільстві, закріплюються та регламентуються через узгодження відповідних публічних процедур з представницькими суспільними організаціями, які допомагають знайти баланс у роботі відповідних уповноважених та зацікавлених суб'єктів правовідносин.

Існування у Литві спеціальної нормативної бази щодо визначення правового становища суб'єктів публічної адміністрації та самої процедури здійснення адміністративного регулювання, сприяє належній та ефективній роботі даних структур.

Для сфери здійснення публічного адміністрування охорони прав у досліджуваній країні, характерними є достатній рівень дотримання принципів доступності, відкритості та прозорості роботи публічної адміністрації, так як на законодавчому рівні передбачено зобов'язання суб'єктів публічної адміністрації співпрацювати з громадськими організаціями для важливих суспільних питань, здійснення громадськими інституціями моніторингу та контролю за діяльністю

органів влади та обов'язок належно виконувати адміністративні процедури з розгляду заяв, повідомлень та скарг, які в межах повноважень, у строк та у визначений законом порядок, завершуються прийняттям владного управлінського рішення відповідного характеру.

У Болгарії реєстрацію актів з речових прав на нерухоме майно здійснює нотаріус. Вносячи запис про відповідний факт до визначеного державного реєстру, нотаріус, тим самим, посвідчує момент виникнення права власності на нерухоме майно у суб'єкта, який має на це право.

Нотаріус зобов'язаний здійснити реєстрацію незалежно від наявності заяви від заінтересованої особи. Він реєструє акти, на підставі яких виникають майнові правовідносини щодо об'єкта нерухомості. Запис про такі акти вчинюється у реєстрових книгах, які є підшивкою актів, що визначають правовий режим нерухомого майна. Відомості про здійснений запис носять відкритий характер і можуть надаватись заінтересованим особам як усно, так і письмово у формі відповідних довідок [259].

Тобто, у згаданій країні існує практика, що право власності виникає з моменту його нотаріальної реєстрації на підставі правовстановлюючих актів, при цьому, навіть, не потрібно обов'язково мати заяву від зацікавлених суб'єктів про вчинення даної правовстановлюючої дії.

Вцілому, у Болгарії існує декілька форм власності: приватна власність громадян, муніципальна власність, приватна власність держави та державна публічна власність, кожна з яких охороняється спеціалізованими законами, відповідно публічне адміністрування охорони права власності здійснюють як центральні органи виконавчої влади, так й інші суб'єкти публічного адміністрування (Служби державного майна обласних адміністрацій, муніципалітети, громадські об'єднання тощо), які комплексно створюють ефективний механізм захисту усіх форм власності в суспільстві [260].

Варто зазначити, що при здійсненні публічного адміністрування прав власності, яке у Литві є досить різноманітним, важливою умовою для

забезпечення якісного механізму захисту прав на нерухоме майно, є наявність належного правового регулювання, яке дотримується на практиці.

Згідно реєстраційного законодавства Білорусії, спеціально уповноваженим органом управління у галузі державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього і операцій з ним є Комітет із земельних ресурсів, геодезії і картографії при Раді Міністрів Республіки Білорусь, а Науково-виробниче державне республіканське унітарне підприємство «Національне кадастрове агентство» цього Комітету є республіканською організацією з ведення державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та правочинів з ним [261].

Тобто, як і будь-яка країна, Білорусія має ряд компетентних державних органів, робота яких спрямована на забезпечення належних та якісних правовідносин у сфері адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно.

Для управлінської політики Польщі характерним, при вчиненні згаданих процедур є те, що реєстраційні провадження у справах реєстрації прав на нерухоме майно віднесено до компетенції місцевих судів.

Ухилення або невчасне виконання обов'язку правонабувача звернутись до суду з реєстрацією набутого речового права, передбачає, за польським законодавством про проступки, відповідальність у вигляді штрафу [262, с. 104].

Така, свого роду, особливість при реєстрації прав на нерухоме майно, можливо в дечому і дисциплінує учасників даних правовідносин, оскільки, передбачає міру покарання за неналежне відношення до згаданих процедур. Такий досвід є специфічним у даній сфері, однак, заслуговує на увагу як досить дієвий.

Провадження у справах про притягнення осіб до відповідальності за цей вид протиправної поведінки здійснюється судами, вони ж виносять у цих справах рішення, застосовуючи до порушника накладення стягнення. Звертає на себе увагу цікаве правило в польському реєстраційному законодавстві: після укладення нотаріально засвідченого правочину, особливості якого полягають у тому, що нотаріус засвідчує не правочин, а підписи, які ставлять на ньому особи, він зобов'язаний у семиденний строк з дня здійснення акту, що стосується

нерухомості, відправити виписку з реєстрової нотаріальної книги до суду за місцем знаходження нерухомого майна для внесення судовим реєстратором запису в поземельну книгу [262, с. 105].

Іншими словами, для точності та надійності операцій з нерухомістю у Польщі існує, свого роду, дворівнева система посвідчення даних фактів, яка складається з відповідних дій нотаріуса, а вже потім - суду, що підсилює надійність таких процедур.

Говорячи про досвід країни Чехії, у сфері реєстрації нерухомості та пов'язаних з нею речових прав, як виду її адміністративно-правового захисту, то цим питанням займаються місцеві органи кадастру, що є складовими Чеського управління геодезії та картографії.

Загалом, реєстрація такого роду прав, здійснюється у декількох можливих формах: через внесення відповідного запису в реєстрову книгу або відмітки чи примітки, для кожної з яких законом передбачено спеціальний порядок здійснення.

Варто наголосити, що права на нерухоме майно реєструються у вигляді внесення запису, при цьому, накладення обмеження чи обтяження на речове право, а також їх зняття - вноситься до реєстрової книги як примітка.

Відповідно до законодавства даної країни, рішення реєстраційного органу про відмову здійснити державну реєстрацію речових прав можна оскаржити у вищому органі - Чеському управлінні ведення кадастру [259].

Схожа норма передбачена і українським правовим полем у сфері реєстрації прав, де вказано, що дії чи бездіяльність органів юстиції можна оскаржити у судовому порядку.

Чеське законодавство також містить норми про відповідальність за правопорушення у сфері ведення кадастру у вигляді штрафів. Мова йде про порушення строків занесення інформації до кадастрових реєстрів; неповідомлення зацікавленій особі інформації на її запит щодо реєстрових записів на майно; за надання недостовірної інформації, яка стосується нерухомості та інше.

Чеський кадастр нерухомості - комп'ютерна система, де зареєстровані всі земельні ділянки, будинки, квартири, нежилі приміщення (у тому числі й недобудовані), їхні геометричні розміри, площа й місцезнаходження. У кадастрі зазначено права власності й інші майнові права, зафіксовано особисті дані власників і співвласників. В органах кадастру будь-яка особа може одержати виписку з інформацією про об'єкт нерухомості, що її цікавить, сплативши при цьому гербовий збір [259, с. 67].

Тобто, адміністративно-правовий захист прав на нерухоме майно у Чехії, в основному, полягає у належному та якісному веденні відповідного кадастрового реєстру, який містить всі необхідні дані про нерухомість та слугує джерелом інформації для зацікавлених у ній суб'єктів.

Запис у відповідному реєстрі нерухомості, гарантує дійсність такого факту у Швейцарії та є надійною підставою правового становища нерухомого майна.

Згаданий запис підтверджує існування у особи прав та добросовісність цієї особи щодо набуття цих прав. У реєстраційному законодавстві Швейцарії закріплений принцип публічної відкритості реєстру нерухомості, проте на практиці отримати доступ до цієї інформації можна лише у випадку обґрунтування свого інтересу [259].

Свого роду, такий реєстр високо гарантує, що інформація про правове становище нерухомості, яку він містить, презюмує її фактичний законний стан.

Речове право на нерухоме майно в Італії виникає на підставі даних, що вносяться до книги запису судових рішень, яку веде хранитель поземельної книги.

Обов'язковій реєстрації в поземельній книзі підлягають договори про передачу прав власності на нерухоме майно, договори оренди нерухомого майна на строк більше як десять років та деякі інші договори, які набувають чинності стосовно третіх осіб після здійснення певного запису [259].

Згадана книга та інформація, що міститься в ній є доступною та відкритою для усіх бажаючих її перевірити, необхідні дані з неї можуть видаватися у вигляді копії відповідного запису.

Будь-яка нерухомість в Італії має бути зареєстрована в Консерваторії обліку нерухомості. З неї можна отримати інформацію про того, хто є власником нерухомості, яка її кадастрова вартість, точна площа, а також про наявність можливої заборгованості власника. Після підписання завершального акта купівлі-продажу нерухомість реєструється в Консерваторії обліку нерухомості впродовж двох місяців [259].

Також, потрібно зазначити, що в Італії існує практика окремої реєстрації всіх можливих обмежень та обтяжень, що стосується нерухомого майна. Для цього створений спеціальний реєстр, до якого вносяться відомості з приводу накладених уповноваженими органами обмежень прав щодо об'єктів нерухомості.

Досвід становлення публічного управління Німеччини є корисним для вивчення питань реформування публічного управління України, яка стоїть на початку довгого шляху, на якому саме вивчення і застосування досвіду інших країн є тим елементом, який приведе до становлення і функціонування ефективної та дієвої системи публічного управління в подальшому [263, с. 288].

Для нашої країни успішні реформи зарубіжних країн можуть стати своєрідним дороговказом на шляху до розвитку та можливості повноцінного членства у Європейському Союзі.

Поземельна книга, також, слугує джерелом відповідної інформації про нерухоме майно у Німеччині і ведеться земельним судом за місцем знаходження таких об'єктів.

Реєстрація в поземельній книзі можлива на підставі заяви однієї із сторін правочину, в такому випадку другу сторону представляє нотаріус, або спільної їх заяви. До заяви додається нотаріально посвідчений дозвіл на проведення реєстрації від особи, чії права зачіпає реєстрація, а також додаткова заява від правовідчужувача і правонабувача про передачу права власності [264].

Додатковими, формальними моментами при цьому виступають сплата податку за придбання земельної ділянки, і відповідне посвідчення територіальної громади про невикористання права переважного придбання.

Загалом, при здійсненні правочинів у Німеччині важливу роль відіграє нотаріус.

Після перевірки документів уповноважена особа земельного суду проводить реєстрацію речових прав у поземельній книзі. Згідно із фактом реєстрації обом сторонам правочину надсилається повідомлення. У випадку, коли оплата за новопридбаний об'єкт нерухомості покупцем ще не здійснена, можливий попередній запис про передачу права власності на користь покупця. Це гарантує його права на придбання об'єкта нерухомості [264, с. 107].

Іншими словами, німецьке реєстраційне право передбачає можливість попереднього внесення інформації про набуття прав на нерухоме майно при настанні відповідних обставин у пізнішому, що сприяє дійсному офіційному виконанню домовленостей зацікавленими сторонами.

У Франції існує дещо відмінний, від згаданих вище країн, зарубіжний досвід ефективного адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно. Акцент робиться саме на правонабувача, а не на об'єкт нерухомого майна, тому поземельна книга, як така, не ведеться.

Реєстрові книги, в яких ведуться реєстраційні записи про права на нерухомість, групуються на аркуші, що є відкритим для правовласника, вони отримали назву «Іпотечні книги». У Франції в кожному судовому окрузі є особливе бюро, де здійснюються та централізуються усі формальності та дії, спрямовані на реєстрацію речового права [265, с. 104].

Не менш цікавим є досвід, у даній сфері суспільних правовідносин, Іспанії, де також, існує відповідний Реєстр прав власності на нерухомість, що містить у собі дані про права власності на нерухомі об'єкти та інші речові права на них чи встановлені обмеження.

Описаний Реєстр ведеться за реєстраційними округами, які не стикаються між собою і збігаються з кордонами адміністративних територій Іспанії. Реєстр ведеться в спеціальних книгах, які нумеруються і візуються суддею.

Форма і порядок ведення цих книг визначаються Міністерством юстиції Іспанії. Реєстр ведуть особливі державні службовці - реєстратори, які в процесі

своєї професійної діяльності підкоряються лише закону і повністю незалежні від держави, у тому числі і в питанні свого фінансування [266].

Така самостійність правового становища державних реєстраторів у Іспанії, вимагає високих моральних якостей та відповідальності від осіб, які претендують на такі посади, оскільки, відсутність будь-якого впливу з боку держави на їх роботу, може сприяти незаконним операціям.

У даній країні вважається, що законним є лише останній правовласник, кожне право на нерухомість належить лише одному законному власникові. Усі незареєстровані права на нерухомість недійсні. На реєстратора покладена відповідальність за законність запису, у тому числі і за можливий збиток, заподіяний неправильним записом [266].

Нашій країні, напевно, було б непогано почерпнути механізм та принципи відповідальності державних реєстраторів прав на нерухоме майно в Іспанії, які при вчиненні, з їх вини, незаконних дій, несуть персональну відповідальність, у тому числі, матеріального характеру.

В Іспанії діє принцип: все, що записано в реєстрі, є вірним і законним. Інформація Реєстру прав на нерухомість відносно прав, а також зареєстрованих обмежень і обтяжень на нерухоме майно, відкрита для заінтересованих осіб. Таким чином, в іспанській реєстраційній системі існує принцип повної гласності, тобто реєстрація права на нерухомість публічна і відкрита для ознайомлення [266, с. 62].

Досвід іспанської реєстраційної системи є досить простим та відомим, однак, він заслуговує на увагу своєю доступністю та послідовністю у вчиненні процедур з реєстрації прав на нерухоме майно, чим забезпечує ефективний їх захист.

Для сьогодення, характерними є процеси реформування національних реєстрових систем з метою приведення кадастрово-реєстраційних систем до єдиних стандартів: ведення системи реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки; реєстрація прав на земельні ділянки та нерухоме майно здійснюється в одному реєстрі прав; реєстрація прав та ведення кадастрових карт здійснюється однією установою; реєстрація прав є

адміністративною функцією; послуги системи орієнтовані, насамперед, на користувача; система реєстрації прав повинна бути самоокупною [267].

Як бачимо із наведеної інформації, перспектива реформування світової реєстраційної галузі націлена на спрощення відповідних процедур, скорочення реєстраційних складових та органів, які забезпечують їх виконання, при цьому, центральною фігурою називається споживач послуг та відповідна адміністративно-сервісна робота з ним.

В Сполучених Штатах Америки, у сфері захисту прав на нерухоме майно, активно ведеться розвиток страхування ризиків втрати власності.

Це пов'язано з тим, що покупцю необхідно відновити весь ланцюг попередніх документів на придбання нерухомості. Правочин може бути визнаний недійсним, якщо особи, що входять або не входять у ланцюг правочинів, можуть пред'явити права на об'єкт нерухомості. Недостатність законодавчих засобів компенсують адвокати та страхові компанії, які спеціалізуються на перевірці прав продавця [268].

Варто визнати, що це доволі специфічний спосіб забезпечення адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно і при цьому, він являється не менш ризикований. Оскільки, відновити безпомилково всю хронологію прав власності, які виникали щодо конкретного об'єкта нерухомості та виявити можливі права на нього третіх осіб - виглядає досить складно.

Як висловлюються фахівці з цього приводу: страхування повинно не замінювати реєстрацію прав, а служити інструментом захисту майнових прав. Якою б доскональною не була система реєстрації, перехід права власності завжди буде операцією з різним ступенем ризику. Страхування титулу власника розвиватиметься і в Україні, але не замість системи реєстрації, а разом із цією системою реєстрації прав, створюючи додаткові гарантії прав добросовісних набувачів. [268, с. 134].

Слід підкреслити, що страхування у даній галузі правовідносин, являє собою своєрідний інструмент забезпечення настання відповідних прав або ліквідації негативних наслідків від незаконних дій, тому повністю створити такі умови

захисту нерухомості і прав на неї, як це дозволяє інститут реєстрації прав, воно не в змозі.

Також, практикується у даній сфері правовідносин реєстраційна система Торренс, згідно якої держава гарантує точність титулу, який знаходиться в реєстрі, страхуючи від помилок, і за якою незареєстровані правочини не породжують правових відносин між суб'єктами, які не є учасниками правочину. Ця система близька до вітчизняної системи реєстрації прав, коли реєстрації підлягають права та обтяження. Перехід права власності при застосуванні системи Торренса здійснюється за заявою відчужувача [269].

Варто зазначити, що описана система ґрунтується на даних кадастрових зйомок окремих земельних ділянок власників, з метою правової охорони можливих операцій з нерухомістю. У цьому полягає її різниця з європейськими реєстраційними системами.

Характерною ознакою системи Торренса є відсутність обов'язковості реєстрації [270, с.4].

Відповідно до «класичного Торренса», будь-яке право на нерухоме майно виникає, переходить, змінюється та припиняється єдиним шляхом - шляхом внесення запису до книги. Цій системі властивий суттєвий недолік - відсутність обов'язкової реєстрації, яка проводиться лише за бажанням правовласників [271, с. 59].

Аналізуючи описану вище систему реєстрації прав, варто наголосити, що згідно її основних засад, особа, чие право власності записано в книгу, є чинним, безповоротним власником. Наявність такого запису являється юридичним фактом, що встановлює право на нерухоме майно. Тобто, придбання прав на нерухоме майно, пов'язано з формальним моментом - моментом реєстрації в актовій книзі.

Із наведеного зарубіжного досвіду випливає, що для ефективності адміністративно-правового захисту прав на нерухоме майно, як приватних так і державних власників, потрібно утворити єдину, відкриту та доступу для всіх

бажаючих, реєстраційну систему, яка забезпечуватиме надійність та ефективність будь-яких можливих процесів з нерухомістю.

Отже, державні реєстри є інструментами, які забезпечують можливість реального захисту прав на нерухоме майно і, відповідно, операцій з ним.

Вони становлять собою не просто базу даних, а перевірену кваліфіковану інформацію, яка являється 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.

3.2. Перспективи розвитку вітчизняного законодавства у сфері публічного адміністрування прав на нерухоме майно

Наша суверенна, незалежна, правова країна у своєму розвитку використовує методи реформування та змін колишніх, неактуальних на сьогодні систем публічного управління, якими керувалися раніше в нашій державі, на більш сучасні та прогресивніші, якими користується весь розвинений світ.

Міжнародна співпраця спонукає до реформаторських змін у всіх сферах та напрямках діяльності нашої країни у бік покращення їх демократичних характеристик - політичній, правовій, економічній, соціальній та інших.

Чималу роль у таких глобальних перетвореннях, на теренах нашої держави, відіграє саме якісне публічне управління у згаданих сферах, яке також видозмінюється у процесі запровадження реформ.

У зв'язку з цим, високий ступінь публічно-сервісної роботи, а також постійне її вдосконалення, становить собою одне з першочергових завдань на шляху розвитку нашої країни.

Першочерговим завданням є знаходження того вектора та направленості дій, за якими треба діяти, ставити цілі, розробляти стратегію та рухатись задля забезпечення добробуту громадян. Зазначене спонукає до пошуку оптимальної моделі публічного управління, яка б могла відповідати вимогам сьогодення при досягненні максимального результату для можливості подальшої інтеграції у європейське та світове співтовариство. В цьому процесі велику роль відіграє вивчення досвіду становлення публічного управління в інших країнах, насамперед європейських, до кола яких має наміри приєднатись Україна [263, с. 288].

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.

Реформування публічного адміністрування в Україні є одним із пріоритетних напрямів державного будівництва, що з урахуванням курсу на європейську інтеграцію проводиться з метою підвищення ефективності функціонування державного апарату в інтересах розвитку громадянського суспільства та зміцнення держави [272, с. 257].

З наведеного випливає, що зміни до публічно-сервісної роботи органів державної влади, виступають стратегічним елементом та умовою подальшого повноцінного входження нашої країни до світових співтовариств, а також, дасть змогу покращити функціонування компетентних суб'єктів у взаємовідносинах з населенням, що піде на благо державі.

Однією з умов успішного входження України до Європейського Союзу є забезпечення інституційної підтримки адміністративних реформ. На сьогодні існують досить чіткі критерії, яким має відповідати країна-кандидат у члени ЄС, серед них адаптація національного законодавства до правової системи згаданого союзу та створення адміністративного механізму можливості її застосування [273, с. 293].

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 спроможна являти собою гарантію як для інвесторів так і власників об'єктів нерухомості.

Варто зазначити, що державна реєстрація речових прав на нерухомість являє собою ключовий елемент її правового режиму.

При цьому, інститут реєстрації забезпечує надійність та відкритість цивільного обігу нерухомості, доступності даних для її власників і являє собою великий об'єм необхідної інформації про права на нерухоме майно.

На сьогодні в світовій практиці існують дві системи державної реєстрації прав на нерухомість: титульна та актова. Титульна система передбачає реєстрацію прав на об'єкти нерухомості, а актова - реєстрацію правочинів з нерухомістю. Переважна більшість країн дотримується саме титульної системи реєстрації [274].

Титульна система реєстрації є більш поширеною на практиці, та за основу містить положення про те, що предметом реєстрації є саме право, обмеження та можливі обтяження щодо нього. Актובה система реєстрації є менш використовуваною на практиці та керується принципом, що без реєстрації немає правочину.

Деякі науковці пропонують реєстраційні правовідносини розглядати з урахуванням того правового результату, досягненню якого вони слугують - виникнення цивільних прав та обов'язків. Щодо такого правового результату правовідносини державної реєстрації мають організаційний характер та виконують обслуговуючу роль для формування цивільних правовідносин [275].

Однак, як йшла мова раніше, реєстраційні правовідносини є частиною публічного адміністрування та виступають ефективним адміністративно-правовим захистом прав на нерухоме майно.

Публічне адміністрування є адміністративною діяльністю публічної адміністрації, що здійснюється шляхом надання публічною адміністрацією адміністративних послуг і здійснення виконавчо-розпорядчої та контрольної діяльності, містить сприяльне публічне адміністрування та забезпечувальне адміністративне провадження, що пов'язане із забезпеченням нормального існування приватних осіб і забезпечення публічного інтересу держави [276].

З наведеного твердження випливає, що реєстрація прав на нерухоме майно є видом адміністративної діяльності, що здійснюється шляхом надання

адміністративних послуги певного виду і направлена на забезпечення захисту та охорони прав зацікавлених суб'єктів у даній сфері.

Отже, публічне адміністрування у сфері державної реєстрації в Україні - це адміністративна діяльність суб'єктів публічної адміністрації із внесення вагомої для держави і суспільства інформації у певний державний реєстр з метою обліку та надання йому законної чинності (легітимності), що здійснюється на основі реалізації норм адміністративного права в процесі надання публічною адміністрацією адміністративних послуг, здійснення виконавчо-розпорядчої (управлінської) та контрольної діяльності [276].

Загалом, можна зазначити, що державна реєстрація легітимізує відповідні операції з нерухомістю та є способом її захисту та охорони від протиправних посягань. Чим якісніший та надійніший процес державної реєстрації в країні, тим гарантування прав на нерухоме майно зацікавлених суб'єктів, може відбуватися на належному та добре захищеному рівні.

Наша країна та її народ прагне використовувати демократичні методи управління та захисту прав своїх громадян у повсякденному житті. Але при цьому слід пам'ятати, що така форма суспільного та правового устрою теж, у свою чергу, вимагає багато зусиль від її користувачів, наприклад, високого рівня правової культури та правосвідомості, які повинні панувати у всіх сферах суспільного життя.

Щоб досягти високих результатів у сфері демократичних правовідносин та процесів, що дасть змогу покращити благополуччя населення країни, необхідно створити якісний облік усіх форм та видів власності, куди входить також нерухоме майно, інших цінностей та, відповідно, безумовних та беззаперечних підтверджуючих прав на них відповідних законних власників.

Для цього потрібно вдосконалювати та постійно покращувати інститут реєстрації належних прав, його доступність, повноту, правдивість, який може вестися, як показує світовий досвід та практика, як державними так і приватними суб'єктами.

Державна реєстрація прав - одна з надважливих публічно-сервісних функцій компетентних державних органів, оскільки, саме вона є найбільш захищеною діями норм права, а також може забезпечуватися, при потребі, державним примусом у разі вчинення незаконних реєстраційних дій або фактичних посягань на зареєстроване нерухоме майно.

Маючи на меті вчинити ту чи іншу важливу юридичну дію, кожна зацікавлена особа прагне бути впевненою у тому, що дані, з якими її приходится працювати, є правдивими та законними, тобто, містяться в державних реєстрах і їм можна довіряти.

Саме тому важливість розвитку вітчизняного законодавства у сфері публічного адміністрування прав на нерухоме майно стоїть так гостро і потребує якісних змін, що слугуватимуть гарантією для всіх охочих скористатися послугами державних реєстрів та відомостей, які вони містять.

При цьому, у сучасному житті не варто недооцінювати перспективи розвитку електронної державної реєстрації прав, адже саме зараз у час інформаційних технологій, слід як ніколи іти в ногу з часом та забезпечувати можливість здійснення реєстраційних операцій саме в електронних системах, що набагато краще та швидше дозволяє працювати з даними та використовувати їх зміст при потребі зацікавленими суб'єктами.

Окремо, варто зазначити, що незважаючи на всі успіхи українського інституту державного реєстрування 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.

Тому, метою охорони і забезпечення юридичних гарантій зацікавлених суб'єктів, слід вважати мінімізацію їх ризиків при здійсненні належних прав щодо нерухомого майна, зокрема, ризиків при переході прав на нерухомість у випадках вчинення з нею відповідних операцій.

Так як реєстрація являє собою акт вчинений самою державою, то вона, тим самим, гарантує відповідний ступінь впевненості та стабільності прав на нерухомість.

У нашій країні такий ступінь впевненості є необхідним, оскільки, часто нерухомість фактично є основним або єдиним багатством населення, при цьому являючись єдиним джерелом фінансових надходжень.

Реєстрація речових прав на нерухоме майно являється складовою частиною правового режиму нерухомості, виступаючи одночасно її основною особливістю.

Таким чином, мета захисту майнових прав учасників обороту нерухомості виступає не тільки головною метою реєстрації речових прав на нерухомість, але і всього правового регулювання обороту нерухомості [277].

Слід зазначити, що ще однією проблемою адміністративно-правового регулювання у сфері реєстрації прав на нерухомість є відсутність відомостей про відповідні права на нерухоме майно, які виникли до дві тисячі тринадцятого року.

Пов'язані з такою особливістю аспекти державної реєстрації прав на нерухоме майно, повинні бути чітко врегульованими та прописаними у законодавстві, оскільки, такі колізійні моменти стають основою для незаконних дій правопорушників.

Тому, метою покращення вітчизняного реєстраційного законодавства має бути попередження та припинення незаконних дій та прямих злочинів у сфері правовідносин, пов'язаних з нерухомістю.

Окрім законодавчих нововведень, потрібно також вести профілактичну роботу з населенням.

У сфері нерухомості особливо важливо розрізняти дії, пов'язані з неправильною поведінкою учасника цивільного обороту, за яку передбачена цивільно-правова відповідальність та умисною дією, за яку передбачено відповідальність кримінальним законодавством [277].

Залежно від ступеня вини, правопорушник повинен нести відповідальність, а щоб мати змогу її довести, слід мати чітке уявлення, хто дійсний власник нерухомого майна, що стало об'єктом правопорушення. Саме у таких випадках застосовуються дані з державного реєстру прав і тому від їх правдивості та точності залежить справедливість вирішення ситуації.

Діюча сьогодні система державної реєстрації повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як в нормах, що встановлюють порядок реєстрації, так і в організації взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами [275].

Для забезпечення належного публічного адміністрування прав на нерухоме майно, потрібна злагоджена взаємодія всіх державних органів та структур та якісне правове регулювання.

Ще однією суттєвою метою реєстрації речових прав на нерухоме майно є забезпечення контролю за надходженням до державного бюджету коштів від оподаткування нерухомості. Функції держави відносно захисту прав громадян і юридичних осіб завжди співвідносяться з функцією контролю виконання ними своїх повноважень [277].

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.

Висновки до Розділу 3

Належний ринок нерухомого майна виступає базою для ефективної роботи економіки країни. Покращення обігу нерухомості одна із головних цілей економічної політики країни.

Провідне місце при цьому займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно.

Загальним теоретичним висновком у роботі є те, що найважливішим елементом адміністративної конструкції забезпечення стабільності в державі - є наявність злагоджених механізмів державного контролю та державного захисту прав власності на нерухоме майно.

Прозорість механізму реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень за своєю суттю належить більшою мірою до неюрисдикційних адміністративних проваджень.

Дослідження правової природи реєстрації прав на нерухоме майно, свідчить, що ключовим є використання при цьому поняття «власність» як правової категорії.

Державній реєстрації підлягають права на речі, що закріплюють приналежність і забезпечують абсолютну владу законного власника.

Забезпечення принципу екстериторіальності полягає в наданні послуг заявникам незалежно від місця їхньої реєстрації або місця розташування об'єктів

нерухомості як одного зі способів підвищення рівня доступності державних послуг для громадян.

На практиці за відсутності інформації у правовстановлюючому документі, реєстратор може дізнатися про неї із загальнодоступних джерел або з інших документів, доданих до заяви про державну реєстрацію, відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень не допускається.

Проаналізувавши досвід правового регулювання щодо забезпечення реєстрації прав на нерухоме майно закордоном, варто зазначити, що в окремих країнах уже діє спеціальний електронний сервіс для координації дій реєстраторів земельних ділянок, правових фахівці з питань нерухомості і це все відбувається на міждержавних рівнях.

Нашій країні як державі, що прагне досягти в публічному управлінні рівня світових спільнот, варто вивчати та наслідувати найкращі зразки міжнародного правового регулювання у сфері реєстрації прав на нерухомість та їх сучасні підходи до вирішення конкретних правових ситуацій у даній сфері правовідносин.

На сьогодні одним із питань, яке потребує вирішення є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що забезпечить належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухомість.

Аналіз зарубіжного досвіду публічного адміністрування охорони права власності дозволяє вважати, що у Європейському Союзі створена ефективна система захисту права власності, яку реалізують міжнародні спільноти, національні органи виконавчої та законодавчої влади, громадські інституції, суспільство та громадяни, відповідно, нормативне регулювання публічного адміністрування охорони права власності зосереджене у міжнародних угодах, конституціях, законах щодо публічного адміністрування та актах щодо використання права власності.

Обраний європейський напрямок спонукає нашу країну здійснювати зміни у всіх сферах публічного адміністрування, з цією метою проводяться адміністративні реформи.

Діюча у державі практика надання адміністративних послуг органами публічної адміністрації, реформується відповідно до міжнародного досвіду, зокрема, якість, оперативність та зручність обслуговування громадян поетапно зростає, запроваджуються нові електронні послуги.

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 і 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 найвищій 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 становлять собою офіційні легітимізаційні дії 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, на сьогоднішній час, 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, нажаль, 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 напрямку 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, на сьогоднішній момент 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, чийх прав це може торкнутись, 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, перш за все, 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 право цивільне 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 використовуватись 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 являє собою основу 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.

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. 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 доступу 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 становлять собою не просто базу даних, а перевірену кваліфіковану інформацію, яка являється 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 системою 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 поширюватись 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Реєстраційна діяльність публічної адміністрації: організаційно-правовий аспект: монографія / М. П. Гурковський. - Львів: ЛьвДУВС, 2012. - 204 с.
2. Міщук Є. В. Організація діяльності керівників публічних адміністрацій на сучасному етапі розвитку публічного управління в Україні / Є. В. Міщук. - Електронний журнал: Ефективна економіка № 10, 2016.
3. Стратегия за модернизиране на държавната администрация от присоединяване към интегриране. 2003-2006. Приета с Решение № 671 на Министерския съвет от 24.09.2003 г. - С.: 2003.- 19 с.
4. Школик А. М. Порівняльне адміністративне право: навч. посібник для юрид. фак. та фак. міжнар. відносин / А. М. Школик. - Львів: ЗУКЦ, 2007. - 308 с.
5. Авер'янов В. Б. Актуальні завдання створення нового законодавства про державну службу в Україні / В. Б. Авер'янов // Юридичний журнал. - 2005. - № 742. - С. 6-68.
6. Погорілко В. Ф. Публічна влада / В. Ф. Погорілко // Юридична енциклопедія: в 6 т. - К.: Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2003. - Т. 5. - 736 с.
7. Арабаджийски Н. Организация на публичната администрация в Република България / Н. Арабаджийски.- София: Изд-во Нов български университет, 2010.- 309 с.
8. Колпаков В. К. Адміністративне право України: підручник / В. К. Колпаков, О. В. Кузьменко. - К.: Юрінком Інтер, 2003. - 544 с.
9. Реєстраційна діяльність публічної адміністрації: організаційно-правовий аспект: монографія / М. П. Гурковський. - Львів: ЛьвДУВС, 2012. - 204 с.
10. Лахижа М. Дефініція поняття «публічна адміністрація» в Республіці Болгарія // URL: [http:// www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2012-3/doc/1/03](http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2012-3/doc/1/03) (дата звернення: 19.08.2020).
11. Босак О. З. Публічне управління як нова модель управління у державному секторі // URL: [http:// academy.gov.ua/ej/ej12/txts/10bozuds](http://academy.gov.ua/ej/ej12/txts/10bozuds) (дата звернення:

21.08.2020).

12. Mary P. Follett. *Creating Democracy, Transforming Management*, Tonn, Joan C., New Haven: Yale University Press, 2003. 366 p.

13. Keeling D. *Management in Government* / D. Keeling (1972), London: Allen & Unwin.

14. Даль В. И. Толковый словарь живого великорусского языка : в 4 т. / В. И. Даль. - М. : Рус. яз., 1999. - Т. 3: П. - 1999. - С. 535.

15. Глосарій Програми розвитку ООН // URL: <http://www.unpan.org/Directories/UNPublicAdministration> (дата звернення: 21.08.2020).

16. Pollitt C. *Public Management Reform: A Comparative Analysis* / C. Pollitt, G. Bouckaert. - Oxford : University Press, 2004. - 240 p.

17. Латинсько-український словар для середніх шкіл / зладив Юліан Кобилянський. - Відень, 1912.

18. Словник іншомовних слів / за ред. чл.-кор. АН УРСР О. С. Мельничука. - К., 1977.

19. Новий тлумачний словник української мови : у 4 т. 42000 слів / уклад. : В. Яременко, О. Сліпушко. - К. : Аконіт, 2000. - Т. 3 (О-Р). - 927 с.

20. Етимологічний словник української мови : у 7 т. / ред. кол. : О. С. Мельничук (голов. ред. Та ін. ; уклад. Р. В. Болдирєв та ін., ред. тому 6 В. Т. Коломієць, В. Г. Скляренко). - К. : Наук. думка, 1983. - Т. 4. - Н-П. - 2003. - 656 с.

21. Кілієвич О. Англо-український глосарій термінів і понять з аналізу державної політики та економіки / О. Кілієвич. - К.: Вид-во Соломії Павличко «Основи», 2003. - 510 с.

22. Юридична енциклопедія: в 6 т. / редкол. : Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. - К. : «Укр. енцикл.», 2003. - Т. 5 : П-С. - 398 с.

23. Шатило О. А. Опорний конспект лекцій з дисципліни «Публічне адміністрування» (для студентів спеціальностей «Менеджмент організацій і адміністрування» та «Менеджмент зовнішньоекономічної діяльності») /

О. А. Шатило; Житомирський державний технологічний університет. - Житомир: Кафедра менеджменту організацій і адміністрування ЖДТУ, 2014. - 51 с.

24. Оболенський О. Ю. Опорний конспект лекцій з навчальної дисципліни - Публічне управління: наукова розробка / О. Ю. Оболенський, С. О. Борисевич, С. М. Коник. - К.: НАДУ, 2011. - 56 с.

25. Бакуменко В. Д. Теоритичні та організаційні засади державного управління : навч. посіб. / В. Д. Бакуменко, П. І. Надолішній. - К. : Міленіум, 2003 - 256 с.

26. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад. : Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін.; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. - К.:НАДУ, 2010. - 820 с.

27. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96 ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254> (дата звернення: 17.08.2020).

28. Про регламент Верховної Ради України. Закон України від 10.02.2010 № 1861-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 14-15, № 16-17, ст.133.

29. Про Кабінет Міністрів України. Закон України від 27.02.2014 № 794-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 13, ст.222.

30. Про місцеві державні адміністрації. Закон України від 09.04.1999 № 586-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 20-21, ст.190.

31. Про судоустрій і статус суддів. Закон України від 02.06.2016 № 1402-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 31, ст.545.

32. Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини. Закон України від 23.12.1997 № 776/97-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 20, ст.99.

33. Про прокуратуру. Закон України від 14.10.2014 № 1697-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 2-3, ст.12.

34. Про адвокатуру та адвокатську діяльність. Закон України від 05.07.22012 № 5076-VI. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 27, ст.282.

35. Новікова В. В., Бровікова С. В. Про механізм реалізації прав і свобод

людини // Науковий вісник 3, 2018, ISSN 2311-8040 // URL: http://www.lvduvs.edu.ua/documents_pdf/visnyky/nvsy/nvsy_03_2018/07. (дата звернення: 22.08.2020).

36. Гусарєв С. Д. Діяльнісний підхід у структурі методології сучасного правознавства. Право України: Респ. юрид. журнал. 2014. № 8. С. 160-166.

37. Копейчиков В. В. Реализация субъективных прав граждан. Советское государство и право. 1984. Вып. 3. С. 18.

38. Копейчиков В. В. Реализация прав граждан в условиях развитого социализма. М., 1983. 264 с.

39. Братусь С. Н. Юридическая ответственность и законность. М., 1976. 214с.

40. Белянская О. В. Непосредственная реализация прав и свобод личности: дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 «Теория и история права и государства; история правовых учений». Тамбов, 2003. 182 с.

41. Тарасова А. Г. Юридические процедуры и реализация прав человека (теоретико-правовой аспект): автореф. дисс. на соиск. уч. степ. канд. юрид. наук: спец. 12.00.01. Волгоград, 2015. 22 с.

42. Гринкевич О. Великий договір навколо ратифікації. Політика і час. 1999. № 3. С. 90.

43. Головченко В. В., Головченко О. В. Правозастосування і захист прав людини в суверенній Україні. Чернігів, 2014. 327 с.

44. Летнева О. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно // Ефективність державного управління. 2016. Вип. 3 (48). Ч.1 // URL:http://www.lvivacademy.com/vidavnitstvo_1/edu_48/fail/13 (дата звернення: 22.08.2020).

45. Галуцько В. В. Предмет сучасного адміністративного права України / В. В. Галуцько // Форум права - 2010. - № 2. // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-2/10gvvscr>. (дата звернення: 22.08.2020).

46. Галуцько В. В. Генеза адміністративного права України / В. В. Галуцько // Держава і право - 2010. - Вип. 47. - С. 235.

47. Ейдельберг М. М. Особливості адміністративно-правових відносин,

об'єктом яких є земельна ділянка / М. М. Ейдельберг // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності - 2009. - № 2. - С. 153.

48. Палієнко У. О. Предмет адміністративно-правового регулювання нотаріальної діяльності в Україні / У. О. Палієнко // Держава і право - 2010. - Вип. 49. - С. 238.

49. Ігонін Р. В. До питання предмета адміністративного права / Р. В. Ігонін // Вісник Академії митної служби України - 2010. - № 1 (4). - С. 47. - (Серія «Право»).

50. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. - М., 1998. - С. 292.

51. Гражданское право: Учеб. В 2 т. / Отв. ред. Е. А. Суханов. - М.: БЕК, 1998. - Т. 1. - С. 1-12.

52. Левицька Н. О. Нормативно-правовий інститут: розмежування із суміжними поняттями / Н. О. Левицька // Часопис Академії адвокатури України [Текст]. - 2012. - № 14. - С. 2.

53. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553.

54. Ігонін Р. В. Управлінські відносини як складова предмета адміністративного права / Р. В. Ігонін // Держава і право [Текст]. - 2010. - Вип. 48. - С. 260.

55. Кунєв Ю. Д. Проблеми теорії та методології адміністративно-правової науки / Ю. Д. Кунєв // Вісник Академії митної служби України [Текст]. - 2012. - № 1 (8). - С. 33.

56. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових порав на нерухоме майно в правовій системі / С. О. Слободянюк // Держава і право - 2011. - Вип. 52. - С. 252.

57. Про адміністративні послуги. Закон України від 06.06.2012 № 5203-VI. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 32, ст.409.

58. Дембіцька С. Л. Про сутність надання адміністративних послуг

населенню України / С. Л. Дембіцька // Митна справа. - 2011. - № 2 (74). - Ч. 2. - С. 151.

59. Задихайло О. А. Правове регулювання надання адміністративних послуг в Україні / О. А. Задихайло // Форум права - 2011. - № 1. // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-1/11zaopvu> (дата звернення: 07.09.2020).

60. Ільницька Ю. М. Щодо питання про поняття адміністративних послуг / Ю. М. Ільницька // Право і безпека - 2011. - № 2 (39). // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/portal/socgum/Pib/20112/PB-2/PB> (дата звернення: 07.09.2020).

61. Мілімко Л. В. Адміністративні послуги (теоретико-правовий аспект) / Л. В. Мілімко // Право та управління. - 2011. - № 3. // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtup/2011> (дата звернення: 07.09.2020).

62. Ніколаєнко К. В. Адміністративні послуги як різновид публічних послуг / К. В. Ніколаєнко // Держава і право - 2010. - Вип. 47. - С. 270.

63. Гарнік К. Ю. Адміністративні послуги у сфері житлово-комунального господарства / К. Ю. Гарнік // Митна справа. - 2011. - № 6 (78). - С. 272.

64. Соловйова О. М. Правові засади надання адміністративних послуг / О. М. Соловйова // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна - 2011. - Вип. 9. - с. 167.

65. Федотова І. О. Праве регулювання процедури надання адміністративних послуг митними органами України за принципом «єдине вікно», 2єдиний офіс» / І. О. Федотова // 120 ISSN 2070-4011. Ефективність державного управління. 2016. Вип. 3 (48). Ч. 1 Вісник Академії митної служби України - 2010. - № 1 (4). - С. 87.

66. Смілевський М. Л. Деякі особливості адміністративно-правового регулювання інформаційних послуг / М. Л. Смілевський // Митна справа. - 2011. - № 3 (75). - Ч. 2. - с. 252.

67. Лукьянова Е. Г. Теория процессуального права. - М.:Норма,2004. - с. 1.

68. Короед С. О. Адміністративний процес як форма юридичної діяльності / С. О. Короед // Держава і право: Зб. наук. пр. Юрид. і політ. науки. - 2011. - Вип.

53. - с. 256-261.

69. Колпаков В. К. Адміністративно-деліктний правовий феномен: Монографія. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - с. 363.

70. Евсеев А. П. Процедура как средство реализации правоотношений / А. П. Евсеев // Проблемы законности - 2007. - Вип. 88. - с. 3-7.

71. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, № 35-36, № 37, ст.446.

72. Колодій А. М. Конституція і розвиток принципів права України (методологічні питання) : автореф.дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук: спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права, історія політичних і правових вчень» / А. М. Колодій. - К., 1999. - 36 с.

73. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України /авт. - упоряд. В. П. Тимошук ; ред. І. Б. Коліушко. - К. : Факт, 2003. - 496 с.

74. Котюргин С. И. Понятие, принципы и формы административно-процессуальной деятельности милиции : лекция / С. И. Котюргин. - Томск : Науч.-исслед. и ред.-изд. гр., 1973. - 33 с.

75. Додин Е. В. Административная деликтология: курс лекций / Е. В. Додин. - Одесса: БАХВА, 1997. - 116 с.

76. Пономарьова Я. О. Класифікація принципів адміністративних проваджень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно // Право і Безпека. - 2012. - № 1. - С. 99-102. // URL: <http://nbuv.gov.ua> (дата звернення: 07.09.2020).

77. Лазарев В. В. Общая теория права и государства : учебник / В. В. Лазарев. - [2-е изд., перераб. и доп.]. - М.: Юристъ, 1996. - 472 с.

78. Алексеев С. С. Теория права / С. С. Алексеев. - М.: БЕК, 1994. - 224 с.

79. Дзюбенко О. Л. Ідея верховенства права в контексті відомчого нормотворення // URL: <http://ekmair.ukma.edu.ua/bitstream/handle/123456789> (дата звернення: 07.09.2020).

80. Про державну службу. Закон України від 10.12.2015 № 889-VIII Відомості

Верховної Ради (ВВР), 2016, № 4, ст.43.

81. Про запобігання корупції. Закон України від 14.10.2014 № 1700-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 49, ст.2056.

82. Земельний кодекс України: Кодекс від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27.

83. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна. Наказ Міністерства юстиції України від 14.12.2012 № 1844/5. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18 грудня 2012 р. № 2102/22414.

84. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 травня 2020 р. № 399.

85. Авер'янов В. Б. Значення адміністративних процедур у реформуванні адміністративного права / В. Б. Авер'янов // Часопис Київськ. ун-ту права. - 2009. - № 3. - С. 8-14.

86. Весельська Т. Адміністративні процедури та їх індивідуально-регламентуючий характер / Т. Весельська // Вісн. Вищого адмін. суду України. - 2009. - № 2. - С. 25-30.

87. Пухтецька А. А. Адміністративна процедура: питання кодифікації вітчизняного законодавства / А. А. Пухтецька // Часопис Київськ. ун-ту права. - 2009. - № 3. - С. 97-104.

88. Басова Ю. Ю. Адміністративні процесуальні форми діяльності органів публічної адміністрації / Ю. Ю. Басова // Форум права. - 2012. - № 1. - С.71-76 // URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2012 (дата звернення: 07.09.2020).

89. Басова Ю. Ю. Сучасні підходи до розуміння поняття реєстраційного провадження в системі адміністративних процесуальних форм діяльності органів публічної адміністрації / Ю. Ю. Басова // Право та управління. - 2012. - № 2. - С. 76-85 // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtup>. (дата звернення: 07.09.2020).

90. Ільєва Н. В. Особливості адміністративно-правового регулювання

відносин у сфері управління нотаріатом / Н. В. Ільєва // Право і безпека. - 2010. - № 4. - С. 97-101.

91. Палієнко У. О. Адміністративно-правові відносини у сфері нотаріальної діяльності / У. О. Палієнко // Митна справа. - 2011. - № 1 (73). - Ч. 2. - С. 7-11.

92. Ільєва Н. В. Нотаріальна діяльність як об'єкт адміністративно-правового регулювання / Н. В. Ільєва // Право і безпека. - 2010. - № 3. - С. 95-98.

93. Бондарєва М. В. Особливості нотаріального процесуального правовідношення / М. В. Бондарєва // Часопис Київськ. ун-ту права. - 2010. - № 4. - С. 162-165.

94. Про нотаріат. Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст.383.

95. Фурса С. Нотаріат України та агентство з реєстрації прав на нерухоме майно: порівняльні аспекти їх діяльності / С. Фурса // Підприємництво, госп-во та право. - 2001. - №10. - С. 38-41.

96. Летісєва О. С. Сутність провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та його пов'язаність із провадженням з нотаріального посвідчення правочинів // Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування 2017 № 1. // URL: http://el-zbirn-du.at.ua/2017_1/30 (дата звернення: 07.09.2020).

97. Плавич В. Проблеми входження України до європейського правового простору / Плавич В. // Юридична Україна. - 2003. - № 5. - С. 24-27.

98. Авер'янов В. Б. Оновлення доктринальних засад українського адміністративного права у світлі євроінтеграційних вимог / Авер'янов В. Б. // Юридична Україна. - 2010. - № 3. - С. 4-10.

99. Мармазов В. Є. Україна в політико-правовому просторі Ради Європи: досвід і проблеми / Мармазов В. Є., Піляєв І. С. - К.: Вентурі, 1999. - 370 с.

100. Державне управління: європейські стандарти, досвід та адміністративне право / Авер'янов В. Б., Дерещ В. А., Школик А. М. та ін.; [за заг. ред. Авер'янова В. Б.]. - К.: Юстініан, 2007. - 288 с.

101. Європейські принципи державного управління / [пер. Куленкова О. Ю.].

- К.: Вид-во УАДУ, 2000. - С. 5-16.

102. Міхровська М. Державне управління та публічна адміністрація: шлях до демократії / М. Міхровська // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. - 2011. - Юридичні науки. - № 88. - С. 90-93.

103. Санченко А. Є. Європейський адміністративний простір на захисті демократичних цінностей у сфері державного управління / Санченко А. Є. // Університетські наукові записки. - 2005. - № 4 (16). - с. 203-211.

104. Білозерська Т. О. Адміністративно-правові засади співробітництва України та Європейського Союзу в сучасних умовах : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.07 / Білозерська Т. О. - К., 2009. - 283 с.

105. Авер'янов В. Б. Реформування українського адміністративного права: ґрунтовний привід для теоретичної дискусії / В. Б. Авер'янов // Право України. - 2003. - № 5. - с. 117-122.

106. Білозерська Т. О. Реформування публічної адміністрації в Україні як крок до європейської інтеграції / Форум права. - 2007. - № 2. - с. 11-19. // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-2/07btodei>.

107. Кравцова Т. М. Поняття та принципи діяльності публічної адміністрації / Кравцова Т. М., Солонар А. В. // Форум права. - 2010. - № 4. - с. 522-525. // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-4/10ktmdpa>.

108. Свистович Р. С. Суб'єкти публічної адміністрації: сучасний вимір. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Серія: Юридичні науки. 2017. № 3, с. 39-43.

109. Сукманова О. В. Поняття та система суб'єктів публічного адміністрування охорони права власності в Україні. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: юриспруденція. 2018. Випуск 33. С. 102-105.

110. Матеріал з Вікіпедії - вільної енциклопедії.// Електронна стаття. // URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki>.

111. Шинкарук В. І., Озадовська Л. В., Поліщук Н. П. Філософський енциклопедичний словник. Київ : Абрис, 2002. 742 с.

112. Скакун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. Київ: Правова єдність, 2014. 524 с.
113. Алексеев С. С. Самое святое, что есть у Бога на земле. Иммануил Кант и проблемы права в современную эпоху. Москва: Норма, 1998. 409 с.
114. Авер'янов В. Б. Адміністративне право України. Академічний курс: підручник у двох томах. Том 1: Загальна частина. Київ: Юридична думка, 2007. 592 с.
115. Старилов Ю. Н. Курс общего административного права : учебник: в 2-х т. Т. 1: История. Наука. Предмет. Нормы. Субъекты. Москва: Норма, 2002. 728 с.
116. Галунько В., Діхтієвський П., Кузьменко О., Стеценко С. та ін. Адміністративне право України. Повний курс: підручник. Херсон: Олді-плюс, 2018, 446 с.
117. Єщук О. М. Адміністративно-правова охорона: теорія, практика та перспективи розвитку: дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07. Київ: Університет «Україна», 2017. 464 с.
118. Максименцева Н. О. Публічне адміністрування у галузі використання і охорони надр в Україні: дис ... докт. юрид. наук. 12.00.07. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2018, 608 с.
119. Про Національний банк України. Закон України від 20.05.1999 № 679-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 29, ст.238.
120. Про Службу безпеки України. Закон України від 25.03.1992 № 2229-XII. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 27, ст.382.
121. Карабін Т. О. Проблеми визначення суб'єктного складу публічної адміністрації. Прикарпатський юридичний вісник. 2015. Вип. 3. С. 164-169.
122. Про Національну поліцію. Закон України від 02.07.2015 № 580-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 40-41, ст.379).
123. Про Національне антикорупційне бюро України. Закон України від 14.10.2014. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 47, ст.2051.
124. Горбач М. І. Адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративного права: теорія і практика: дис ... канд. юрид. наук. 12.00.07.

Науково-дослідний інститут публічного права, Київ, 2017. 202 с.

125. Галуцько В. В., Курило В. І., Короед С. О. та ін. Адміністративне право України. Т. 1. Загальне адміністративне право: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2015. 272 с.

126. Коротич О. Б. Методологічні засади державного управління регіональним розвитком. Теорія та практика державного управління. Харків: Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2005. Вип. 3 (12). 316 с.

127. Ковалів М. В. Особливості адміністративно-правового статусу органів виконавчої влади. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Юридичні науки. 2014. № 807. С. 22-26.

128. Битяк Ю. П. Адміністративне право України: підручник. Харків: Право, 2010. 624 с.

129. Сукманова О. В. Публічне адміністрування прав власності: дис ... док. юрид. наук. 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права, Сумський державний університет. Суми, 2019.

130. Про центральні органи виконавчої влади. Закон України від 17.03.2011 № 3166-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 38, ст.385.

131. Загуменник В. І. Державне управління та виконавча влада в Україні: навч. посіб. Київ: Поліграфіст. 2015. 295 с.

132. Лавренова О. Центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 8. С. 115-119.

133. Личенко І. О. Адміністративно-правовий захист права власності України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Львів. нац. ун-т ім. І.Франка. Л., 2010. 264 с.

134. Воронкова В. Г. Регіонально-адміністративний менеджмент: навчальний посібник / Київ: ВД «Професіонал», 2008. 542 с.

135. Мерза О. Теоретичні підходи до розуміння сутності органів юстиції в сучасних умовах. Ефективність державного управління. 2018. Вип. 2. С. 58-64.

136. Микульця І. І. Напрями удосконалення правового регулювання діяльності органів юстиції України регіонального рівня: деякі питання

сьогодення. Право і суспільство. 2014. Випуск №1- 2. С. 145 - 149.

137. Тихонова Д. С. Органи юстиції України як суб'єкти надання реєстраційних адміністративних послуг: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07; Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2015. 178 с.

138. Про затвердження Положення про Міністерство юстиції України. Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 10.10.2020).

139. Марченко О. В. Адміністративно-правовий статус Міністерства юстиції України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», Київ, 2017. 208 с.

140. Офіційний сайт Міністерства юстиції України. // URL: <https://minjust.gov.ua/structure> (дата звернення: 10.10.2020).

141. Єпішко І. С. Працівник правоохоронного органу як представник держави. Форум права. 2017. № 5. С. 138-142.

142. Про державний захист працівників суду і правоохоронних органів. Закон України від 23.12.1993 № 3781-XII. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1994, № 11, ст.50.

143. Шоптенко С. С. Щодо змісту поняття «правоохоронний орган». Прикарпатський юридичний вісник. 2017. Вип. 3. С. 106-110.

144. Лихова С. Про визначення поняття «правоохоронні органи». Радянське право. 1984. № 11. С. 74-76.

145. Бандурка А. М. Судебные и правоохранительные органы Украины: учебник. Харьков, 1999, 180 с.

146. Павлюк Н. Особливості реалізації Національною поліцією України засобів захисту права власності. Підприємництво, господарство і право. №1 2018. с. 73-76.

147. Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів. Закон України від 10.11.2015 № 772-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 1, ст.2.

148. Про державне бюро розслідувань. Закон України від 12.11.2015 № 794-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 6, ст.55.

149. Про затвердження Положення про Спеціалізовану антикорупційну прокуратуру Офісу Генерального прокурора. Наказ від 05.03.2020 № 125. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 10.10.2020).

150. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 25-26, ст.131.

151. Бігун В. С. Добросесність як юридичний термін і сенс. Часопис Київського університету права. 2019/1. // URL: <http://www.irbis-nbuv.gov.ua> (дата звернення: 10.10.2020).

152. Про правила етичної поведінки. Закон України від 15.05.2012 № 4722-VI. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 14, ст.94. Втратив чинність.

153. Про вищий антикорупційний суд. Закон України від 07.06.2018 № 2447-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 24, ст.212).

154. Лист про наміри до Міжнародного валютного фонду. Меморандум про економічну і фінансову політику. Технічний меморандум про взаєморозуміння від 05.12.2018 № 23751/0/2-18. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3751500-18#Text> (дата звернення: 10.10.2020).

155. Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України. Постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197.

156. Про затвердження Загальних правил етичної поведінки державних службовців та посадових осіб місцевого самоврядування. Наказ Національного агентства України з питань державної служби від 05.08.2016 № 158. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1203> (дата звернення: 17.10.2020).

157. Про затвердження Порядку організації роботи з повідомленнями про корупцію, внесеними викривачами, в апараті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 07 листопада 2018 року № 303. // URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0292-19> (дата звернення: 17.10.2020).

158. Про затвердження плану першочергових заходів з подолання корупції. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 647-р. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/647> (дата звернення: 17.10.2020).

159. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини та 65 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень пункту 5 частини першої статті 3, абзацу третього частини третьої статті 45 Закону України «Про запобігання корупції», пункту 2 розділу II «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо особливостей фінансового контролю окремих категорій посадових осіб». Справа № 1-231/2018(2980/18, 3728/18) від 6 червня 2019 року № 3-р/2019.

160. Офіційний сайт Вищої кваліфікаційної комісії суддів України. // URL: <https://www.vkksu.gov.ua/ua> (дата звернення: 17.10.2020).

161. Про відновлення довіри до судової влади в Україні. Закон України від 08.04.2014. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 23, ст.870

162. Про очищення влади. Закон України від 16.09.2014 № 1682-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 44, ст.2041.

163. Про затвердження Правил етичної поведінки працівників апарату Міністерства юстиції України та його територіальних органів. Наказ Міністерства юстиції України від 21.09.2017 № 2952/5. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1164-17> (дата звернення: 17.10.2020).

164. Кодекс законів про працю України від 10.12.1971 № 322-VIII. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/> (дата звернення: 17.10.2020).

165. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356.

166. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X. Відомості Верховної Ради Української РСР (ВВР) 1984, додаток до № 51, ст.1122.

167. Про столицю України - місто-герой Київ. Закон України від 15.09.1999 № 401-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 11, ст. 79.

168. Про затвердження Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 17.10.2020).

169. Про затвердження Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції. Наказ Міністерства юстиції України 09.01.2020 № 71/5. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0024-20> (дата звернення: 17.10.2020).

170. Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації. Наказ міністерства юстиції України від 12.08.2016 № 2473/5. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 17.10.2020).

171. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.50. (Зі змінами та доповненнями, внесеними Протоколом № 11 від 11 травня 1994 року, Протоколом № 14 від 13 травня 2004 року). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995> (дата звернення: 23.08.2020).

172. Галуцько В. Правова охорона власності / В. Галуцько // Персонал. - 2006. - № 11. - С. 68-71.

173. Галуцько В. В. Охорона права власності: методологія змісту // Охорона права власності: проблеми та напрямки їх вирішення: збірник наукових праць / за ред. В. В. Галуцька. - Херсон: ХМД, 2012. - 116 с.

174. Шишка Р. Охорона прав суб'єктів інтелектуальної власності у цивільному праві України: дис. докт. юрид. наук: спец.-12.00.03 / Роман Богданович Шишка. - Харків, 2002. - 427 с.

175. Бірюков І. Цивільне право України. Загальна частина: навчальний посібник // І. Бірюков, Ю. Заїка. - К.: КНТ, 2006. - 480 с.

176. Саунін Р. Адміністративно-правова охорона права на комп'ютерні програми в Україні: автореф. дис. канд. юр. наук: спец.-12.00.07 / Р. Саунін. - К., 2012. - 18 с.

177. Шевченко Я. М. Власник і право власності / Відп. Ред. Я. М. Шевченко. - К.: Наукова думка, 1994. - с. 16.

178. Єщук О. М. Поняття адміністративно-правового регулювання охоронної діяльності // Охорона права власності: проблеми та напрямки їх вирішення: збірник наукових праць / за ред. В. В. Галунька. - Херсон: ХМД, 2012. - с. 26-28.

179. Алексеев С. С. Общая теория права / С. С. Алексеев. - М.: Юрид. лит., 1981, Т. 1. - 360 с.

180. Хатуаев В. У. Административно-правовая система обеспечения имущественной безопасности: монография / Владимир Умарович Хатуаев. - Воронеж : Изд-во Воронежского государственного университета, 2004. - 216 с.

181. Голосніченко І. П. Попередження корисливих проступків засобами адміністративного права: монографія / І. П. Голосніченко. - К.: «Вища школа», 1991. - 207 с.

182. Популярна юридична енциклопедія / [укладачі В. К. Гіжевський, В. В. Головченко, В. С. Ковальський кер.]]. - К.: Юрінком Інтер, 2003 - 528с.

183. Авер'янов В. Б. Утвердження принципу верховенства права у новій доктрині Українського адміністративного права / Авер'янов В. Б. // Бюлетень Міністерства юстиції України. - 2006. - № 11 (61). - С. 57-63.

184. Авер'янов В. Б. Не «керувати» людиною - служити їй / В. Б. Авер'янов // Віче 4 (157). - 2005. - № 4. - С. 10-15.

185. Галунько В. В. Адміністративно-правова охорона суб'єктів права власності в Україні: монографія. Херсон: ВАТ ХМД, 2006. 356 с.

186. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 17.10.2020).

187. Багара Є. М. Принцип екстериторіальності в сфері державної реєстрації нерухомості 08.11.2018. Електронна стаття. // URL:

<https://pzmrujust.gov.ua/yurydychni-konsultatsii> (дата звернення: 17.10.2020).

188. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності. Закон України від 03.10.2019 № 159-IX. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 47, ст.312.

189. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 серпня 2007 р. N 1064. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1064-2007> (дата звернення: 24.10.2020).

190. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства. Закон України від 22.09.2011 № 3773-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 19-20, ст.179.

191. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Закон України від 15.05.2003 № 755-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 31-32, ст.263.

192. Про запровадження Єдиного реєстру довіреностей та внесення змін і доповнень до деяких нормативно-правових актів Міністерства юстиції України. Наказ Міністерства юстиції України від 28.12.2006 № 111/5. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1378> (дата звернення: 24.10.2020).

193. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. N 1021. Втратила чинність. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009> (дата звернення: 25.10.2020).

194. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель. Наказ Державного комітету України по земельним ресурсам від 02.07.2003 N 174. Втратив чинність. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0641-03> (дата звернення: 25.10.2020).

195. Постанова Верховного Суду України 29 вересня 2015 року № 802/37191. // URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52620797> (дата звернення:

25.10.2020).

196. Постанова Верховного Суду України від 15 листопада 2016 року 825/1287/15-а. // URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62848955> (дата звернення: 25.10.2020).

197. Постанова Верховного Суду України від 12 червня 2018 року № 823/378/16. // URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75241943> (дата звернення: 25.10.2020).

198. Офіційний сайт «Он-лайн будинок юстиції». // URL: <https://online.minjust.gov.ua/about-us> (дата звернення: 25.10.2020).

199. Захисти свою нерухомість за допомогою сервісу «СМС-Маяк». Головне територіальне управління юстиції у Луганській області. Електронна стаття // URL: <https://sed-rada.gov.ua/novini-yusticiyi/zahisti-svoyu-neruhomist-za-dopomogoyu>.

200. Нікітін В. В. Адміністративно-правовий статус державних (публічних) реєстраторів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права, Київ, 2017. 208 с.

201. Котяш Л. П. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації юридичних осіб в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права, Київ, 2017. 19 с.

202. Словник української мови . Академічний тлумачний словник 1970-1980. Київ: Наукова думка, 1970-1980. Онлайн версія. 2018. // URL: <http://sum.in.ua/s/rejestruvaty> (дата звернення: 25.10.2020).

203. Ярош С. Проблема рейдерства та реформа державних реєстрів. Рада адвокатів Київської області. Електронна стаття. // URL: <https://radako.com.ua/news/problema-reyderstva> (дата звернення: 26.10.2020).

204. Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 219. Втратила чинність. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2014> (дата звернення: 26.10.2020).

205. Питання Міністерства юстиції. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2015 р. № 150. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/150-2015>

(дата звернення: 26.10.2020).

206. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Офіційний сайт Міністерства юстиції України. // URL: <https://kar.minjust.gov.ua>. (дата звернення: 26.10.2020).

207. 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. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 26.10.2020).

208. Статут державного підприємства «Національні інформаційні системи». Затверджений Наказом Міністерства юстиції України від 10.01.2019 №79/5. // URL: <https://nais.gov.ua/files/general/2019/01/18/201901181648> (дата звернення: 26.10.2020).

209. 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.

210. 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.

211. Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах. Закон України від 05.07.1994 № 80/94-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1994, № 31, ст.286.

212. Про захист персональних даних. Закон України від 01.06.2010 № 2297-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 34, ст. 481.

213. Про доступ до публічної інформації. Закон України від 13.01.2011 № 2939-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 32, ст. 314.

214. Про Державний бюджет України на 2020 рік. Закон України від 11.11.2019 № 294-IX. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 5, ст.31.

215. Коровайко О. Формування і зберігання даних Державного реєстру прав на нерухоме майно. Цивільне право і процес. Електронна стаття 12/2017. // URL:

<http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/12/9> (дата звернення: 26.10.2020).

216. 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.

217. Про затвердження Положення про Державне агентство з питань електронного урядування України. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 492. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/492-2014> (дата звернення: 26.10.2020).

218. Стан та перспективи розвитку державних електронних інформаційних ресурсів. Електронна стаття. // URL: <http://tapas.org.ua/wp-content/uploads/2018> (дата звернення: 26.10.2020).

219. Нікітін В. В. Адміністративно-правовий статус державних (публічних) реєстраторів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права, Київ, 2017. 208 с.

220. Романюк Я. М. Державна реєстрація правочинів: її суть та правове значення. Вісник Верховного Суду України. 2010. № 5. С. 40-46.

221. Кулинич П. Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. Земельне право України. Академічний курс: підручник. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

222. Про внесення змін до деяких законів України щодо відомостей про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи. Закон України від 21.05.2015 № 475-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 30, ст.285.

223. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст.262.

224. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав інвесторів. Закон України від 07.04.2015 № 289-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 25, ст.188.

225. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення кінцевих вигодоодержувачів юридичних осіб та публічних діячів.

Закон України від 14.10.2014 № 1701-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 46, ст.2048.

226. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції. Закон України від 14.07.2015 № 597-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 35, ст.343.

227. Про внесення змін до Кримінального процесуального кодексу України щодо порядку тимчасового вилучення майна та проведення обшуку. Закон України від 13.05.2015. № 394-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 28, ст.251.

228. Про внесення змін до Закону України «Про прокуратуру» щодо удосконалення та особливостей застосування окремих положень. Закон України від 02.07.2015 № 578-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 34, ст.336).

229. Буханевич А. Публічна адміністрація як інститут оптимізації публічного контролю в громадянському суспільстві / А. Буханевич // Вісн. НАДУ. - 2010. - № 2. - С. 46-56.

230. Перестюк І. М. Захист прав громадян на приватну власність: аналіз діяльності вищих органів публічної влади в Україні. Механізми державного управління. Вісник НАДУ при Президентові України 1/2016. // URL: <http://visnyk.academy.gov.ua> (дата звернення: 26.10.2020).

231. Про звернення громадян. Закон України від 02.10.2006 № 393/96-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 47, ст.256).

232. Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 26.10.2020).

233. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61.

234. Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного реєстру судових рішень. Рішення Вищої ради правосуддя від 19.04.2018 № 1200/0/15-18. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1200910-18> (дата звернення: 26.10.2020).

235. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності. Закон України від 06.10.2016 № 1666-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 47, ст.800).

236. Непийвода В. Л. Законодавче врегулювання рейдерства в аграрному бізнесі України. Грані права: XXI століття: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 19 травня 2018 р.) У 2-х т. Т. 2 / за ред. Г. О. Ульянової ; уклад.: Ю. Д. Батан, М. В. Сиротко [та ін.]. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 70-73.

237. Приходченко Л. Л. Забезпечення ефективності державного управління: теоретико-методологічні засади: монографія. Національна академія держ. управління при Президентові України, Одеський регіональний ін-т держ. управління. Одеса: Оптимум, 2009. 299 с.

238. Остропільський Б. В. Адміністративно-правове забезпечення реєстрації прав на нерухоме майно в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 - «Адміністративне право і процес; фінансове право, інформаційне право». - Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», Київ, 2018.

239. Горобець Н. Г. Деякі доктринальні підходи щодо механізму захисту права власності в сучасному міжнародному праві. Часопис Київського університету права. 2015. № 4. С. 365-370.

240. Венедіктова І. В. Юридична природа публічних послуг / І. В. Венедіктова // Вісник Харківського національного університету. Серія «Право». - 2009. - Вип. 1(5). - с. 88-91.

241. Тимошук В. Адміністративні послуги: посібник / В. Тимошук; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні -

DESPRO». - К.: ТОВ «Софія-А», 2012. - 104 с.

242. Циганов О. Г. Теорія адміністративних послуг та її реалізація в країнах Європейського Союзу та в Україні / Юридичний науковий електронний журнал № 5/2017. // URL: <http://webcache.googleusercontent.com/search> (дата звернення: 26.12.2020).

243. Гражданин, закон и публичная власть / Ред. кол. А. Ф. Ноздрачев, А. Е. Постников, Ю. А. Тихомиров. - М.: Норма, 2005. - 368 с.

244. Шереметьєва Л. А. Концептуальні підходи, типи та види державних послуг в Європейському Союзі та в Україні: порівняльний аналіз / Л. А. Шереметьєва, І. І. Беца. // URL: <http://www.academy.gov.ua/ej/ej12/txts> (дата звернення: 26.12.2020).

245. Буханевич О. М. Особливості правового регулювання адміністративних послуг в країнах Європейського Союзу / О. М. Буханевич // Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція». - 2014. - № 12. - Т. 1. - с. 120-122.

246. Organizing the Central State Administration: Policies and Instruments // Sigma Papers. - 2007. - № 43. - 70 с. // URL: <http://dx.doi.org/10.1787/5km160q2n27> (дата звернення: 26.12.2020).

247. Михайлюк Я. Б. Загальна характеристика суб'єктів правовідносин із надання адміністративних послуг у країнах ЄС та Україні / Я. Б. Михайлюк // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». - 2015. - Вип. 4. - Т. 2. - с. 120 - 124.

248. Public Services Ombudsmen: A Consultation Paper № 196 // The Law Commission. - London: TSO, 2010. - 79 с.

249. Лєгєза Є. О. Зарубіжний досвід правового регулювання адміністративних послуг, що надаються органами влади, та його впровадження в діяльність міліції України / Є. О. Лєгєза // Південноукраїнський правничий часопис. - 2010. - № 3. - с. 15-18.

250. Система управління якістю адміністративних послуг: навчальний посібник / Автор-упорядник Е. М. Хриков. - Луганськ: ДЗ «ЛНУ ім. Тараса

Шевченка», 2012. - 233 с.

251. Kożuch B. Usługi publiczne. Organizacja i zarządzanie / B. Kożuch, A. Kożuch // Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellonskiego. - Kraków, 2011. - 148 с.

252. Wirth K. Vom Bürgerbüro zum Bürgerservice / K. Wirth // Forum Public Management. -2011. - № 2. - с. 12-15. // URL: <http://kdz.eu/de/vom> (дата звернення: 26.12.2020).

253. Рудой К. Адаптація адміністративного законодавства України у сфері охорони особистих прав громадян до норм Європейського Союзу: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.07 Харків. 2004. 214 с.

254. Seneviratne M. Ombudsmen: Public Services and Administrative Justice / M. Seneviratne // Cambridge University Press. - 2002. - 350 с.

255. Європейська хартія місцевого самоврядування. Міжнародний документ від 15 жовтня 1985 року. // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994> (дата звернення: 26.12.2020).

256. Рамкова рекомендація Ради Європи про регіональну демократію від 17 листопада 2009 року. // URL: <https://wcd.coe.int/com.instranet> (дата звернення: 26.12.2020).

257. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas 1999 m. birželio 17 d. Nr. VIII-1234. Teisės aktų registras. 2018. // URL: <https://www.etar.lt/portal/ru/legalAct/TAR.0BDFFD850A66> (дата звернення: 26.12.2020).

258. Конституція Литовської Республіки. World Intellectual Property Organization: official website. 2018. // URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/text/188724> (дата звернення: 26.12.2020).

259. Тамаря Я. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно // Национальный юридический журнал: теория и практика / National law journal: theory and practice, 2016. // URL: <http://webcache.googleusercontent.com/search> (дата звернення: 26.12.2020).

260. Закон за общинската собственост от 01.06.1996 г. Министерство на

регіонального розвитку і благоустрою. 2018. // URL: <https://www.mrrb.bg/bg/zakon-za-obstinskata-sobstvenost-72082> (дата звернення: 26.12.2020).

261. О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Указ Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 // URL: <http://www.levonevsi.net/pravo/razdel1/num4/1d4209> (дата звернення: 26.12.2020).

262. Belnian S. Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych / Belnian S. - Kraków: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, 2001. - 204 s.

263. Кухарева Г. Особливості публічного управління Німеччини: досвід для України. Становлення публічного адміністрування в Україні: матеріали VIII Всеукр. міжвуз. конф. студентів та молодих учених: за заг. ред. Шевченка С. О. Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2017. с. 288-291.

264. Кирсанов А. Р. Административно-правовое регулирование регистрационной деятельности в сфере недвижимости: дис. ...канд. юрид. наук: спец. 12.00.14 «Административное право, финансовое право, теория управления» / Кирсанов А. - М., 2003. - 223 с. // URL: <http://www.lawlibrary.ru/dissert/2014673> (дата звернення: 26.12.2020).

265. Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор / Никонов П. Н., Журавский Н. Н.. - СПб. : Розамира, 2006. - 180 с.

266. Дмитриев А. В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании / Дмитриев А. В. // Законодательство. - 2000. - № 11. - с. 62-72.

267. Юсип'юк І. Яким бути земельному кадастру України? / Юсип'юк І. // Правовий тиждень. - № 44 (65). - 30 жовтня 2007 р. // URL: <http://www.legalweek.com.ua/article/?uid=114> (дата звернення: 26.12.2020).

268. Пономарьова Я. О. Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис.... кандидата юрид. наук :12.00.07 /

Пономарьова Я. О. - Х., 2009. - 204 с.

269. Дзюбенко О. Л. Ідея верховенства права в контексті відомчого нормотворення / Дзюбенко О. Л. // URL: www.library.uNma.Niev.ua/elib (дата звернення: 26.12.2020).

270. Безбах С. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США. Москва, 1984. 67 с.

271. Барц Я. Є. Порівняльно-правовий аналіз національних систем реєстрації прав на нерухоме майно Бюлетень Міністерства юстиції України, 2011. № 8-9, с. 59-64.

272. Самойленко Ю. Поняття публічної служби в рамках становлення публічного адміністрування в Україні. Становлення публічного адміністрування в Україні: матеріали VIII Всеукр. міжвуз. конф. студентів та молодих учених: за заг. ред. Шевченка С. О., Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2017, с. 257-259.

273. Потюк В., Сороківська О. Дослідження європейського досвіду проведення адміністративних реформ (на прикладі Польщі). Становлення публічного адміністрування в Україні : матеріали VIII Всеукр. міжвуз. конф. студентів та молодих учених: за заг. ред. Шевченка С.О., Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2017, с. 293-295.

274. Цивільне право: Загальна частина. Вступ у цивільне право: підручник / Майданик Р. А., - К.: Алерта, 2012. - 472 с. - с. 260.

275. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / Кулинич П. Ф. // Юридичний журнал. - 2005. - № 11 (41). - с. 35-42.

276. Котяж Л. Поняття публічного адміністрування у сфері державної реєстрації в Україні / Адміністративне право і процес, 11/2018, с.105-109. // URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/11/21> (дата звернення: 26.12.2020).

277. Мартинюк О. А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно / Часопис Київського університету права 2014/3, с. 175-177.

ДОДАТКИ

Додаток А



НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

03040, м. Київ, вул. Васильківська, 17, навчальний корпус № 6, тел./факс: (044) 259-97-25.
E-mail: dekanat.pravo@ukr.net

№7 від «15» лютого 2021 р. м. Київ

АКТ ВПРОВАДЖЕННЯ
результатів кандидатського дисертаційного дослідження Бінька Ігоря
Ігоровича «Правові засади публічного адміністрування охорони права
власності на об'єкти нерухомого майна» у навчальний процес юридичного
факультету

Результати кандидатського дисертаційного дослідження І.І. Бінька на тему:
«Правові засади публічного адміністрування охорони права власності на об'єкти
нерухомого майна», впроваджені у відповідних лекційних матеріалах з
дисципліни «Адміністративне право» і використовуються при підготовці
фахівців ОС «Бакалавр» за спеціальністю 081 «Право».

Декан юридичного факультету



О. С. Яра