

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТОРГОВЕЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

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

*Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису*

УДК 342.951

ТУРЧИН В'ЯЧЕСЛАВ ЕДУАРДОВИЧ

ДИСЕРТАЦІЯ

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ
СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ
МАЙНО**

12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право;
інформаційне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

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

_____ **В. Е. Турчин**

Науковий керівник – **Печуляк Віталій Петрович**, доктор юридичних наук, професор

Київ – 2021

АНОТАЦІЯ

Турчин В. Е. Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно. – 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». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2021.

Дисертація є першим комплексним науковим дослідженням, присвяченим проблемам правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно. Предметом дослідження є адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У дисертаційній роботі досліджено історичні процеси формування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, проаналізовано вплив різних світових моделей реєстрації на сучасне правове регулювання відповідних відносин в Україні.

Визначено, що лише за останні кілька років у напрямі, що стосується реєстрації речових прав на нерухоме майно, Україна зробила значний крок до реалізації принципу публічності та прозорості речових прав на нерухоме майно й можливості доступу до інформації про такі права усіх заінтересованих осіб. Це – головний фактор, що підтверджується тривалим історичним розвитком системи реєстрації речових прав на нерухоме майно для запровадження дієвої та ефективної системи захисту відповідних речових прав.

Досліджено розвиток і формування українського законодавства щодо електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно від початку незалежності України та до останніх років.

Виокремлено основні етапи розвитку адміністративно-правового регулювання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – від початку становлення такого виду регулювання до сьогодні.

Досліджено питання, які стосуються понятійно-категоріального апарату електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухомість та проаналізовано понятійно-категоріальний апарат інституту адміністративних сервісів, а саме: основні відмінності між поняттями «адміністративна послуга», «публічна послуга», «державна послуга», «муніципальна послуга», «соціальна послуга» й «електронна послуга». Уточнено етимологічні та системні характеристики цих понять.

Ґрунтуючись на розроблених у доктрині адміністративного права критеріях, запропоновано класифікацію електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Крім того, на підставі наявних у правовій науці поглядів і чинного законодавства визначено ознаки електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Досліджено наукові підходи до визначення поняття «адміністративно-правове регулювання», а також його особливості з огляду на досліджувану сферу правовідносин. Запропоновано власну дефініцію поняття адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та поняття електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Розглянуто сучасний стан адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно. Зокрема, визначено особливості регламентації функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також надання електронних послуг у цій сфері.

Досліджено суб'єктний склад правовідносин щодо надання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Проаналізовано права й обов'язки суб'єктів надання електронних послуг у цій сфері, їхнє місце в системі органів державної влади.

Розглянуто адміністративні повноваження технічного адміністратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реалізації електронних

послуг у вказаній сфері правовідносин.

Досліджено роль і вплив суб'єктів надання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на загальний процес рейдерства в Україні.

Запропоновано вдосконалення до суб'єктного складу правовідносин, що допоможуть Україні належним чином не тільки надавати електронні адміністративні послуги, а й реалізовувати сервісний підхід до взаємовідносин із громадянами та іншими особами.

Висвітлено сучасні тенденції щодо формування системи електронного урядування в Україні, зокрема й у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно. Проаналізовано недоліки електронної системи державної реєстрації нерухомості. Визначено шляхи розвитку електронного урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно надалі.

Розглянуто процес реформування правового поля електронного урядування в галузі реєстрації речових прав на нерухоме майно на предмет відповідності європейському вектору розвитку українського національного законодавства в цій сфері правовідносин.

Проаналізовано сучасні тенденції вдосконалення адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно з огляду на впровадження інформаційних технологій, зокрема й електронних адміністративних сервісів.

Досліджено можливість використання блокчейн-технології у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. З'ясовано загальне визначення поняття «блокчейн», а також питання функціонування й особливості цієї технології. Проаналізовано процес становлення та розвитку блокчейн-технології у світі загалом і для застосування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно зокрема.

Досліджено можливий вплив блокчейн-технології на реформування сфери реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Проаналізовано адміністративно-правові аспекти, основні переваги та недоліки цієї технології,

зокрема ризики, які можуть виникати у випадку необачного використання блокчейну для реєстрації прав на нерухомість.

Розкрито співвідношення адміністративної процедури захисту даних та електронних послуг. Доведено, що блокчейн є адміністративним провадженням, оскільки адміністративна діяльність органів публічного адміністрування характеризується здійсненням процедур державної реєстрації у відповідних сферах.

Враховуючи європейський вектор розвитку України, наявна потреба в адаптації українських правових норм національного законодавства до правових норм Європейського Союзу з урахуванням досвіду щодо адміністративно-правового регулювання електронних сервісів, зокрема й у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Досліджено необхідність створення в Україні уніфікованого реєстру речових прав на нерухоме майно разом із земельним кадастром. Розглянуто закордонний досвід та проаналізовано основні переваги наявності єдиного реєстру стосовно всього нерухомого майна в країні. Сформовано бачення щодо об'єднання земельного кадастру та реєстру прав на нерухоме майно в Україні.

Розглянуто закордонний досвід упровадження блокчейн-технології у процес надання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Розглянуто й проаналізовано показники світового рейтингу ведення бізнесу «Doing Business» стосовно легкості та простоти реєстрації прав на нерухоме майно, зокрема якості земельного адміністрування. Здійснено порівняння показників України з відповідними показниками інших країн та визначено, що конкретно потрібно зробити заради того, щоби процес реєстрації прав власності в Україні став легким, швидким і якісним, а також відповідав міжнародним критеріям оцінювання якості надання послуг з державної реєстрації нерухомого майна.

Наведено пропозиції щодо недопущення можливих проблем функціонування та адміністративно-правового закріплення блокчейн-технології у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні.

Встановлено, що, враховуючи наявність чітких критеріїв оцінювання якості послуг з реєстрації нерухомості, необхідно використовувати ці показники для аналізу

поточної ситуації у зазначеній сфері та визначення подальших кроків на шляху розбудови в Україні безпечної і зручної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також захисту таких прав з метою покращення показників інвестиційної привабливості України на міжнародній арені.

Виявлено прогалину в законодавстві у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та запропоновано внесення відповідних змін до нормативно-правових актів України щодо вдосконалення передбаченої юридичної відповідальності за правопорушення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: електронні послуги, адміністративні послуги, реєстрація прав на нерухоме майно, реєстрація речових прав на нерухоме майно, реєстрація нерухомості, державний реєстр нерухомості, блокчейн, технологія блокчейн, електронний реєстр прав на нерухоме майно.

ABSTRACT

Turchyn V. E. Administrative legal regulation of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for obtaining the degree of candidate of juridical sciences, specialty 12.00.07 «Administrative Law and Process; Financial Law; Information Law». National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2021.

The dissertation is the first complex scientific research devoted to the problems of administrative legal regulation of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate.

The object of the study is public relations that arise in the sphere of administrative legal regulation of electronic services in the field of state registration of rights to real estate. The subject of the study is the administrative legal regulation of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate.

The thesis studies the historical processes of formation of the system of state registration of rights to immovable property, analyzes the impact of various world models of registration on the current legal regulation of relevant relations in Ukraine.

It is determined that only in the last few years in the field of registration of property rights to real estate, Ukraine has taken a significant step towards implementing the principle of publicity and transparency of property rights to real estate and the possibility of access to information about such rights of all stakeholders. This is the main factor, which is confirmed by the long historical development of the system of registration of property rights to real estate for the introduction of an effective and efficient system of protection of relevant property rights.

The development and formation of Ukrainian legislation on electronic services in the field of state registration of property rights to real estate from the beginning of Ukraine's independence to recent years is studied.

The main stages of development of administrative and legal regulation of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate are distinguished – from the beginning of the formation of this type of regulation to the now.

Issues related to the conceptual and categorical apparatus of electronic services in the field of registration of rights to real estate are investigated as well as the conceptual and categorical apparatus of the institute of administrative services is analyzed, namely: the main differences between the concepts of "administrative service", "public service", "state service", "municipal service", "social service" and "electronic service". The etymological and system characteristics of these concepts are specified.

Based on the criteria developed in the doctrine of administrative law, the classification of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate is proposed. In addition, on the basis of the existing views in legal science and current legislation, the features of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate are determined.

Scientific approaches to the definition of the concept "administrative and legal regulation", as well as its peculiarities, are studied given the specific sphere of legal relations. The own definitions of the concept of administrative and legal regulation of

electronic services in the field of registration of property rights to real estate and the concept of electronic services in the field of registration of property rights to real estate are proposed.

The current state of administrative and legal regulation of electronic services in the field of state registration of rights to real estate is considered. In particular, the peculiarities of regulating the functioning of the State Register of Property Rights to Real Estate, as well as the provision of electronic services in this area are identified.

The subject structure of legal relations concerning the provision of electronic services in the field of state registration of property rights to real estate is investigated. The rights and obligations of the subjects of provision of electronic services in this area, their place in the system of public authorities are analyzed.

The administrative powers of the technical administrator of the State Register of Property Rights to Real Estate regarding the implementation of electronic services in the specified field of legal relations are considered.

The role and impact of the subjects of electronic services provision in the field of state registration of property rights to real estate on the general process of illegal takeovers in Ukraine is studied.

It is proposed to improve the subjects structure of the respective legal relations, which will help Ukraine to properly not only provide electronic administrative services, but also to implement a service approach to relations with citizens and other persons.

The current trends in the formation of the e-government system in Ukraine, in particular in the field of state registration of property rights to real estate, are studied. The shortcomings of the electronic system of state registration of real estate are analyzed. The ways of e-government development in the field of registration of property rights to real estate in the future are identified.

The paper examines the process of reforming the legal field of e-government in the field of registration of property rights to real estate regarding compliance with the European vector of Ukraine's national legislation development in this area of legal relations is considered.

The modern tendencies of improvement of administrative and legal regulation of state registration of property rights to real estate in view of the introduction of information technologies, including electronic administrative services, are analyzed.

The possibility of blockchain technology usage in the field of state registration of property rights to real estate is investigated. The general definition of the concept of "blockchain", as well as the issue of functioning and features of this technology is clarified. The process of formation and development of blockchain technology in the world in general and for application in the field of state registration of property rights to real estate in particular is analyzed.

The possible influence of blockchain technology on reforming the sphere of registration of property rights to real estate in Ukraine is studied. The administrative and legal aspects, the main advantages and disadvantages of this technology are analyzed, in particular, the risks that may arise in case of reckless use of blockchain for registration of property rights to real estate.

The relationship between the administrative procedure of data protection and electronic services is discovered. It is proved that blockchain is an administrative proceeding, since the administrative activity of public administration bodies is characterized by the implementation of state registration procedures in the relevant areas.

Given the European vector of development of Ukraine, there is a need to adapt Ukrainian legal provisions of national legislation to the laws of the European Union, taking into account the experience in administrative and legal regulation of electronic services, in particular in the field of registration of property rights to real estate.

The necessity of creating a unified register of property rights to real estate together with the land cadastre in Ukraine is investigated. Foreign experience is considered and the main advantages of having a single register of all real estate in the country are analyzed. Our own vision on the issue of unification of the land cadastre and the register of property rights to real estate in Ukraine is formed.

The foreign experience of introduction of blockchain technology in the process of providing electronic services in the field of registration of property rights to real estate is considered.

The indicators of the Doing Business world rating in terms of ease and simplicity of registration of property rights to real estate, in particular, the indicators of the quality of land administration, are considered and analyzed. The relevant indicators of Ukraine are compared with the ones of other countries and it is determined what specifically needs to be done in order to make the process of registration of property rights in Ukraine easy, fast and high-quality as well as complied with international criteria for assessing the quality of services for state registration of rights to real estate.

Suggestions for preventing possible problems of functioning and administrative and legal consolidation of blockchain technology in the field of state registration of property rights to real estate in Ukraine are presented.

It is established that, taking into account the existence of clear criteria for assessing the quality of real estate registration services, it is necessary to use these indicators to analyze the current situation in the specified area and determine further steps towards to develop a safe and convenient system of registration of property rights to real estate in Ukraine, as well as to protect such rights in order to improve the investment attractiveness of Ukraine in the international arena.

A gap in the legislation in the field of state registration of property rights to real estate was identified and appropriate amendments were proposed to the regulations of Ukraine to improve the legal liability for violations in the field of state registration of property rights to real estate.

Keywords: electronic services, public services, administrative services, registration of rights to real estate, registration of property rights to real estate, real estate registration, state register of real estate, blockchain, blockchain technology, electronic register of rights to real estate.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

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

1. Турчин В. Е. Становлення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Приватне та публічне право*. 2017. № 4. С. 110–113. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpulaw_2017_4_25
2. Турчин В. Е. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право*. Адміністративне право і процес. 2018. Вип. № 6. С. 204–209. URL : <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf>
3. Турчин В. Е. Шлях України до топ-10 рейтингу «Doing Business» у сфері реєстрації нерухомості. *Право та державне управління*. 2018. № 1. Т. 1. С. 164–169. URL : http://www.pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/1_2018/tom_1/29.pdf
4. Турчин В. Е. Вдосконалення якості системи реєстрації нерухомості в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. Вип. 2. С. 163–167. URL : http://lsey.org.ua/2_2018/45.pdf

Стаття у періодичному науковому виданні іншої держави, яка входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського Союзу

5. Turchyn V. E. The use of blockchain technology for registration of property rights to real estate in Ukraine. *Visegrad journal on human rights*. 2020. № 3. P. 179–185. URL : http://vjhr-journal.sk/wp-content/uploads/2020/12/VJHR-3_2020_v_-2.pdf

Тези наукових доповідей

6. Турчин В. Е. Становлення правовідносин державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Стратегія сталого розвитку «Україна-2020» (економіка, фінанси і право)*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів

та молодих вчених (м. Київ, 17 травня 2016 р.). Київ : Київський національний торговельно-економічний університет, 2016. С. 516–518.

7. Турчин В. Е. Електронне урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. *Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку: матеріали міжнародної науково-практичної конференції* (м. Львів, 17–18 листопада 2017 р.). Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2017. С. 105–108.

ЗМІСТ

ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО	28
1.1. Становлення та розвиток адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно	28
1.2. Поняття, правова природа та види електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні	38
1.3. Нормативно-правове регулювання функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні	61
Висновки до розділу 1	74
РОЗДІЛ 2. АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ	78
2.1. Правовий статус суб'єктів правовідносин щодо надання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно	78
2.2. Адміністративно-правові аспекти функціонування електронного урядування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні	98
2.3. Адміністративно-правові аспекти запровадження технології блокчейн у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні	108
Висновки до розділу 2	136
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ	139
3.1. Закордонний досвід адміністративно-правового регулювання функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та перспективи його використання в Україні	139
3.2. Пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері електронних сервісів реєстрації прав на нерухоме майно	168
Висновки до розділу 3	187
ВИСНОВКИ	189
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	196
ДОДАТКИ	239

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ДЗК	– Державний земельний кадастр
Держгеокадастр	– Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
ДРП	– Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
Е-урядування	– Електронне урядування
ЄДПАП	– Єдиний державний портал адміністративних послуг
ЄДР	– Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань
ЄС	– Європейський Союз
Закон	– Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV
ІКТ	– інформаційно-комунікаційні технології
КЕП	– кваліфікований електронний підпис
КМУ	– Кабінет Міністрів України
КУПАП	– Кодекс України про адміністративні правопорушення
Мін'юст	– Міністерство юстиції України
НПА	– нормативно-правовий акт
Портал Дія	– Єдиний державний веб-портал електронних послуг «Портал Дія»
Порядок	– Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127
Регламент eIDAS	– Регламент Європейського Парламенту і Ради (ЄС) № 910/2014 від 23.07.2014 р. про електронну ідентифікацію та довірчі послуги для електронних транзакцій на внутрішньому ринку та про скасування Директиви 1999/93/ЄС

ст.	– стаття
США	– Сполучені Штати Америки
ЦЗО	– Центральний засвідчувальний орган
ЦКУ	– Цивільний кодекс України
ЦНАП	– Центр надання адміністративних послуг
ЦОВВ	– Центральний орган виконавчої влади
ч.	– частина
ФДМУ	– Фонд державного майна України

ВСТУП

Інформаційні технології у сучасному суспільстві набувають дедалі масштабнішого поширення, оскільки за їх допомогою можна заощадити значну кількість часових і матеріальних ресурсів. Їхнє поширення в таких значних обсягах трансформує сучасну дійсність і сприяє серйозним зрушенням у політичній, економічній, соціальній і культурній сферах.

Метою електронного урядування є досягнення європейських стандартів якості надання адміністративних послуг, відкритості та прозорості діяльності органів державної влади, що підвищить рівень довіри до них громадян. Зокрема, електронне урядування – один з визначальних факторів і каталізаторів адміністративної реформи в Україні. Крім того, за умови забезпечення непорушності та дотримання прав власності фізичних і юридичних осіб значно покращаться показники інвестиційної привабливості України на міжнародному рівні.

Україна сьогодні перебуває на не надто високих позиціях у міжнародних рейтингах стосовно впровадження електронних сервісів у діяльність органів державної влади. Наприклад, в 2016 році Україна посідала 62 місце серед 193 країн у світовому рейтингу розвитку електронного уряду з індексом EGDІ – 0.6076 та 113 місце серед 139 країн за використанням ІКТ органами державної влади. У 2020 році Україна вже посідає 69 місце, маючи показник EGDІ – 0.7119. Незважаючи на те, що власне індексний показник в 2020 році порівняно з 2016 роком збільшився, в рейтингу Україна опустилась і швидкість розвитку електронного урядування та діджиталізації адміністративних послуг в нашій державі порівняно з іншими країнами є недостатньою.

За таких умов наявна потреба поглянути на проблему з більш широкої перспективи, дослідити процес становлення та правове регулювання відносин, що стосуються надання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно. Необхідно також дослідити загальні теоретичні аспекти електронних сервісів у сфері електронного урядування, а також звернути увагу на досвід зарубіжних країн у цій сфері, зокрема оцінити переваги та недоліки надання

електронних сервісів порівняно з традиційними адміністративними послугами.

Наприклад, якщо взяти до уваги інформацію про статистику використання електронних сервісів ДЗК та використати її за аналогією, враховуючи відсутність подібних статистичних даних стосовно ДРП, то можемо побачити, що у січні 2016 року запитів шляхом використання електронних сервісів на відомості про права на земельні ділянки було 84 611, у січні 2021 року – 6 477 970. Викладене свідчить про суттєве збільшення кількості запитів у електронній формі.

Тому, маючи величезний запит на використання адміністративних послуг у електронній формі, який щороку тільки зростає, Україна спроможна значно поліпшити якість життя громадян шляхом повноцінного впровадження ІКТ у процес надання адміністративних послуг, зокрема й у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Звичайно, потрібно враховувати, що наявна сьогодні практика надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно має деякі суттєві недоліки, а саме: відсутність у електронному вигляді основних адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; обмежений графік роботи органів державної влади; покладення обов'язку на заявників зі збирання необхідної інформації та додаткових документів від інших органів державної влади, що свідчить про відсутність сервісного підходу держави до надання адміністративних послуг; недосконалість чинної нормативно-правової бази. Так, незважаючи на те, що кількість різних нормативно-правових актів, які регламентують права й обов'язки суб'єктів правовідносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, щороку збільшується, є важливі питання, які не регламентовані відповідними нормативно-правовими актами. Йдеться, наприклад, про недосконалість механізму притягнення до юридичної відповідальності винних осіб, які здійснили правопорушення у сфері реєстрації речових прав. Крім того, заявники не мають можливості самостійно (без залучення відповідних посередників (державних реєстраторів, нотаріусів тощо) отримати адміністративні послуги в повному обсязі в електронному вигляді. Також досі наявні способи для неправомірного внесення змін до інформації, що зберігається у

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За останні роки в Україні трапилось безліч випадків правопорушень так званих «чорних реєстраторів», хакерів, недобросовісних нотаріусів та інших осіб, за допомогою яких вносилися зміни до ДРП, внаслідок чого реальні власники втрачали своє законне право на нерухоме майно та змушені були подавати відповідні скарги до Мін'юсту. Держава в таких випадках має застосовувати методи адміністративно-правового впливу, щоби у сторонніх осіб не виникала можливість вносити неправомірні зміни до реєстрів. Попри те, що вже декілька разів вносилися зміни до законодавства щодо протидії рейдерству, кількість випадків вчинення рейдерства лише зростає, як і кількість відповідних скарг, поданих до Мін'юсту, та кількість відкритих кримінальних проваджень стосовно рейдерства.

З початку 2016 року запроваджено принцип екстериторіальності державної реєстрації речових прав нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в дистанційному режимі з використанням ІКТ. Однак уже через кілька місяців вони були позбавлені такої можливості, адже вказане нововведення стало головним фактором збільшення кількості неправомірного втручання зловмисників до ДРП.

Загалом у багатьох країнах світу починають використовувати різні новітні технології для полегшення взаємодії між державою та громадянами, іншими особами. Прикладами такого використання технологій, за допомогою яких можна надавати послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, є: спеціальна автоматизована електронна взаємодія у реальному часі між різними державними реєстрами; спеціальні та перевірені технології електронної ідентифікації осіб; блокчейн-технології для ведення реєстрів; відповідні технології електронної комунікації із заявниками тощо. Щоби зрозуміти, чи, дійсно, Україна рухається у правильному напрямі забезпечення своїх громадян високим рівнем сервісу в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також протидії неправомірним діям, потрібно проаналізувати практику використання таких технологій, а також їхнє адміністративно-правове регулювання в інших державах.

Юридична наука має потужну теоретичну базу дослідження представників адміністративного права, до яких належать: В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко,

О. М. Бандурка, Д. М. Бахрах, В. М. Бевзенко, Ю. П. Битяк, А. С. Васильєв, В. В. Галуцько, Т. О. Гуржій, П. В. Діхтієвський, В. А. Дорець, Р. А. Калюжний, Ю. І. Крегул, М. В. Ковалів, Т. О. Коломоєць, В. К. Колпаков, О. Д. Крупчан, В. І. Курило, В. В. Ладиченко, Д. М. Лук'янець, Р. А. Майданик, Р. С. Мельник, О. І. Остапенко, О. Ю. Піддубний, В. П. Печуляк, С. В. Петков, В. В. Решота, А. О. Селіванов, С. Г. Стеценко, В. К. Шкарупа й інші.

Окремі аспекти зазначених проблем і питань надання адміністративних послуг, зокрема в електронній формі, певною мірою досліджено у працях таких вчених, як: К. К. Афанасьєв, К. І. Беляков, О. А. Баранов, А. А. Барікова, О. М. Буханевич, В. М. Гаращук, В. М. Венгер, С. Б. Жарая, Ю. В. Іщенко, І. Б. Коліушко, Р. М. Курильців, О. В. Курінний, О. В. Левченко, Є. О. Легеза, О. В. Літвінов, Н. М. Літвінова, С. С. Овчарук, Л. В. Сенченко, В. В. Сенчук, О. В. Таможній, В. П. Тимошук, Д. С. Тихонова, І. О. Тищенко, О. К. Туркова й інші.

Окремі правові аспекти використання блокчейну для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досліджували, зокрема: К. Адам (K. Adam), Т. В. Бачинський, Р. Беглі (R. Begley), Б. Бентьєс (B. Beentjes), Я. Вегер (J. Veuger), К. Вербах (K. Werbach), Ж. Вос (J. Vos), Дж. М. Граля (J. M. Graglia), М. Дейкстра (M. Dijkstra), Дж. Р. Джонссон (J. R. Jonsson), М. Евендт (M. Ewendt), Т. Кан (T. Kang), К. Кім (K. Kim), О. Конашевич (O. Konashevych), В. Л. Лем'є (V. L. Lemieux), К. Леммен (C. Lemmen), А. Г. Мартин, К. Меллон (C. Mellon), Ф. О'Бролчейн (F. O'Brolchain), Р. І. Радейко, В. Рейєрс (W. Reijers), Р. Сібані (R. Sibani), А. Спілман (A. Spielman), М. Суон (M. Swan), Д. Флорес (D. Flores), А. Халафі (A. Khalafi), П. Хейнс (P. Haynes), Д. Чорлука (D. Corluka).

Однак у наукових працях вказаних вчених було досліджено не всі аспекти питання впровадження та функціонування електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Їхні дослідження стосувались не безпосереднього предмета цієї дисертаційної роботи, а здебільшого проблем правового регулювання адміністративних послуг, зокрема й електронних, органами державної влади загалом. Так, поза науковою увагою вітчизняних вчених залишилися питання адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, використання новітніх технологій для надання електронних адміністративних послуг у цій сфері, вдосконалення юридичної відповідальності за неправомірне втручання до ДРП та змінення інформації, що в ньому міститься.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри адміністративного, фінансового та інформаційного права Київського національного торговельно-економічного університету «Публічне право в умовах євроінтеграції» (номер державної реєстрації 0120U103029). Крім того, тема та проблематика наукового дослідження відповідає пріоритетним напрямкам розвитку правової науки, що містяться у Стратегії розвитку наукових досліджень Національної академії правових наук України на 2016-2020 роки, схваленої постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 03 березня 2016 року, а також відповідає пріоритетним напрямкам розвитку правової науки, зазначеним у підготовленому проєкті Стратегії розвитку Національної академії правових наук України на 2021-2025 роки. Зокрема, дисертація відповідає напрямкам реформування, що визначені Стратегією сталого розвитку «Україна – 2020», схвалений Указом Президента України від 12 січня 2015 року № 5/2015, Цілями сталого розвитку України на період до 2030 року, що затверджено Указом Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019, і Стратегією національної безпеки України, схвалений Указом Президента України від 14 вересня 2020 року № 392/2020, а також Цілями сталого розвитку на період до 2030 року, прийнятими ООН, та Оновленою стратегією сталого розвитку Європейського Союзу.

Тему дисертаційного дослідження затверджено рішенням Вченої ради Київського національного торговельно-економічного університету (протокол № 4 від 25.12.2014 р.). Тему дисертаційного дослідження уточнено рішенням Вченої ради Київського національного торговельно-економічного університету (протокол № 2 від 31.10.2019 р.).

Мета та завдання дослідження. *Мета* дисертаційної роботи полягає в тому, щоб на основі аналізу чинного законодавства України й інших держав, міжнародного

законодавства, а також практики їхнього застосування, наукових праць вітчизняних та іноземних вчених з адміністративного й інформаційного права, досвіду інших країн розробити науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення адміністративно-правового регулювання та функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до поставленої мети основними *завданнями* дослідження визначено такі:

- дослідити процес становлення та розвитку адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- проаналізувати поняття, правову природу та види електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні;
- дослідити сучасний стан нормативно-правового регулювання функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні;
- встановити склад суб'єктів правовідносин з надання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні;
- дослідити адміністративно-правові аспекти функціонування електронного урядування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні;
- вивчити адміністративно-правові аспекти запровадження блокчейн-технології у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні;
- розглянути закордонний досвід адміністративно-правового забезпечення та функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та визначити можливість і доцільність його використання в Україні, а також на прикладах інших країн дослідити питання об'єднання земельного кадастру та реєстру речових прав на нерухоме майно для впровадження електронних сервісів у цій сфері;
- виявити прогалини в нормативному закріпленні адміністративних послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та визначити шляхи вдосконалення адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Предметом дослідження є адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові та спеціальні юридичні методи.

Діалектичний метод надав можливість проаналізувати правову природу електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділ 1.2). Формально-логічний і логіко-семантичний методи використано для аналізу поняття та юридичних ознак електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також адміністративно-правового регулювання (підрозділ 1.2). Застосування структурно-функціонального методу дало змогу виокремити особливості складу правовідносин з надання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1). Метод класифікації використано для здійснення класифікації електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділ 2.2). Історичний метод пізнання правових явищ використовувався під час дослідження процесів становлення й розвитку елементів електронного урядування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також державних органів, які забезпечують формування, реалізацію та контроль за здійсненням державної політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно в Україні та впровадженням електронних адміністративних послуг у цій сфері правовідносин (підрозділи 1.1, 2.2). Порівняльно-правовий метод або компаративізм, покладено в основу аналізу національного, міжнародного, європейського законодавства, що регулює відносини надання електронних послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно, з метою визначення можливості та доцільності запровадження відповідного прогресивного зарубіжного досвіду в національну правову систему (підрозділ 3.1). Метод системного аналізу використовувався протягом усього процесу дослідження

для побудови структурних зв'язків, насамперед, між електронними сервісами, послугами та системою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (розділи 1, 2). Метод синтезу використано для дослідження цілісності адміністративно-правового регулювання, що складається з вивчення окремих елементів такого адміністративно-правового регулювання, враховуючи значну розпорошеність правових норм, що регулюють правовідносини з надання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, по різноманітних нормативно-правових актах (підрозділи 1.3, 3.2). За допомогою методу аналізу виявлено основні недоліки, колізії та прогалини в адміністративно-правовому регулюванні електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.2). За допомогою методу моделювання та, використовуючи методи аналізу існуючої практики, сформовано пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства України в досліджуваній сфері, та низку наукових положень, висновків і пропозицій дисертаційного дослідження, які виносяться на захист (підрозділ 3.2).

Нормативно-правову базу дисертаційного дослідження становлять: Конституція України, законодавчі акти України, постанови Верховної Ради України, акти Президента України та КМУ, нормативні акти Мін'юсту й інших центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також міжнародно-правові акти.

Емпіричну базу дослідження становлять дані правозастосовної практики, акумульовані Мін'юстом, Держгеокадастром, Міністерством цифрової трансформації України, а також судова практика, статистичні матеріали, довідкові видання.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим у вітчизняній адміністративно-правовій науці комплексним дослідженням електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, результатом якого стала низка нових наукових положень і висновків, що виносяться на захист, а саме:

уперше:

– запропоновано визначення поняття «адміністративно-правове регулювання

електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно» як форми нормативно-правового регулювання, що побудована на комплексі юридичних і організаційно-правових процедур та адміністративно-правових засобів, визначає ступінь захисту й використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів реєстрації речових прав на нерухоме майно;

- запропоновано визначення поняття «електронні сервіси у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно» як адміністративних послуг, що надаються уповноваженими органами державної влади у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно за допомогою ІКТ;

- наведено класифікацію електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що ґрунтується, зокрема, на таких розроблених у доктрині адміністративного права критеріях: 1) за суб'єктом здійснення державної реєстрації або надання електронної послуги; 2) за місцем надання; 3) за формою звернення до суб'єкта державної реєстрації; 4) за способом ідентифікації заявника; 5) за строком надання послуги; 6) за розміром адміністративного збору; 7) за результатом надання; 8) за способом отримання результату;

- обґрунтовано необхідність усунення прогалини в законодавстві України щодо встановлення та регламентації юридичної відповідальності посадових осіб Мін'юсту та технічного адміністратора ДРП за неправомірні дії, якщо це завдало істотної шкоди охоронюваним законом правам або інтересам окремих громадян, державним чи громадським інтересам або інтересам юридичних осіб, зокрема й речовим правам осіб на нерухоме майно;

удосконалено:

- підходи до визначення порядку надання електронних адміністративних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні, що спрямоване на створення умов для забезпечення максимальної прозорості та відкритості: 1) здійснення заявником процедури ідентифікації та авторизації за допомогою Bank-ID, Mobile-ID та ін. на одному з передбачених вебсайтів надання адміністративних послуг; 2) отримання звернення від заявника через інтерфейс вебсайту надання

електронної адміністративної послуги; 3) автоматизоване оброблення запиту заявника програмним забезпеченням; 4) безконтактне автоматизоване формування відповіді на запит заявника та всього обсягу передбаченої для цього інформації через відповідний вебпортал надання електронних адміністративних послуг;

– загальні теоретико-правові положення про електронні сервіси у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема, визначено поняття, ознаки та здійснено класифікацію таких сервісів. На підставі наявних у правовій науці поглядів і чинного законодавства визначено ознаки електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме: 1) електронні сервіси надаються за заявою (зверненням) фізичної або юридичної особи; 2) електронні послуги надаються за допомогою програмних засобів ведення ДРП через вебпортал Мін'юсту; 3) суб'єкти державної реєстрації нарівні з заявниками користуються електронними послугами у сфері речових прав на нерухоме майно для реалізації своїх повноважень; 4) результатом надання електронної послуги є відповідне рішення суб'єкта державної реєстрації прав або відповідні відомості з ДРП в електронній або в паперовій формі (за бажанням заявника); 5) дані, які отримав заявник шляхом використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, містять як відкриту інформацію, так і інформацію з обмеженим доступом, що знаходиться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 6) перелік і процедура надання електронних сервісів визначаються нормативно-правовими актами, що здійснюють регулювання правовідносин у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 7) забезпечення офіційності державою інформації, отриманої шляхом використання електронних сервісів; 8) монополія держави на розроблення, впровадження та реалізацію електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухомість; 9) держава забезпечує функціонування електронних адміністративних послуг фінансовими та матеріальними ресурсами; 10) доступ до електронних послуг після проходження відповідної ідентифікації заявника;

– пропозиції щодо використання (на основі проаналізованої можливості) блокчейн-технології внесення відповідних змін до нормативно-правових актів України з метою введення до правового поля понять цієї технології з метою

вдосконалення системи надання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно;

дістало подальшого розвитку:

– наукові положення, які стосуються узагальнення зарубіжного досвіду стосовно відповідного адміністративно-правового регулювання та використання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно;

– наукові погляди на правову природу адміністративних електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дослідження, висвітлені у дисертаційній роботі у вигляді висновків, пропозицій і рекомендацій, можуть бути надалі використані у:

– науково-дослідній діяльності – як основа для подальшого теоретичного розроблення та дослідження проблем щодо впровадження і надання електронних сервісів у сфері реєстрації прав на нерухоме майно (Акт упровадження Науково-дослідного інституту публічного права № 3/51 від 12.01.2021 р.);

– нормотворчій діяльності – результати дисертаційного дослідження містять пропозиції та рекомендації з удосконалення чинного законодавства України в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно шляхом розроблення відповідних нормативно-правових актів;

– правозастосовній діяльності – висвітлені у роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані для підвищення рівня ефективності надання суб'єктами реєстрації речових прав на нерухоме майно електронних адміністративних сервісів у вказаній сфері правовідносин (Акт упровадження Департаменту нотаріату та державної реєстрації Міністерства юстиції України б/н від 18.01.2021 р.);

– навчальному й освітньому процесам – результати дисертаційного дослідження можуть бути використані під час розроблення навчальних програм, планів, викладання таких навчальних дисциплін, як: «Адміністративне право України», «Проблеми адміністративного права» тощо (Акт упровадження Науково-дослідного інституту публічного права № 3/52 від 17.01.2021 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертацію виконано самостійно, узагальнення, висновки та рекомендації зроблено на підставі опрацьованих і проаналізованих наукових та нормативно-правових джерел, а також практики правозастосування.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться у дисертації, обговорено і схвалено на засіданні кафедри правового забезпечення безпеки бізнесу Київського національного торговельно-економічного університету.

Основні положення дисертації оприлюднено у виступах із науковими повідомленнями та доповідями на: міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Стратегія сталого розвитку „Україна-2020” (економіка, фінанси і право)», що відбулась у м. Київ 17 травня 2016 року (виступ «Становлення правовідносин державної реєстрації прав на нерухоме майно»); міжнародній науково-практичній конференції «Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку», що відбулась у м. Львів 17 та 18 листопада 2017 року (виступ «Електронне урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно»).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертації відображено в 5 наукових статтях, з яких: 4 опубліковані в наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних; 1 стаття – у періодичному науковому виданні іншої держави, що входять до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського Союзу, а також 2 тезах доповідей на наукових конференціях.

Структура та обсяг дисертації обумовлені метою і завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків і списку використаних джерел (340 найменувань) та додатків. Загальний обсяг дослідження становить 249 сторінок, з них основного тексту – 180 сторінок.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1.1. Становлення та розвиток адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним має глибоке історичне коріння, тому неможливо зрозуміти сутність юридичної природи сучасної державної реєстрації без дослідження особливостей становлення й розвитку цього інституту як у вітчизняній, так і зарубіжній практиці.

Метою в даному випадку є дослідження виникнення, становлення й розвитку правового регулювання системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також аналіз впливу відповідних історичних процесів на формування сучасної української системи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Люди завжди прагнули до того, щоб встановлювати якісь зовнішні знаки, що свідчили б про існування їх прав на будівлі та землю, але спочатку для визнання прав на землю достатньою підставою використовувались свідчення сусідів, шанованих в тій чи іншій місцевості людей, але згодом люди все ж перейшли до використання спеціальних зовнішніх знаків [201, с. 105].

Крім позначення меж володіння знаками, для становлення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно вагомую роль також відіграли зобов'язальні правовідносини, в результаті яких для забезпечення відповідальності боржника перед кредитором, установлювався спеціальний знак, стовп, що мав назву «іпотека», з написом про забезпечення претензії кредитора на таке майно [76, с. 4]. Вперше термін «іпотека» було вжито на початку VI століття до н.е. у Греції афінським реформатором Солоном, а у перекладі з грецької «іпотека» означає – підставка, підпірка, підстава, застава [47, с. 11].

Є. А. Ємельянова в свою чергу стверджує, що перша система поземельних книг існувала в I столітті до н. е. в Єгипті, що на той час був римською провінцією. Заставне право на нерухоме майно виникало, якщо воно було записане у відповідні книги, що формувалися спеціальними установами, а інформація, що містилась в таких книгах, була відкрита для всіх, що було «зумовлено прагненням дати можливість будь-якій особі отримати інформацію про юридичне становище будь-якого об'єкта нерухомості» [44, с. 36–37] та уникнути випадків продажу нерухомості декільком різним особам, а також випадків, коли земельна ділянка надавалась у якості застави на загальну вартість, що в десятки разів перевищувала її реальну ціну [43, с. 88–89]. Саме тому відкритість відомостей про державну реєстрацію визнається одним із найважливіших принципів державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним [44, с. 37].

І. О. Разумова наголошує на тому, що оскільки державні офіційні установи займались наповненням іпотечних книг, то вони мали характер і достовірність офіційних документів. Юридичне значення іпотечних книг полягало в тому, що право власності на нерухоме майно виникало з моменту внесення відповідних записів у такі іпотечні книги [201, с. 107].

Поземельні і актові книги включали в себе державні документи, що містять відомості про права, обтяження та обмеження прав на об'єкти нерухомого майна, а також тексти або витяги з текстів угод, судових рішень або інших актів (підстав прав на конкретні об'єкти нерухомості), які у сукупності фактично виконували роль державного реєстру прав на нерухоме майно [44, с. 37].

Також слід відзначити наукову працю Г. Ф. Шершеневича, в якій досить детально описано порядок здійснення операцій із землею, зокрема, досліджуючи законодавство феодальної Русі, він зазначав, що «спочатку придбання земельної власності за угодами між приватними особами відбувалося без обов'язкового контролю і участі суспільства або держави (помісного князя). При цьому купча грамота могла передаватися продавцем покупцю без свідків або ж у їх присутності» [246, с. 198].

Отже, як зазначається, система державної реєстрації прав на нерухоме майно сформувалася завдяки розвитку заставних відносин, оскільки кредитор повинен мати можливість отримати достовірну інформацію про нерухоме майно, що надається в заставу, а іншою підставою формування системи державної реєстрації зазначається «прийняття державою на себе функцій визнання і підтвердження фактів виникнення, обтяження, переходу та припинення прав на нерухоме майно» [44, с. 37].

Переходячи до характеристики систем реєстрації нерухомості, що почали з'являтися у світі, то перш за все потрібно наголосити на тому, що деякі науковці визнають лише дві основні та найбільш поширені системи реєстрації прав на нерухоме майно, що сформувалися в процесі історичного розвитку – це система реєстрації прав на нерухоме майно (титульна система) та система реєстрації правочинів із нерухомістю (актова система) [217, с. 6].

І. О. Разумова в свою чергу вирізняє три системи державної реєстрації прав на нерухоме майно [201, с. 51]: 1) система юридичної кадастру; 2) реєстрація актів; 3) реєстрація титулу власності – система Торренса.

Кадастрова система існує в більшості європейських країн (Німеччина, Австрія, Швейцарія, Франція тощо), забезпечуючи високу надійність і безпеку трансакцій із нерухомістю за рахунок наявності системи збору та оновлення відповідних даних про земельні ділянки, про перехід прав на них, а також про власників земельних ділянок [201, с. 52].

Щодо реєстрації актів, то документи, які подаються до органів державної реєстрації, не перевіряються, а сам по собі акт передачі юридично дійсний, при цьому держава не бере на себе відповідальність за «чистоту титулу». В такому разі, гарантії при даній системі реєстрації досягаються за рахунок страхування титулу (речового права) страховими компаніями [201, с. 52]. До прикладу, в США перша титульна страхова компанія під назвою «Law Property Assurance and Trust Society» була створена ще в 1853 році [82, с. 19].

Реєстрація титулу, або її ще називають системою Торренса від імені того, хто її створив (Канада, Австралія, Нова Зеландія) – це система реєстрації, в якій запис про речове право, внесений до державного реєстру, гарантує власнику безумовне право

на об'єкт нерухомості, що передбачає також спеціальні гарантії держави стосовно достовірності інформації, що міститься у реєстрі. Крім цього, І. О. Разумова зазначає про значні витрати на дослідження історії переходу прав власності на нерухоме майно в такій системі та створення відповідного страхового фонду, що гарантуватиме відшкодування для власників, якщо державними органами були допущені помилки у реєстрі [201, с. 52].

Ми все ж таки погоджуємося з іншою класифікацією, до якої входить лише два види систем реєстрації, а саме – титульна та актова системи, оскільки кадастрова система теж передбачає реєстрацію прав на нерухомість, а не юридичних документів [235, с. 111].

В свою чергу, О. О. Піфко зауважує, що і система реєстрації прав, і система реєстрації документів має свої різновиди, а у деяких країнах діють навіть дві системи, реєстрації правового титулу та реєстрації документів [104, с. 55]. Варто зазначити, що до таких країн відносилась свого часу і Україна, оскільки лише з 2013 року, у зв'язку з внесенням відповідних змін до законодавства відпала необхідність у реєстрації правочинів із нерухомим майном.

В. В. Сенчук підкреслює, що для України період від 1917 року до початку 1991 року за часів СРСР ознаменувався встановленням виключно державної власності на землю, тому спочатку вважалося, що потреба в існуванні системи реєстрації нерухомості та прав на неї відпала, проте «досвід радянського періоду свідчить, що потреба в реєстрації нерухомого майна та прав на нього існує навіть за умов командно-адміністративної системи і навіть у разі формального скасування поділу речей на рухомі та нерухомі. Потреба у реєстрації прав на нерухоме майно впливає із самої природи нерухомого майна» [211, с. 29].

Крім того, В. В. Сенчуком наголошується, що в результаті перебування у складі СРСР Україна отримала «спадок» у вигляді роздільної реєстрації прав на будівлі та земельні ділянки, а пізніше було запроваджено ще й реєстрацію правочинів стосовно нерухомості, що ще більш ускладнило та заплутало реєстраційні правовідносини [211, с. 29].

У сучасний період, як стверджує В. Гвоздик, «питання правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, забезпечення визнання та захисту державою цих прав постали перед органами державної влади ще в середині 90-х років, оскільки мали важливе значення для розвитку ринкових відносин, основою яких є право власності, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна, активізації процесу інвестування в українську економіку» [22, с. 13].

Початок розвитку сфери регулювання обігу нерухомого майна та його правового регулювання в Україні з часів незалежності розпочався з бажанням урегулювати оподаткування нерухомого майна та лише згодом було перейдено до питань належної регламентації правил державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Тут варто наголосити, що податок на нерухоме майно справлявся у 1981–1991 роках [240] до прийняття Закону України «Про систему оподаткування», але, будучи включеним до переліку загальнодержавних податків і зборів у 1991 році вищезгаданим Законом України «Про систему оподаткування в Україні», податок на нерухоме майно упродовж тривалого часу не вводився, протягом якого було подано більше 14 законопроектів щодо оподаткування нерухомості, і жоден з них не було затверджено [244, с. 38]. Лише з 1 січня 2015 року набрав чинності Закон України № 71, яким внесено зміни до Податкового кодексу, внаслідок чого податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, трансформувався у податок на майно, який складатиметься з податку на нерухоме майно, транспортного податку і плати за землю [106].

Що ж до самих правил та правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, то спочатку в Україні користувались порядком реєстрації нерухомого майна, затвердженим інструкцією 1966 року [186], яка втратила чинність лише наприкінці 1995 року, коли було прийнято Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству [169] та введено нові правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, які 1998 року було замінено новою інструкцією, затвердженою

Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України [150]. Згодом ще до вищеназваної інструкції вносились зміни, але паралельно відбувалась також розробка проєкту Закону України про державну реєстрацію прав на нерухоме майно [187].

Фактично ж, становлення сучасної системи державної реєстрації прав власності розпочалося із прийняттям у 1998 році КМУ постанови № 192 «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно» [178]. Цією постановою було створено спеціальну міжвідомчу комісію, яка відповідала за розробку заходів, пов'язаних зі створенням та впровадженням системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно. Крім того, функції зі створення системи реєстрації було покладено на Мін'юст.

Як зазначає І. Б. Коліушко, «у радянські часи інструкції СРСР були недоступні для звичайних громадян» [49]. Але, така ж ситуація з недоступністю для громадян НПА продовжилась і після розпаду СРСР у 1990-х – початку 2000-х років.

Варто відзначити, що згодом, влітку 2004 року, Верховною Радою України було прийнято відповідний профільний Закон [139], що був спрямований на забезпечення визнання та захисту державою речових прав на нерухомість, створення сприятливих умов для забезпечення розвитку ринкових відносин, активізації інвестиційної діяльності тощо [139].

ДРП у першій редакції Закону визначався як державна інформаційна система, що містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики будівель, споруд, кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна [139].

Важливим етапом у процесі становлення державної реєстрації став початок використання електронної бази даних, стосовно чого В. Гвоздик стверджує, що «використання електронної інформації з бази даних значно підвищує рівень захисту прав громадян, оскільки захищає таку інформацію від знищення, чого не можна сказати про інформацію, яка зберігається на паперових носіях. Але враховуючи те, що внесення інформації до бази даних Реєстру здійснюється на підставі офіційних

документів, викладених на паперових носіях, вони мають більший пріоритет щодо інформації в електронному вигляді» [22, с. 13].

Становлення систем державної реєстрації на нерухоме майно пройшло тривалий шлях і несе на собі відбиток історичних процесів в тій чи іншій країні або групі країн. Наразі, в Україні з 2013 року із запровадженням єдиного ДРП існує лише титульна системи реєстрації, але суто декларативна, оскільки не передбачено повного гарантування права власності із створенням спеціального страхового фонду, що існує в інших країнах для відшкодування збитків, нанесених власнику нерухомого майна через протиправні дії посадових осіб органів державної влади або інших осіб [235, с. 112].

Що ж до адміністративних послуг загалом, то початок адміністративної реформи стосовно порядку надання адміністративних послуг в Україні можна вважати з опублікування Указу Президента України від 22 липня 1998 року «Про заходи щодо впровадження Концепції адміністративної реформи в Україні». Метою такої адміністративної реформи було поетапне створення такої системи державного управління, що забезпечить становлення України як високорозвиненої, правової, цивілізованої європейської держави з високим рівнем життя, соціальної стабільності, культури та демократії, дасть їй змогу стати впливовим чинником у світі та Європі, а також формування системи державного управління, яка стане близькою до потреб і запитів людей, а головним пріоритетом її діяльності буде служіння народові, національним інтересам [176]. Крім того, у 1998 році було прийнято важливий Закон України «Про Національну програму інформатизації», головною метою якої було «створення необхідних умов для забезпечення громадян та суспільства своєчасною, достовірною та повною інформацією шляхом широкого використання інформаційних технологій, забезпечення інформаційної безпеки держави» [181].

Важливо зазначити наступні концептуальні засади реформування впливу держави та відношення до процесу надання адміністративних послуг: врахування тенденції мінімізації втручання держави в особі органів виконавчої влади в життєдіяльність суспільства, особливо в діяльність господарюючих суб'єктів; переорієнтація роботи органів виконавчої влади з суто адміністративно-розпорядчих

функцій на надання державних управлінських послуг громадянам та юридичним особам, а також забезпечення дії принципу верховенства права [176]. Вищезгаданою концепцією також було передбачено необхідність розроблення переліку відповідних послуг, які потрібні громадянам, а також критерії оцінки якості та ефективності їх надання [176].

Варто також зазначити, що врегулювання питання здійснення криптографічного захисту інформації було розпочато ще з 1998 року з видання Указу Президента України «Про Положення про порядок здійснення криптографічного захисту інформації в Україні» [185].

Одним із основних документів державної політики в частині реформування сфери надання адміністративних послуг є схвалена КМУ в лютому 2006 року Концепція розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади [197]. Завданням цієї Концепції є визначення принципів та напрямів подальшого реформування діяльності органів виконавчої влади у сфері адміністративних послуг.

Розпорядженням КМУ від 27 червня 2007 року № 494-р було затверджено План заходів щодо реалізації Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади, яким серед іншого передбачалося здійснити наступні заходи: переглянути переліки платних послуг і розмежувати їх на адміністративні та господарські; розробити стандарти надання адміністративних послуг; законодавчо врегулювати передачу повноважень центральних органів виконавчої влади на місцевий рівень; розробити методику визначення собівартості платних адміністративних послуг; сприяти впровадженню системи електронного документообігу з надання адміністративних послуг за допомогою Інтернет (через офіційні вебсайти) з використанням електронного цифрового підпису; розробити та подати на розгляд КМУ законопроект про адміністративні послуги; доопрацювати проект Адміністративно-процедурного кодексу України тощо [152].

Наступним кроком було прийняття КМУ у 2009 році Концепції проекту закону України «Про адміністративні послуги» [194], мета якої полягала у визначенні шляхів законодавчого врегулювання суспільних відносин, що виникають у процесі надання

органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування адміністративних послуг фізичним та юридичним особам.

Ключовим етапом розвитку адміністративно-правового регулювання у сфері надання адміністративних послуг, зокрема електронних послуг, стало прийняття у 2012 році Закону України «Про адміністративні послуги» [117]. Відповідно до ч. 3 ст. 17 першої редакції Закону України «Про адміністративні послуги» [117] було реалізовано окремі елементи надання адміністративних послуг у електронній формі вже з 2012 року, але повноцінний початок надання адміністративних послуг в електронній формі, а саме можливість отримання суб'єктами звернення за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку через ЄДПАП, власне, результатів надання адміністративних послуг планувалось розпочати з початку 2014 року.

Згодом, у 2013 році, КМУ було затверджено Концепцію Державної цільової програми створення та функціонування інформаційної системи надання адміністративних послуг на період до 2017 року [193], а також План заходів щодо створення Єдиного державного порталу адміністративних послуг [150]. Зокрема, можна також відзначити прийняття у 2013 році постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного порталу адміністративних послуг» [161].

Не зважаючи на те, що постанова КМУ № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» була прийнята ще 2011 року, [159] положення щодо регламентації електронних адміністративних послуг було додано лише відповідними змінами у 2018 році, що були затверджені постановою КМУ від 6 червня 2018 року № 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [35]. Постанова КМУ від 25 грудня 2015 року № 1127 [140] одразу ж містила положення щодо порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з використанням електронних технологій, а також порядків надання інформації та доступу до ДРП.

Розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції розвитку системи електронних послуг в Україні» від 16 листопада 2016 року відповідає за визначення напрямів, механізму і строків формування ефективної системи електронних послуг в Україні для задоволення інтересів фізичних та юридичних осіб через розвиток і підтримку

доступних та прозорих, безпечних та некорупційних, найменш затратних, швидких та зручних електронних послуг. Необхідно зазначити, що у даній концепції адміністративна послуга з державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень віднесена до переліку пріоритетних послуг, запровадження надання яких в електронній формі передбачається першочергово (третя, четверта стадії розвитку електронних послуг) [196].

До прикладу, реалізація Концепції передбачена на період до 2020 року та складалась з трьох основних етапів [196]:

На першому етапі (2016–2017 роки) передбачалась: оптимізація порядків надання пріоритетних послуг, запровадження надання яких в електронній формі має відбуватися першочергово; реалізація пілотних проєктів із запровадження надання пріоритетних послуг в електронній формі та альтернативних способів електронної ідентифікації та автентифікації; формування єдиної інформаційно-телекомунікаційної інфраструктури надання електронних послуг та визначення єдиних вимог до запровадження електронних послуг; врегулювання на законодавчому рівні застосування альтернативних електронному цифровому підпису схем електронної ідентифікації із встановленням рівня довіри до них (низького, середнього, високого); розподіл електронних послуг за необхідними рівнями довіри до схем електронної ідентифікації залежно від наслідків, які можуть бути заподіяні у разі компрометації схеми.

На другому етапі (2018–2019 роки) передбачалась: оптимізація порядків надання адміністративних послуг; запровадження пріоритетних послуг в електронній формі; широке залучення фізичних та юридичних осіб до використання електронних послуг.

На третьому етапі (2020 рік) передбачалось забезпечення надання електронних послуг в усіх сферах суспільного життя, надання інтегрованих електронних послуг, а також запровадження транскордонних електронних послуг.

Враховуючи вищевикладене, вважаємо за доцільне означити наступні етапи процесу становлення та розвитку адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно:

- 1) (1991–1998) підготовка початкової нормативно-правової бази для адміністративно-правового регулювання адміністративних послуг;
- 2) (1998–2006) початок адміністративної реформи, що також передбачає початок розробки законопроекту про адміністративну процедуру;
- 3) (2006–2012) прийняття концепції та підготовка законопроекту про адміністративні послуги;
- 4) (2012–2014) прийняття Закону України «Про адміністративні послуги», яким визначено старт надання адміністративних послуг у електронній формі з 2014 року;
- 5) (2014 – до тепер) початок надання адміністративних послуг у електронній формі та подальше адміністративно-правове регулювання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, Україна ще на початку ставлення державності здійснила спробу переосмислення своїх основних функцій для громадян та місця серед них адміністративним послугам. Очевидно, що з розвитком електронних технологій постала необхідність їх використання для покращення процесу надання електронних послуг, тому протягом останніх років спостерігаємо стрімкий процес впровадження нових правил та регулювання даної сфери, що не завжди виходить поступово та повноцінно.

1.2. Поняття, правова природа та види електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні

Перш ніж перейти до тлумачення поняття, власне, електронних сервісів, слід спочатку розібратись із науковим та законодавчим визначенням поняття звичайних послуг та сервісів, зокрема проаналізувати головні відмінності у понятійно-категоріальному апараті між ними, якщо такі є.

Потрібно зазначити, що в академічному тлумачному словнику української мови слово «сервіс» означає обслуговування населення, забезпечення його побутових потреб. Також, відповідно до іншого визначення, сервіс – це сукупність організацій,

обов'язком яких є обслуговування побутових потреб населення і створення різноманітних вигод для нього [230]. У інших словниках можна знайти наступні визначення слова «сервіс»:

- 1) державна система або приватна організація, яка відповідає за певний вид діяльності, або за надання конкретної речі, яка потрібна людям [296];
- 2) акт корисної діяльності; допомога при наданні комусь послуги; обов'язок або робота державних службовців [297];
- 3) система, що забезпечує щось, що потрібно громадськості, організоване урядом або приватною компанією [298].

В. В. Березняцький стверджує, що, вживаючи поняття «сервіс», слід розуміти транслітерацію французького слова «servis», значення якого повинно відповідати його споконвічному значенню – обслуговувати людину, і припускає, що провідником слова «service» в нашу мову було слово «сервіз», «сервірувати», яке означає прислужувати людині [10, с. 9; 25, с. 32]. Загалом, сервіс нематеріальний за своєю суттю. У більш вузькому сенсі сервіс належить до якості обслуговування клієнтів: доцільності надання допомоги та підтримки клієнта [315]. Оскільки Україна відходить від практики державного управління за плановою економікою, то простежується поступовий перехід до ринкової та сервісної економіки, в якій держава більше не відповідає безпосередньо за виробництво речей, а приділяє зусилля для того, щоб служити на благо своїх громадян та здійснювати якісне надання повного спектру державних послуг.

Країни з економікою, зосередженою навколо сфери послуг, вважаються більш розвиненими, ніж промислова або сільськогосподарська економіка [294]. Поняття «сервісної економіки» означає економіку, засновану на наданні послуг, а не на виробництві товарів [292]. Сфера послуг охоплює, зокрема, всі державні послуги, включаючи оборону та здійснення правосуддя. Економіка, в якій переважають послуги, характерна для розвинених країн. У менш розвинених країнах більшість людей зайняті у таких основних видах діяльності, як сільське господарство та гірничодобувна промисловість [293].

Частка світової економіки, що належить до послуг, неухильно зростала протягом XX століття. У США, наприклад, сфера послуг становила більше половини валового внутрішнього продукту (ВВП) у 1929 році, дві третини в 1978 році і більше трьох чвертей у 1993 році. На початку XXI століття на сферу послуг припадало понад три п'ятих світового ВВП і працювало більше третини робочої сили в усьому світі. Найпростішим поясненням зростання сфери послуг є те, що виробництво товарів стає все більш механізованим. Оскільки застосування машин дає змогу виробляти більшу кількість товарів із залученням меншої робочої сили, сервісні функції розподілу, управління, фінансів та продажів стають порівняно важливішими. Зростання сектору послуг також є результатом значного збільшення зайнятості в державному апараті [293].

Також, для прикладу, поточний список компаній, що належать до списку «Fortune 500» (американський список компаній із найбільшим доходом за рік), містить більше сервісних компаній і менше виробників, ніж у попередні десятиліття. Це дає змогу зробити висновок, що в промислово розвинених економіках сфера послуг має надзвичайно важливе значення [316]. Загалом, демократичні країни все більше уваги приділяють сервісній економіці, у розвитку та вдосконаленні якої беруть участь не тільки приватні фізичні та юридичні особи, а й держава у вигляді органів державної влади, місцевого самоврядування та їх посадових осіб або інших осіб, яким надано певну частину владних повноважень для допомоги у більш якійсній реалізації функцій держави.

Відповідно до наказу Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку інтеграції інформаційних систем державних органів та органів місцевого самоврядування до Єдиного державного порталу адміністративних послуг від 8 вересня 2016 року № 1501/248 сервісом є ідентифіковане за вебадресою програмне забезпечення, що здійснює взаємодію інформаційних систем під час обміну даними, необхідними для надання адміністративної послуги в електронному вигляді, і має стандартизовані інтерфейси. Сервіси можуть взаємодіяти один з одним і зі сторонніми додатками за допомогою

електронних повідомлень, що базуються на протоколах міжсервісної взаємодії. Загалом, цей порядок визначає вимоги до процедури інтеграції інформаційних систем державних органів та органів місцевого самоврядування до ЄДПАП з метою забезпечення надання адміністративних послуг в електронній формі за принципом «єдиного вікна» [166].

Досліджуючи етимологію поняття «сервіс», Н. І. Ведмідь наголошує, що упродовж усієї історії існування та розвитку сфери послуг сервіс розглядався в контексті економічного і соціально-економічного знання, тобто сервіс є сферою економічної (соціально-економічної) діяльності, де виробляються певні блага, корисний ефект яких виявляється в самому процесі їх створення. Зазначається, що в такому трактуванні слова «сервіс» і «послуга» розглядають як такі, що мають однаковий сенс, або ще можуть використовуватись словосполучення «сервісна послуга», маючи на увазі тип сучасного обслуговування [19, с. 51].

Крім того, зазирнувши у словник синонімів українських слів, можна побачити, що синонімами слова «сервіс» є наступні: 1) (побутовий) обслуговування; 2) обслуга; 3) послуги [216]. Зокрема, перекладаючи з англійської мови слово «service», бачимо, що «сервіс» та «послуга» виступають тотожними поняттями, або синонімами [95]. Отже, щоб спробувати знайти головні відмінності у даних поняттях, перейдемо до того, що ж саме вважається послугою.

Так, знайшовши визначення поняття «послуга» у академічному тлумачному словнику української мови, бачимо, що під послугою розуміються насамперед дія, вчинок, що дає користь, допомогу іншому [229]. В. П. Тимощук зазначає, що дефініція «послуги» акцентує увагу на виконанні обов'язків держави перед приватними особами, спрямованих на юридичне оформлення умов, необхідних для забезпечення належної реалізації ними своїх прав і охоронюваних законом інтересів, але через особливості категорійного апарату, так само, як термін «публічна адміністрація» помилково перекладається як «державне управління», замість терміна «публічні послуги» у нас прижився спочатку термін «державні послуги» [2, с. 117]. Відповідно до В. Б. Авер'янова, «таке розуміння повніше відповідає новій ідеології «служіння держави» інтересам людини. Адже «служіння» з боку виконавчої влади –

це і є багато в чому надання її органами та службовцями різноманітних послуг. І це цілком закономірно, оскільки сама державна влада – це реалізація не тільки правомочностей, що зобов'язують громадянина, а й виконання певних обов'язків держави перед громадянином, за які вона цілком відповідальна перед ним. І таких обов'язків з її боку з'являтиметься дедалі більше в міру подальшої демократизації Української держави» [4, с. 22, 89]. Варто погодитись, що держава повинна служити своїм громадянам, адже державні органи та органи місцевого самоврядування фінансуються за рахунок сплачених податків фізичних та юридичних осіб.

Оскільки послуги є об'єктом цивільних прав, то варто розглянути також положення Глави 63 ЦКУ, яка містить правові норми стосовно договору про надання послуг. Тому, відповідно до ст. 901 ЦКУ за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором. Крім того, у даній главі ЦКУ врегульовані наступні питання: виконання договору про надання послуг, плата за договором про надання послуг, відшкодування виконавцеві фактичних витрат за договором про безоплатне надання послуг, строк договору про надання послуг, відповідальність виконавця за порушення договору про надання послуг, розірвання договору про надання послуг. Зазначено також, що положення цієї глави можуть застосовуватися до всіх договорів про надання послуг, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

О. М. Буханевич зауважує, що «для поняття «адміністративні послуги» визначальним все ж таки є слово «адміністративні», яке характеризує суб'єктів, що надають такі адміністративні послуги – державно-владні суб'єкти, що суттєво змінює природу таких послуг. Наявність публічного елемента, наділеного владними повноваженнями, у відносинах у сфері надання адміністративних послуг, а також сувора регламентація порядку реалізації даних повноважень разом із законодавчим закріпленням обмеженого переліку результатів діяльності виключає таке утворення зі сфери цивільно-правового регулювання» [14, с. 47]. Крім того, О. М. Буханевич слушно звертає увагу на те, що згідно з п. 2 ст. 1 ЦКУ цивільне законодавство «не

застосовується, якщо інше не встановлено законом, до майнових відносин, заснованих на адміністративному або іншому владному підпорядкуванні однієї сторони другій стороні» тощо [14, с. 47].

Оскільки ми досліджуємо питання сервісів/послуг у сфері державної реєстрації нерухомості, то варто підкреслити, що в даному випадку держава має монополію на такий вид послуг. Тому спочатку потрібно дослідити поняття публічних послуг, а згодом вже перейти до визначення поняття адміністративних послуг.

Як зазначає В. П. Тимощук «теорію публічних послуг запозичено з досвіду розвинених держав (Велика Британія, США, Канада та ін.), де з 80-х років XX століття відбулася зміна пріоритетів у державній діяльності, а також у засадах і формі відносин між владою і громадянами. Людина, її права та свободи визнані головною соціальною цінністю, а головним завданням публічної адміністрації визначено саме надання якісних послуг громадянам. Відповідно, громадяни у відносинах із владою є не прохачами, а споживачами послуг. При цьому держава в особі публічних суб'єктів орієнтується на потреби особи, так само як у приватному секторі надавачі послуг орієнтуються на потреби споживача («клієнта»), його запити та очікування» [2, с. 116]. Крім того, було зазначено, що це стало «початком упровадження доктрини «служіння» («надання послуг»)), основою якої є «концепція служіння держави (влади) людині (суспільству), 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» [226, с. 9].

Хоча й положення цивільного законодавства не застосовуються до адміністративних послуг, але для загального розуміння публічності послуг в українському законодавстві варто звернути увагу на те, що термін «публічний» також зустрічається у цивільному законодавстві. Наприклад. ч. 1 ст. 633 ЦКУ визначено, що публічним є договір, в якому одна сторона – підприємець, взяла на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до неї звернеться [242]. О. В. Таможній зауважує, що публічною є така послуга, що може надаватися невизначеному колу осіб, тобто будь-кому, хто звернеться до відповідного суб'єкта, яким може бути як орган державної влади, так і приватна особа чи структура

(нотаріус, аудиторська компанія тощо), тому поняття «публічні послуги» є найширшим за змістом, оскільки воно, по суті, охоплює сфери суспільних відносин, які врегульовані і цивільним, і адміністративним правом [225, с. 42–43].

Що ж до законодавчого закріплення, то перша офіційна згадка про державні послуги була в Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28 грудня 1994 року, де під терміном державних послуг розумілись будь-які платні послуги, обов'язковість отримання яких установлюється законодавством та які надаються фізичним чи юридичним особам органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та створеними ними установами і організаціями, що утримуються за рахунок коштів відповідних бюджетів. У цьому законі уточнюється, що до державних послуг не включаються податки, збори (обов'язкові платежі), визначені Законом України «Про систему оподаткування» [191; 183]. Л. М. Тимченко визначає, що такий опис державних послуг «мав узаконити певний вид платної діяльності органів влади, при цьому не визначивши особливості проведення цієї діяльності та її користь для суспільства» [227, с. 2].

При цьому О. М. Буханевич зосереджує увагу на тому, що Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» стосується фінансових правовідносин, саме тому акцент у ньому зроблено на платності послуг, але, звичайно, що державні, адміністративні послуги можуть бути також і безоплатними. Крім того, зазначається, що поняття «державні послуги» є ширшим, ніж «адміністративні послуги», оскільки крім останніх воно включає також послуги, які надаються державними установами та організаціями (освітні, медичні послуги тощо). Тому було б правильно розрізняти категорії «державних» та «муніципальних» послуг, залежно від джерела фінансування суб'єктів, що надають такі послуги. В свою чергу, державні та муніципальні послуги разом можна назвати «публічними послугами» [14, с. 28–29].

Деякі науковці (В. Долечек [39, с. 217], К. К. Афанасьєв [8, с. 28], К. Ніколаєнко [87, с. 247]) ототожнюють терміни державних та управлінських послуг. Хоча не можемо погодитись із цим, оскільки термін державні послуги або адміністративні набагато краще підходить до визначення такого виду послуг, тому що управлінські послуги – це настільки загальне та широке поняття, що без

використання слів державні, адміністративні тощо не буде зрозуміло, яких саме послуг стосується даний термін – державних чи, може, приватних юридичних і навіть фізичних осіб.

Як вказує В. П. Тимощук, у Концепції адміністративної реформи в Україні [176] паралельно використовувалися терміни «державні послуги» і «управлінські послуги», при цьому особливої межі між ними не проводилося, але останнім часом найбільш уживаним став термін «адміністративні послуги», оскільки справедливо вважається, що категорія «управлінських послуг» вже більше стосується за своїм змістом економічної науки. Крім того, за твердженням В. П. Тимощука, «прикметник «адміністративні» є більш вдалим, оскільки вказує на суб'єкта, що надає такі послуги – на адміністрацію, адміністративні органи. Крім того, прикметник «адміністративні» характеризує владно-публічну (адміністративну) природу діяльності щодо надання цих послуг» [2, с. 117].

О. М. Буханевич зазначає, що у європейських країнах не виокремлюється поняття «адміністративна послуга» в такому значенні, як в Україні. В англійській мові для позначення категорії публічних послуг вживається термін «public services» (публічні послуги). До них належать також послуги, які надаються у таких сферах публічного сектора, як комунальні послуги, побутові, соціальні, освітні [14, с. 250].

Хоча соціальні послуги, а також освітні, комунальні тощо належать до сфери публічних послуг, але якщо вони надаються протягом тривалого періоду часу, то вважаємо, що їх краще називати сервісами. До слова, С. І. Чаусовська сформулила наступне визначення соціальних послуг: «правові, психологічні, освітні, медичні, реабілітаційні дії з метою надання допомоги окремій особі чи групі осіб для соціальної адаптації, повернення до повноцінного життя та профілактики розв'язання соціальних проблем» [243, с. 105].

Забезпечення більшої рівноправності у стосунках людини з державою потребує комплексного реформування багатьох інститутів українського адміністративного права, що пов'язане з переходом від традицій «владного розпорядництва» з боку державних органів до традицій «надання послуг» (або «обслуговування») громадянам та іншим приватним особам [4, с. 22].

Публічну владу в Україні здійснюють як органи державної влади, так і органи місцевого самоврядування, тому публічна адміністрація – це система організаційно-структурних утворень, які на законних підставах набули владних повноважень для їх реалізації в публічних інтересах [94, с. 2].

Відповідно до Концепції адміністративної реформи в Україні для досягнення мети адміністративної реформи одним із завдань, що має бути розв'язаним в ході її проведення, є запровадження нової ідеології функціонування виконавчої влади і місцевого самоврядування, як діяльності щодо забезпечення реалізації прав і свобод громадян, надання державних і громадських послуг [176]. Цілком погоджуємось із О. В. Таможнім, що «держава, в особі публічних суб'єктів (органів державної влади й органів місцевого самоврядування), повинна орієнтуватися на потреби особи, так само, як у приватному секторі надавачі послуг орієнтуються на потреби споживача («клієнта»), його запити й очікування» [225, с. 40].

О. М. Буханевич у своєму дослідженні підтримує позицію В. П. Тимощука щодо доцільності використання поняття «публічні послуги», тобто це всі послуги, які надаються публічним сектором і за надання яких відповідальність несе публічна влада. Але, зважаючи на проблематичність перспектив реформування найближчим часом таких сфер публічного сектора, як охорона здоров'я, комунальні послуги тощо, є цілком обґрунтованою пропозиція обмежитися для початку впорядкуванням системи адміністративних послуг, тобто послуг, що надаються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [2, с. 117; 14, с. 29].

В. П. Тимошук слушно зауважує, що «перш ніж дати визначення поняття «адміністративні послуги», необхідно ще раз проаналізувати прояви діяльності публічної адміністрації та знайти серед них місце для послуг. При цьому сам термін «послуги» повинен зберігати те саме змістове навантаження, що й у приватному секторі та приватному праві. Тобто послуги – це діяльність щодо задоволення певних потреб особи, і здійснюється ця діяльність за ініціативою особи, на її прохання» [2, с. 118].

На думку К. К. Афанасьєва, «адміністративними послугами є публічні (тобто державні та муніципальні) послуги, що надаються органами виконавчої влади,

виконавчими органами місцевого самоврядування й іншими уповноваженими суб'єктами, і надання яких пов'язане з реалізацією владних повноважень» [7, с. 28]. І. Б. Коліушко ще коротко визначає адміністративні послуги, як «частину публічних послуг, що надаються органами державної та місцевої влади» [73, с. 104–105], але згодом таке визначення було трохи вдосконалено: «частина публічних послуг, які надаються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування і надання яких пов'язане з реалізацією владних повноважень» [2, с. 117–118].

Адміністративна послуга відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про адміністративні послуги» є результатом здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, що спрямовано на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи.

Часто за адміністративними послугами звертаються особи не лише за суто власним бажанням, а щоб виконати відповідні нормативно-правові вимоги (наприклад, що стосується послуг у сфері оподаткування, будівництва тощо). Але оскільки такі вимоги нікуди не зникають, що непогано, адже держава існує для того, щоб забезпечувати порядок у суспільстві, то принаймні потрібно максимально полегшити доступ фізичних та юридичних осіб до державних послуг, зокрема шляхом реалізації можливості звернення та отримання результату таких послуг дистанційно за допомогою електронних засобів комунікації.

І. Б. Коліушко та В. П. Тимошук ще 2003 року, до Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг, що була схвалена розпорядженням КМУ від 15 лютого 2006 року [197] (далі – Концепція), визначили наступні види публічних послуг: державні послуги, муніципальні послуги, адміністративні послуги. Відповідно, державними є послуги, що надаються органами державної влади та державними підприємствами, установами і організаціями, а також недержавними суб'єктами в порядку виконання делегованих повноважень. Муніципальними послугами є ті, що надаються органами місцевого самоврядування, комунальними підприємствами, установами та організаціями. Зазначається, що слово «муніципальні» відсутнє у Конституції України, на відміну від такої характеристики місцевого самоврядування, як «комунальні», але визначено, що поняття

«комунальних послуг» є менш вдалим, оскільки воно автоматично асоціюється з послугами забезпечення водою, електрикою тощо [2, с. 117–118]. До прикладу, комунальні послуги ще називають суспільними послугами (*public services*) [224]. Загалом, державні та муніципальні послуги становлять разом сферу публічних послуг [2, с. 118].

Вищезгадана Концепція містить схожу характеристику сфери публічних послуг, яку становлять послуги, що надаються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями, які перебувають в їх управлінні. Залежно від суб'єкта, що надає публічні послуги, розрізняють державні та муніципальні послуги. Державні послуги надаються органами державної влади (в основному виконавчої) та державними підприємствами, установами, організаціями, а також органами місцевого самоврядування в порядку виконання делегованих державою повноважень за рахунок коштів державного бюджету. Муніципальні послуги надаються органами місцевого самоврядування, а також органами виконавчої влади та підприємствами, установами, організаціями в порядку виконання делегованих органами місцевого самоврядування повноважень за рахунок коштів місцевого бюджету [197].

Повністю погоджуємось із вказаною базовою класифікацією публічних послуг. З одного боку, є публічні послуги, які надаються безкоштовно для заявників (тобто, за рахунок коштів державного чи місцевого бюджету), але навіть у випадку платної послуги її вартість порівняно із загальними витратами на функціонування органів державної влади та місцевого самоврядування взагалі не може бути співмірною. Хоча, з другого боку, наприклад, відповідно до Закону України «Про державний бюджет на 2019 рік» очікуваний розмір надходжень грошових коштів від надання адміністративних послуг становить понад 1 610 793 тис. грн, більшість яких – адміністративні послуги у сфері державної реєстрації, зокрема речових прав на нерухоме майно та їй обтяжень [135].

Для порівняння, серед планованих доходів Державного бюджету України на 2021 рік плата за надання адміністративних послуг становить вже 9 718 610 тис. грн [136], але якщо виключити з даної суми збір за видачу спеціальних дозволів на

користування надрами та кошти від продажу таких дозволів (750 000 тис. грн) та плату за ліцензії на провадження діяльності у сфері організації та проведення азартних ігор і за ліцензії на випуск та проведення лотерей (7 443 420 тис. грн), то на всі інші адміністративні послуги залишиться лише 1 525 190 тис. грн, серед яких адміністративний збір за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень дорівнює 196 208 тис. грн, а плата за надання відомостей з ЄДР та ДРП тощо – 622 812 тис. грн, плата за скорочення термінів надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також плата за надання інших платних послуг, пов'язаних з такою державною реєстрацією – 4 988 тис. грн. Виходить, що такі послуги становлять більшість надходжень до Державного бюджету України від надання адміністративних послуг. В свою чергу, збір з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, що належить до інших неподаткових надходжень, становить 1 843 164 тис. грн [136].

О. В. Таможній зазначає, що у науковій літературі часто робиться акцент на так званих супутніх послугах (ксерокопіювання, ламінування тощо) та погоджується із В. П. Тимошуком, що «не може вважатися адміністративними послугами діяльність, яка не пов'язана з реалізацією їхніх владних повноважень» [2, с. 125]. При наданні супутніх послуг орган держави виступає скоріш як звичайний учасник цивільно-правових відносин [225, с. 51]. До основного переліку адміністративних послуг такі послуги не входять, тому надаються відповідно до цивільно-правових норм, а не норм адміністративного права, адже такі послуги не передбачені наявними в Україні адміністративно-правовими актами, та й, крім того, здебільшого такі послуги не повністю підпадають під характеристику адміністративних послуг.

Але якщо є, для прикладу, постанова КМУ «Про затвердження граничних норм витрат на копіювання або друк документів, що надаються за запитом на інформацію» від 13 липня 2011 року [149], що встановлює граничний розмір витрат на копіювання або друк документів, що надаються за запитом на інформацію, чи можна вважати такі послуги адміністративними? У даному випадку послуга надається невідривно від основної послуги про надання інформації. Але це буде все ж таки додаткова послуга, оскільки оплачуватись та рахуватись вона буде окремо, враховуючи, що послуга про

надання інформації надається безкоштовно, а оплата здійснюється саме за супутню послугу, але без таких послуг неможливо суб'єкту владних повноважень реалізувати відповідне право суб'єкта звернення.

Щодо сфери державної реєстрації речових прав нерухоме майно, то ні відповідним Законом [138], ні Постановою [140] не визначено порядок звернення осіб до суб'єктів реєстрації за роз'ясненням тих чи інших правових норм. Ймовірно, що такі норми містяться у посадових інструкціях суб'єктів реєстрації, але це не передбачено основними НПА у даній сфері, що зовсім не полегшує життя суб'єктам звернення. Враховуючи, що у країнах ЄС найбільшою цінністю визначаються права людини, а також досвід таких країн стосовно сервісного підходу до питання надання адміністративних послуг, потрібно, як мінімум, нормативно закріпити таке право на отримання роз'яснень, консультацій, а взагалі краще мати спеціального суб'єкта (посадова особа або департамент), відповідального за взаємодію із фізичними та юридичними особами стосовно питань реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

І. Б Коліушко та В. П. Тимошук визначають такі основні ознаки, притаманні поняттю «адміністративні послуги»: надається за заявою особи; пов'язано із забезпеченням умов для реалізації суб'єктивних прав осіб; надаються насамперед органами виконавчої влади та місцевого самоврядування через реалізацію владних повноважень; результатом в процедурному значенні є адміністративний акт. Дослідники підкреслюють важливість того, що адміністративним актом може бути «не тільки рішення, але й дія адміністративного органу, яким задовольняється заява особи». Крім того, формальною ознакою адміністративної послуги автори визначають наявність спеціального правового регулювання порядку надання таких послуг [2, с. 119].

В свою чергу, відповідно до Концепції належність послуг до адміністративних враховує такі критерії: повноваження адміністративного органу щодо надання певного виду послуг визначається законом; надаються адміністративними органами шляхом реалізації владних повноважень; надаються за зверненням фізичних та юридичних осіб; результатом розгляду звернення є адміністративний акт, що має

індивідуальний характер (паспорт, свідоцтво, ліцензія, дозвіл тощо); надання послуг пов'язане із забезпеченням створення умов для реалізації фізичними та юридичними особами прав, свобод і законних інтересів [197].

Переведення державних послуг в онлайн-формат, як правило, супроводжується вдосконаленням нормативно-правової бази, оптимізацією бізнес-процесів усередині організації, розробленням освітніх проєктів із основ цифрової грамотності та безпеки в Інтернеті для держслужбовців та представників місцевого самоврядування, а також проведенням інформаційних кампаній із популяризації електронних послуг серед населення [45]. Як вказано на Урядовому порталі, цифровізація адміністративних послуг – один із пріоритетів Уряду України, в результаті якої є можливість повністю переосмислити надання адміністративних послуг, зробити їх логічними, зручними, зрозумілими [209].

Яким же чином співвідносяться поняття електронних сервісів та електронних послуг у сфері надання державою адміністративних послуг? Так, електронний сервіс або е-сервіс (*e-service*) – це всі види послуг і сервісу, які надаються за допомогою електронних засобів [42]. Вважаємо, таке визначення якнайкраще підходить для розуміння поняття електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що можуть включати в себе як разові послуги заявникам (надання інформації з ДРП, перевірка документа, отримання інформації про стан заяви), так і багаторазові сервісні послуги «SMS-Маяк» заявникам, а також спеціальні сервіси для суб'єктів, що здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації, на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором ДРП. Таким чином, надання інформації з ДРП не може вважатись електронним сервісом, а лише електронною послугою.

У законодавстві можемо знайти такі визначення електронної послуги:

- «адміністративна та інша публічна послуга, що надається суб'єкту звернення в електронній формі за допомогою засобів інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем» [196];
- «послуга, надана громадянам та організаціям в електронному вигляді за допомогою інформаційно-комунікаційних технологій» [198];

- «будь-яка послуга, що надається через інформаційно-телекомунікаційну систему» [144].

Насправді не так багато НПА в Україні містять визначення поняття електронної сервісів, послуг. На Урядовому порталі наводиться наступне визначення поняття «Електронна послуга»: це адміністративна або інша публічна послуга, що надається громадянину або юридичній особі в електронній формі, тож доступні з дому чи офісу 24 години на добу та сім днів на тиждень, завдяки чому громадянин має змогу отримати послугу від держави без особистого відвідування органів влади. Таким чином, вони є зручнішими й швидшими за особисті візити та мінімізують ризики корупції [247].

Дж. Роулі виокремлює три основні компоненти електронних послуг: постачальник послуг, приймач послуг та канали надання послуг або технологія. Наприклад, що стосується державної електронної послуги, то державні установи є постачальником послуг, громадяни та підприємства – отримувачами послуг, а інтернет є основним каналом надання електронних послуг, тоді як також розглядаються інші класичні канали надання електронних послуг (наприклад, телефон, кол-центр, громадський кіоск, мобільний телефон, телебачення) [313, с. 342].

Особливими ознаками електронних адміністративних послуг є: 1) відсутність безпосереднього контакту суб'єкта звернення з суб'єктом надання адміністративних послуг; 2) дематеріалізація адміністративних процедур надання адміністративних послуг; 3) доступність адміністративних послуг у будь-який час незалежно від місця перебування суб'єкта звернення [77, с. 109].

На основі вищевикладеного спробуємо дати визначення поняття «електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно», як адміністративних послуг, що надаються уповноваженими органами державної влади у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за допомогою ІКТ.

На підставі наявних у правовій науці поглядів і чинного законодавства визначимо такі ознаки електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) електронні сервіси надаються за заявою (зверненням)

фізичної або юридичної особи; 2) електронні послуги надаються за допомогою програмних засобів ведення ДРП через вебпортал Мін'юсту; 3) суб'єкти державної реєстрації нарівні із заявниками користуються електронними послугами у сфері речових прав на нерухоме майно для реалізації свої повноважень 4) результатом надання електронної послуги є відповідне рішення суб'єкта державної реєстрації прав або відповідні відомості з ДРП в електронній або в паперовій формі (за бажанням заявника); 5) дані, отримані заявником шляхом використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, містять у собі як відкриту інформацію, так і інформацію з обмеженим доступом, що знаходиться у ДРП; 6) перелік та процедура надання електронних сервісів визначається НПА, що здійснюють регулювання правовідносин у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 7) забезпечення офіційності державою інформації, отриманої шляхом використання електронних сервісів; 8) монополія держави на розробку, впровадження та реалізацію електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухомість; 9) держава забезпечує функціонування електронних адміністративних послуг фінансовими та матеріальними ресурсами; 10) доступ до електронних послуг після проходження відповідної ідентифікації заявника.

Крім того, спираючись на розроблені у доктрині адміністративного права критерії, пропонуємо наступну класифікацію електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) за суб'єктом здійснення державної реєстрації або надання електронної послуги (суб'єкти державної реєстрації прав; державні реєстратори; держава в особі Мін'юсту); 2) за місцем надання (офіційний вебсайт Мін'юсту; виконавчі органи влади; нотаріус); 3) за формою звернення до суб'єкта державної реєстрації (через: офіційний вебсайт Мін'юсту; особисто; через уповноваженого представника; поштою тощо); 4) за способом ідентифікації заявника (через засоби електронної ідентифікації з високим рівнем довіри; документ, який посвідчує особу); 5) за строком надання послуги (одразу; дві години; один робочий день; два робочі дні); 6) за розміром адміністративного збору (безоплатно; від 0,0125 до п'яти прожиткових мінімумів для працездатних осіб); 7) за результатом надання (рішення державного реєстратора, інформація з ДРП в електронній та/або в паперовій

формі.); 8) за способом отримання результату (офіційний вебсайт Мін'юсту; особисто; через уповноваженого представника; поштою).

Крім того, потрібно зазначити, що станом на 2021 рік ще досі відсутній чіткий перелік як у НПА, так і на інформаційних ресурсах, щодо усіх сервісів та послуг, які можна отримати у електронній формі у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що вирізнявся б із маси інформації про безліч інших адміністративних послуг та полегшував би доступ до такої інформації.

Вперше питання впровадження та функціонування реєстру адміністративних послуг було врегульовано постановою КМУ від 27 травня 2009 року № 532 [157], але переформатування такого реєстру відбулось із прийняттям у кінці 2011 року постанови КМУ № 1274 [190], відповідно до якої забезпечення функціонування такого реєстру було заплановано, починаючи з 1 лютого 2012 року, зокрема, з метою забезпечення вільного доступу до інформації про суб'єктів надання таких послуг, а також порядок, умови та розмір плати за їх надання. Остаточно нормативно-правове закріплення Реєстру адміністративних послуг відбулось із прийняттям постанови КМУ від 30 січня 2013 року № 57 «Про затвердження Порядку ведення Реєстру адміністративних послуг», якою визначено, що відповідний реєстр адміністративних послуг розміщується на Урядовому порталі [162].

Якщо згідно з п. 11 Порядку ведення Реєстру адміністративних послуг [162] органи виконавчої влади несуть відповідальність за достовірність, повноту і своєчасність подання інформації, що вносяться до Реєстру адміністративних послуг, то чи можна вимагати забезпечення отримання адміністративних послуг відповідно до тієї інформації, що міститься у Реєстрі адміністративних послуг, навіть якщо вона не відповідає законодавству, враховуючи аналогію договору публічної оферти про умови договору надання послуг. Наприклад, на сайті Порталу Дія, а саме Гіду з державних послуг, вказано, що Державна реєстрація права власності на нерухоме майно може проводитись, зокрема, нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав, незалежно від місцезнаходження нерухомого майна [28], але така норма не діє ще з кінця 2016 року [122]. Тоді виникає

проблема забезпечення відповідальності державних органів за недостовірність інформації у Реєстрі адміністративних послуг.

Крім того, відповідне застереження в постанові КМУ від 30 січня 2013 року [162] про те, що вона застосовується в частині, що не суперечить постанові КМУ від 4 грудня 2019 року [101], ще більше ускладнює формування цілісного розуміння відповідного нормативно-правового регулювання питань функціонування реєстру адміністративних послуг.

Варто зазначити, що ще до недавнього часу було визначено, що адміністративні послуги в електронній формі надаються через ЄДПАП, у тому числі через інтегровані з ним інформаційні системи державних органів та органів місцевого самоврядування, що є офіційним джерелом інформації про надання адміністративних послуг в Україні. Але зараз ЄДПАП замінено на Єдиний державний вебпортал електронних послуг [118].

Отже, дослідимо, який перелік адміністративних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно вказано на вебпорталі, а також побачимо, які з них можна отримати у електронному вигляді онлайн (без врахування особисто візиту відповідної державної установи).

Правила ведення та використання ЄДПАП визначені у постанові КМУ від 3 січня 2013 року «Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного порталу адміністративних послуг» [161], зокрема визначено вимоги щодо інформації, яка розміщується на вебпорталі, суб'єктів, які відповідають за повноту та достовірність інформації про адміністративні послуги, а також вчасність її подання. Як слушно зауважує М. О. Репецька, на сьогодні склалась дуже непроста ситуація з функціонуванням вебпорталу. Де-юре він мав функціонувати та виконувати всі покладені на нього завдання, в тому числі і щодо забезпечення можливостей осіб отримати адміністративні послуги в електронній формі, але фактично вже дуже тривалий час вебпортал знаходився в режимі розробки і тестування та нічого окрім загальної інформації про адміністративні послуги з його інтерфейсу довідатись не можна було [206, с. 111]. Тим більше, що інформація в ЄДПАП часто не збігалася з інформацією, наведеною іншими ЦОВВ, зокрема Мін'юстом.

Відповідно до постанови КМУ від 4 грудня 2019 року вже Портал Дія з 1 січня 2020 року визначений як такий, що виконує функції ЄДПАП [101]. Держателем Порталу Дія є Міністерство цифрової трансформації України [48]. Але відповідні зміни до ст. 17 Закону України «Про адміністративні послуги» було внесено лише наприкінці 2020 року Законом України № 943-IX від 3 листопада 2020 року з метою вдосконалення доступу до адміністративних послуг, що надаються в електронній формі [125].

Тому виникла ситуація, коли ЄДПАП був тривалий період часу у тестовому режимі та часто містив неузгоджену й неповну інформацію, а на даний момент Портал Дія, перейнявши функції попереднього вебпорталу, взагалі не містить всієї тієї інформації, насамперед про неелектронні адміністративні послуги, що містилась на ЄДПАП, тим більше, у зручнішому вигляді, якщо порівнювати. Крім того, з лютого 2021 року ЄДПАП взагалі закрив інформацію про послуги державних органів влади, але сам сайт не припинив своє існування [23].

Станом на лютий 2021 року, зайшовши на Портал Дія [24], знову бачимо, що, як і ЄДПАП свого часу, він працює в режимі дослідної експлуатації (тестовому режимі). Виходить, що з часу запровадження у 2013 році ЄДПАП так і немає відповідного єдиного вебпорталу, що містив би необхідну та актуальну інформацію про всі адміністративні послуги, зокрема забезпечення надання адміністративних послуг в електронному вигляді. За вісім років реалізації проєкту ЄДПАП все ще не працює повноцінно, а за рік з початку 2020 року, ситуація не тільки не покращилась, а й стала ще більш заплутаною у сфері забезпечення громадян електронними адміністративними послугами. Відповідні зміни у 2019 році у зв'язку із запровадженням Порталу Дія [101] до постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного порталу адміністративних послуг» [161] не виглядають такими, що вирішують ситуацію та у результаті змішуються поняття порталу електронних послуг і попереднього порталу адміністративних послуг.

Варто зазначити, що на ЄДПАП до лютого 2021 року була наявна інформація щодо наступних адміністративних послуг у сфері нерухомості: 1) видача рішення про погодження розпорядження майном (ФДМУ); 2) внесення змін до запису ДРП;

3) державна реєстрація обтяження речового права на нерухоме майно; 4) державна реєстрація права власності на нерухоме майно; 5) державна реєстрація права іншого речового права на нерухоме майно; 6) надання інформації (відомостей або витягу) з Єдиного реєстру об'єктів державної власності (ФДМУ); 7) надання інформації з ДРП; 8) скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Серед них послуги з видачі рішення про погодження розпорядження майном (ФДМУ), а також послуга з надання інформації (відомостей або витягу) з Єдиного реєстру об'єктів державної власності (ФДМУ) безпосередньо не відносяться до сфери державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, тому зосередимо свою увагу на описі та аналізі тих адміністративних послуг, що входять до потрібної нам сфери діяльності.

Крім того, на ЄДПАП щодо кожної з вищевказаних послуг було зазначено [96], що результат послуги можна отримати також через вебпортал Мін'юсту. Але потрібно зауважити, що йдеться, по-перше, про отримання лише результату надання послуги електронним способом, а не самої послуги, а, по-друге, зайшовши на вказаний вебпортал Мін'юсту [98], бачимо зовсім невеликий перелік сервісів (наведено у таблиці 1), що не узгоджуються із переліком ЄДПАП, зазначеним вище.

Таблиця 1

Електронні сервіси ДРП станом на лютий 2021 року

1.	Отримати інформаційну довідку	Отримання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно за: <ul style="list-style-type: none"> - вказаною адресою; - реєстраційним номером об'єкта нерухомості; - кадастровим номером земельної ділянки; - ідентифікаційними даними фізичної або юридичної особи).
2.	Перевірити виданий документ	Перевірка документів, виданих ДРП
3.	Перевірити інформацію про стан розгляду заяви/запиту	Пошук та перегляд інформації про стан розгляду заяви або запиту, що були подані державному реєстратору у паперовому вигляді

4.	Поставити об'єкт нерухомого майна на контроль	Отримання миттєвого повідомлення про початок та хід реєстраційної процедури щодо об'єкта нерухомого майна, а також зміну його статусу в ДРП
----	--	---

Джерело: [98].

Функціонує ще Онлайн будинок юстиції, що забезпечує отримання послуг в електронній формі без контакту з представниками влади. Як заявляється на сайті Онлайн будинку юстиції – «було запроваджено в онлайн-режимі ті послуги, надання яких викликає на даному етапі найбільші черги, створює бюрократію і сприяє виникненню зловживань» [16].

Якщо для отримання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно потрібно застосувати цифровий підпис, то ч. 7 ст. 1 Закону України «Про електронні довірчі послуги» містить таке визначення електронної довірчої послуги: «послуга, яка надається для забезпечення електронної взаємодії двох або більше суб'єктів, які довіряють надавачу електронних довірчих послуг щодо надання такої послуги». У цьому ж законі під електронною послугою розуміється «будь-яка послуга, що надається через інформаційно-телекомунікаційну систему» [144].

Хоч отримання інформаційної довідки, перевірка документа або стану розгляду заяви/запиту не включає в себе реєстраційні дії в ДРП, але враховуючи думку І. Б. Коліушка та В. П. Тимощука про те, що ознакою та результатом надання адміністративної послуги є адміністративний акт, який може проявлятися не тільки у вигляді рішення, а й дії адміністративного органу, яким задовольняється заява особи [2, с. 119], то варто вказати, що вищеназвані послуги все ж таки можна віднести до адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, оскільки надаються уповноваженим суб'єктом владних повноважень, що має безпосередній доступ до даних ДРП, є розпорядником таких даних, а також надає відомості (зокрема, забезпечує надання такої інформації у автоматизованому вигляді) за заявою (електронним запитом) особи.

Серед сервісів моніторингу ДРП (ставлення об'єкта нерухомого майна на контроль) для користувачів виділяють наступні [212]:

1) інформування про зміну статусу нерухомості (відстеження змін статусу об'єктів нерухомого майна (за номером в ДРП), шляхом отримання сповіщення про зміну статусу нерухомості, що надає можливість своєчасно звернутись до суду з позовною заявою про скасування проведених реєстраційних дій, а також до правоохоронних органів із заявою про неправомірність відповідних реєстраційних дій);

2) інформування про початок і перебіг реєстраційної процедури (відстеження подання заяв на проведення будь-яких реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомості, шляхом отримання сповіщення про факт подання заяви на проведення реєстраційної дії, про зміну статусу об'єкта, а також про прийняття рішення щодо зміни статусу, що допоможе вчасно звернутися до державного реєстратора та до суду й зупинити незаконні дії).

Отже, другий сервіс включає в себе й перший, але дає змогу набагато раніше помітити неправомірні дії із речовими правами на нерухоме майно, тому й коштує він значно дорожче – 300 грн на місяць за один об'єкт порівняно з 30 грн за перший сервіс [212].

Цікавим також є те, що електронний сервіс «SMS-Маяк» [321], інформація про який знаходиться на вебпорталі «Кабінет електронних сервісів» Мін'юсту [97], надається не державним підприємством, а приватною компанією, ТОВ «ЛІГА ЗАКОН» [116], але зазначається, що сервіс надається спільно з Державним підприємством «Національні інформаційні системи» [212]. У такому разі постає запитання, чому задіяна лише одна компанія та чи відповідає це нормам Порядку доступу до ДРП [108], оскільки за проектом договору про надання сервісної послуги з інформування про реєстраційні дії у ДРП надавачем такої сервісної послуги є, власне, Державне підприємство «Національні інформаційні системи», а не приватна компанія [38], а за правилами користування комп'ютерною програмою (онлайн-сервісом) «SMS-Маяк» користувачу потрібно придбати сервісну послугу не у ДП

«Національні Інформаційні Системи», а в постачальника, ТОВ «ЛІГА ЗАКОН» та придбати невиключну ліцензію на використання такої комп'ютерної програми [116].

Вищенаведені сервіси було запроваджено в рамках виконання Розпорядження КМУ від 26 жовтня 2016 року № 789-р «Про запровадження реалізації пілотного проєкту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [148]. Що цікаво, в даному розпорядженні використовується термін «сервісна послуга», що є новим щодо понять «сервіс» або «послуга». За визначенням у проєкті договору про надання сервісної послуги з інформування про реєстраційні дії у ДРП сервісна послуга – це передбачена Розпорядженням КМУ від 26 жовтня 2016 року № 789-р [148] сервісна послуга з інформування про проведені реєстраційні дії у ДРП 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, яка надається технічним адміністратором ДРП, з використанням телекомунікаційних засобів [38].

Оскільки ДРП тісно пов'язаний із ДЗК, то існує потреба також дослідити рівень реалізації адміністративних послуг ДЗК у електронній формі. Перелік доступних електронних сервісів ДЗК наводимо у Додатку 8 у зв'язку з великим обсягом такої інформації. Передусім потрібно зазначити, що даний перелік є значно більшим та краще структурованим, ніж той, який пропонується Мін'юстом у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Інформація про електронні сервіси ДЗК подається у зручному вигляді, вже не кажучи про більш детальну регламентацію положень Порядку ведення ДЗК [158] порівняно з Порядком ведення ДРП [159]. Ідентифікація користувачів для отримання електронних сервісів ДЗК пропонується з використанням електронного підпису, BankID НБУ, через ID.GOV.UA, а також через Email та пароль [1].

Варто зупинитись також на тому, що Мін'юст наприкінці 2017 року презентував електронну послугу з реєстрації договорів оренди земель сільськогосподарського призначення у режимі онлайн, що можна отримати у Онлайн будинку юстиції [203]. Повідомлялось, що для того, щоб зареєструвати підписаний контракт, достатньо завантажити копію угоди про оренду землі

сільськогосподарського призначення та підписати власним електронним цифровим підписом, у результаті чого планувалось забезпечити зменшення ризику шахрайства при поданні заяви, яке могло б призвести до рейдерського захоплення ділянки [27]. Але яким чином реєстрація договорів має співвідноситись із положеннями Закону, а також іншими НПА у цій сфері щодо реєстрації саме речових прав, а не договорів? Насправді відповідна реєстраційна дія повинна відбуватись протягом п'яти робочих днів після подання електронної заяви [306]. Тому йдеться про просте подання заяви на реєстрацію речових прав до ДРП з електронним підписом, хоча станом на початок 2021 року на сайті самого Он-лайн будинку юстиції [16] інформація про таку послугу відсутня.

Отже, проаналізувавши понятійно-категоріальний апарат електронних сервісів та послуг, можна зробити висновок, що загальне поняття електронного сервісу є ширшим, ніж електронна послуга, що може включати в себе як електронні послуги, так і відповідні електронні сервіси у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. З огляду на викладене доходимо висновку, що положенням Закону України «Про адміністративні послуги» щодо електронних адміністративних послуг властивий здебільшого декларативний характер. У цьому контексті доцільно розглянути правові проблеми впровадження електронного урядування в діяльність суб'єктів надання адміністративних послуг, що буде наведено у відповідному підрозділі дисертації.

1.3. Нормативно-правове регулювання функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні

Ю. С. Шемшученко визначає, що «предметом правового регулювання адміністративного права України є суспільні відносини управлінського характеру між публічною адміністрацією та об'єктами публічного управління, які виникають у сфері владно-розпорядчої діяльності, а щонайбільше важливо, надання адміністративних сервісних послуг з метою публічного забезпечення прав і свобод людини» [248].

Підкреслюється, що для адміністративно-правового регулювання притаманна юридична нерівність сторін. Особливості такого правового регулювання:

- «адміністративно-правове регулювання передбачає нерівність волі сторін;
- волевиявлення суб'єкта домінує над волевиявленням об'єкта управління;
- суб'єкт управління, зазвичай, наділений державно-владними повноваженнями щодо об'єкта управління;
- суб'єкт управління, зазвичай, має право видавати юридично-владні приписи, які зобов'язаний виконувати об'єкт управління;
- адміністративно-правові відносини – це односторонні відносини, тобто коли право на боці суб'єкта, а обов'язок – на боці об'єкта управління. Проте це не звільняє суб'єкта управління від обов'язку діяти згідно з приписами чинного законодавства» [248].

Вчені зазначають, що «для адміністративно-правового регулювання притаманна не тільки нерівність сторін. Зокрема, в регулюванні управлінських відносин між органами виконавчої влади та у внутрішній організації цих органів широко використовується такий спеціальний спосіб правового регулювання, як встановлення субординації. Він необхідний для організації управлінського процесу, визначення співпідпорядкованості суб'єктів адміністративно-правових відносин, та закріплює між керованим об'єктом та керуючим суб'єктом стан підлеглості» [3, с. 41].

Зазвичай публічна адміністрація може здійснюватися органами державної влади через нормативні акти, індивідуальні акти (адміністративні акти), адміністративні договори, плани, фактичні дії.

Звичайно, що Конституція України [74] є найважливішим та основоположним законом в нашій державі, з визначення основних прав та свобод, а також встановлення правового статусу органів державної влади, що, в свою чергу, визначає, яким чином має відбуватись впровадження та функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Але основними спеціалізованими НПА у даній сфері є Закон [138] та постанова КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [140].

Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [138].

Досліджуючи норми основного спеціалізованого закону у цій сфері, одразу бачимо, що відсутність норми про надання роз'яснення у Законі для здійснення реєстрації речових прав на нерухоме майно свідчить про невідповідність Концепції адміністративної реформи в Україні [176], адже, потрібно прагнути до такої якості послуг, як і в найкращих прикладах приватного сектору, враховуючи, що діяльність органів державної влади, зокрема, суб'єктів реєстрації, має бути детально регламентованою та містити повний перелік прав, які можуть бути реалізованими суб'єктами звернення.

Закон України «Про адміністративні послуги» встановлює правові засади реалізації прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб у сфері надання адміністративних послуг [118]. Порядок ведення ДРП та надання інформації з нього встановлений постановами КМУ від 26 жовтня 2011 року № 1141 [159], а також від 25 грудня 2015 року № 1127 [110] відповідно.

ДРП є надійним механізмом стосовно захисту інформації про права власності від несанкціонованого доступу, оскільки кожний реєстратор має свій унікальний електронний ключ доступу до такої інформації, а це, в свою чергу, позбавляє можливості внесення до бази даних неправдивих даних або, навпаки, отримання з нього інформації без законних на те підстав. Система захисту фіксує всі дії, вчинені реєстраторами. Технічні та технологічні засоби ведення реєстру забезпечують зберігання та достовірність інформації, захист від несанкціонованого доступу, архівування й відновлення даних, їхній оперативний пошук та документальне відтворення процедури реєстрації, оперативне надання витягів з ДРП [22, с. 13–14].

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону ДРП містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні

дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення ДРП у процесі проведення таких реєстраційних дій [138].

Лише за останні декілька років Україна зробила значний крок на шляху до реалізації принципу публічності речових прав на нерухоме майно та можливості доступу до такої інформації усіх заінтересованих осіб. Це і є головним фактором, що підтверджується історичним розвитком системи реєстрації прав на нерухоме майно, для запровадження дієвої системи захисту прав власності на нерухоме майно.

Дуже важливо зупинитись на підставах подання заяви про державну реєстрацію прав у електронній формі. Отже, відповідно до п. 30 Порядку, державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою в електронній формі через Єдиний державний вебпортал електронних послуг чи інші інформаційні системи на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором ДРП, лише в трьох випадках: державної реєстрації обтяження – за заявою органу державної влади, його посадової особи, якими встановлено, змінено або припинено обтяження; державної реєстрації речових прав, похідних від права власності (крім іпотеки), – за заявою власника, іншого правонабувача, сторони правочину, у яких виникло речове право; державної реєстрації права власності на окремих індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, – за заявою особи, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб [107]. Тепер зрозуміло, чому реєстрацію речових прав не виділяють у окрему електронну послугу, оскільки перелік випадків можливості подачі заяви у електронній формі насправді обмежений.

Відповідно до ч. 4 ст. 9 Закону України «Про адміністративні послуги» заява на отримання адміністративної послуги подається в письмовій, усній чи електронній формі. Письмова заява може бути подана суб'єкту надання адміністративної послуги особисто суб'єктом звернення або його представником (законним представником), надіслана поштою, а в разі надання адміністративних послуг в електронній формі – з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через інтегровані з ним інформаційні системи державних органів та органів місцевого

самоврядування. ЦНАПи та суб'єкти надання адміністративних послуг у випадках, передбачених законодавством, а також на вимогу суб'єкта звернення забезпечують складання заяви в електронній формі, її друк та надання суб'єкту звернення для перевірки та підписання [118].

Згідно з п. 31 Порядку до заяви, що подається в електронній формі, заявник додає електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим п. 7 цього Порядку (у разі коли оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства), поданих заявником для відповідної реєстрації, виготовлених шляхом сканування з накладенням КЕПу заявника, або оригіналів таких електронних документів. Крім того, заява в електронній формі подається за умови підписання її заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри та за умови оплати послуг за державну реєстрацію прав у повному обсязі, а в разі, коли заява подається щодо земельної ділянки, – за умови наявності в ДЗК відомостей про таку земельну ділянку [107].

Важливі зміни були впроваджені з 1 квітня 2015 року у зв'язку з набранням чинності Законом України від 5 березня 2015 року № 247-VIII «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». У результаті було уповноважено нотаріусів здійснювати функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та надано можливість проводити державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право, права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, одночасно з державною реєстрацією похідного від нього речового права на таку земельну ділянку [182].

Загалом значний масив НПА, що регулює відносини у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, кількість змін, внесених до них, створили умови для виникнення великої кількості правових непорозумінь та, як наслідок, спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [234, с. 518].

Слід також звернути увагу і на Закон України від 16 вересня 2014 року № 1678-УП8 «Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їїніми державами – членами, з іншої сторони» [188], яким ухвалено угоду, умовами якої серед іншого є: розвиток електронної торгівлі, яка має здійснюватися в разі забезпечення повної відповідності найвищим міжнародним стандартам захисту інформації з метою забезпечення довіри користувачів електронної торгівлі; визнання сертифікатів електронних підписів, виданих населенню, та сприяння розвитку послуг транскордонної сертифікації; співробітництво у сферах впровадження онлайн послуг, зокрема електронного бізнесу, електронного уряду, електронної охорони здоров'я і електронного навчання.

Враховуючи обраний Україною курс на євроінтеграцію, який передбачає впровадження відповідно до нормативних актів, стандартів та процедур, прийнятих в країнах Європейського Союзу як загальні для всіх держав-членів, Мін'юстом України, Адміністрацією Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України з метою реформування законодавства у сфері електронного цифрового підпису з урахуванням досвіду Європейського Союзу розроблено Закон України «Про електронні довірчі послуга» [144] з метою гармонізації українського законодавства із законодавством Європейського Союзу, а саме Регламенту (ЄС) № 910/2014 Європейського Парламенту та Ради від 23 липня 2014 року про електронну ідентифікацію та довірчі послуги для електронних транзакцій у межах внутрішнього ринку та про скасування Директиви 1999/93/ЄС [303]. Метою Закону України «Про електронні довірчі послуга» є удосконалення законодавства у сфері використання інфраструктури відкритих ключів та надання електронних довірчих послуг, розбудова єдиної системи електронних довірчих послуг, взаємне визнання

українських та іноземних сертифікатів відкритих ключів та електронних підписів і печаток.

Цікаво, що нормативно-правові акти, які регулюють порядок та умови використання електронних підписів органами державної влади, існували ще з 2004 року, як наприклад, постанова КМУ від 28 жовтня 2004 року № 1452 «Про затвердження Порядку застосування електронного цифрового підпису органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями державної форми власності» [164].

Крім того, в Україні використовуються два державні стандарти, відповідно до яких формується довірчий список ЦЗО, що в свою чергу регламентують діяльність кваліфікованих надавачів електронних довірчих послуг та кваліфіковані електронні довірчі послуги, надання яких передбачає використання алгоритмів електронного підпису:

- ДСТУ ETSI TS 119 312:2015 «Електронні підписи й інфраструктури (ESI). Криптографічні комплекти» (ETSI TS 119 312:2014, IDT);
- ДСТУ 4145-2002 «Інформаційні технології. Криптографічний захист інформації. Цифровий підпис, що ґрунтується на еліптичних кривих. Формування та перевіряння» [37].

Регламент роботи ЦЗО затверджено наказом Міністерства цифрової трансформації України від 19 грудня 2019 року № 27 [171]. Вперше визначення криптографічного захисту інформації у Законі України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» було надано у 2005 році шляхом прийняття Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про захист інформації в автоматизованих системах» [130]. З того часу дане визначення не змінилось, тому криптографічний захист інформації – це вид захисту інформації, що реалізується шляхом перетворення інформації з використанням спеціальних (ключових) даних з метою приховування/відновлення змісту інформації, підтвердження її справжності, цілісності, авторства тощо [173].

Відповідно до Порядку ведення ДРП такий реєстр забезпечує багатофакторну аутентифікацію доступу державного реєстратора до ДРП шляхом логічного зв'язку

між ідентифікатором доступу та кваліфікованим сертифікатом відкритого ключа державного реєстратора із контролем використання КЕП та кваліфікованої електронної довірчої послуги формування, перевірки та підтвердження кваліфікованої електронної позначки часу [159].

Згідно з ч. 2 ст. 7 Закону України «Про електронні довірчі послуги» до повноважень головного органу у системі ЦОВВ, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері електронних довірчих послуг, належить, крім іншого, забезпечення надання адміністративної послуги шляхом внесення юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, які мають намір надавати електронні довірчі послуги, до Довірчого списку [144]. Крім того, цей закон визначає правові та організаційні засади надання електронних довірчих послуг, у тому числі транскордонних, права та обов'язки суб'єктів правових відносин у сфері електронних довірчих послуг, порядок здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг, а також правові та організаційні засади здійснення електронної ідентифікації [144].

Відповідно до ч. 3 ст. 4 Закону України «Про електронні довірчі послуги» державне регулювання та управління у сферах електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації здійснюється шляхом:

- нормативно-правового регулювання у сферах електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації;
- нагляду (контролю) за дотриманням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг;
- міжнародного співробітництва у сферах електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації;
- проведення інших заходів державного регулювання у сферах електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації, передбачених законодавством [144].

Загалом, у Концепції розвитку електронного урядування відзначено низькі темпи запровадження електронних форм взаємодії між органами влади і фізичними та юридичними особами, зокрема надання електронних послуг та доступу до відкритих даних [195].

Розвиток і підтримка доступних та прозорих, безпечних та не корупційних, найменш затратних, швидких і зручних електронних послуг дасть змогу покращити якість надання публічних послуг фізичним та юридичним особам, підвищити їх мобільність і конкурентоспроможність, зменшити корупційні ризики та забезпечити, щоб електронні послуги обслуговували економіку майбутнього. З урахуванням переваг технологій електронних послуг основними заходами із забезпечення розвитку електронного урядування в Україні за даним напрямом є: запровадження електронних послуг, у тому числі адміністративних, в усіх сферах суспільного життя, а також надання інтегрованих електронних послуг за життєвими та бізнес-ситуаціями; реалізація принципу єдиного вікна (*one-stop-shop*) шляхом забезпечення розвитку та функціонування ЄДПАП як єдиної точки доступу фізичних та юридичних осіб до електронних послуг; розвиток електронних публічних закупівель, електронних договорів і рахунків, електронних аукціонів; стимулювання використання електронних послуг фізичними та юридичними особами [195].

Одним із принципів реалізації Концепції є забезпечення будь-якої діяльності органів влади (у тому числі надання публічних послуг, забезпечення міжвідомчої взаємодії, взаємодії з фізичними та юридичними особами, інформаційно-аналітичної діяльності) з визначенням електронної форми реалізації як пріоритетної, а планування та реалізацію будь-якої реформи, проєкту чи завдання – із застосуванням ІКТ [195].

Відповідно до Стратегії реформування державного управління України на період до 2021 року основною перешкодою для якісного надання адміністративних послуг на сьогодні є відсутність єдиних правил адміністративної процедури. Організація роботи державних електронних реєстрів залишається неефективною – інформація в них дублюється, автоматизований обмін даними здебільшого відсутній, система ідентифікації користувачів розгорнута лише частково, а процес автоматизації послуг не завжди приводить до їх спрощення. Зазначається існування необхідності законодавчого врегулювання цих питань та запровадження системи визначення рівня якості надання адміністративних послуг. Крім того, основним завданням цієї стратегії є створення (удосконалення) реєстрів даних громадян, юридичних осіб, земельних

ділянок і нерухомості, податків, соціального страхування, забезпечення функціональної сумісності систем та здійснення обміну даними на операційному рівні замість подання довідок та інших документів [33].

Важливо вказати, що також відповідно до Стратегії реформування державного управління України на період до 2021 року результативність електронних послуг у режимі реального часу буде оцінюватися шляхом визначення кількості послуг, запроваджених відповідно до таких базових рівнів:

I і II рівень – надання інформації про послугу та завантаження заяви про надання послуги у форматі pdf;

III рівень – подання заяви та оплата послуги в режимі реального часу;

IV рівень – повністю інтегрована послуга [33].

Отже, можна констатувати наявність в Україні багатьох НПА, що окремо здійснюють регулювання однакових сфер діяльності, зокрема дублюючи деякі положення, але досі немає єдиного уніфікованого акта, що зібрав би усі необхідні норми разом, що відповідатимуть за більш детальний порядок взаємодії органів державної влади та місцевого самоврядування із фізичними та юридичними особами. Зокрема, з цією метою вже давно йде процес щодо прийняття проекту Закону України «Про адміністративну процедуру», оскільки робота над проектом Закону «Про адміністративну процедуру» розпочалася ще у 1998 році [49], що буде визначати принципи адміністративної процедури та правовий статус її учасників.

До слова, у січні 2018 року при Мін'юсті було створено оновлену робочу групу з доопрацювання українського законопроекту про адміністративну процедуру. Цей закон є критично важливим для України, адже різні міністерства, служби, органи місцевого самоврядування тощо приймають рішення за різними процедурними порядками. В. П. Тимошук, експерт Центру політико-правових реформ та член робочої групи при Мін'юсті з розробки законопроекту, зазначив, що робоча група регулярно проводить засідання та вже опрацювала ключові положення фундаментальних підрозділів документа: визначення предмета і сфери дії закону; принципи адміністративної процедури та правовий статус її учасників [49].

З лютого 2018 року відбулося шість засідань робочої групи, де обговорили більшу частину законопроекту. Члени робочої групи досягли узгодженої позиції щодо загальних положень проекту: предмета регулювання та сфери дії законопроекту, термінів і принципів адміністративної процедури; учасників адміністративного провадження та осіб, які сприяють розгляду справи, їх правосуб'єктності; положень щодо документування та строків адміністративного провадження; адміністративного провадження за заявою особи та за ініціативою органу влади, основних вимог до прийнятого адміністративного акту [49].

Не зважаючи на те, що проблема відсутності чіткої регламентації правовідносин між суб'єктами державної влади, а також фізичними та юридичними особами була частково вирішена прийняттям Закону України «Про адміністративні послуги» [118], але Закон України «Про адміністративну процедуру» був би більш повноцінним рішенням. Варто зазначити, що нарешті відповідний законопроект було прийнято у першому читанні у вересні 2020 року [200].

Крім того, прийняття закону про загальну адміністративну процедуру згідно з європейськими стандартами і поступове приведення окремих адміністративних процедур у відповідність до загальних принципів визначено пріоритетом розвитку сфери адміністративних процедур відповідно до Стратегії реформування державного управління України на період до 2021 року [33].

Зокрема, у Законі України «Про доступ до публічної інформації» визначено порядок надання інформаційних послуг, а також те, що розпорядником інформації є суб'єкти владних повноважень (органи державної влади, інші державні органи, органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти, рішення яких є обов'язковими для виконання) [143].

Одним із прикладів нововведень для функціонування системи ДЗК для ДРП є те, що рішення про державну реєстрацію земельної ділянки прийматиметься будь-яким Державним кадастровим реєстратором територіальних органів Держгеокадастру, вибраним системою ДЗК за принципом випадковості [32]. Також можна зробити і для ДРП, що один реєстратор приймає документи, а інший – рішення, але навряд це буде дієвим способом протидії неправомірним діям, адже все одно

можна завантажити до системи неправомірні документи, на підставі яких інший державний реєстратор прийматиме рішення без змоги перевірити інформацію, що подається до нього та правомірність прийняття документів першим реєстратором.

Відповідно до ч. 2 ст. 32 Закону для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний вебсайт Мін'юсту, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі [138]. Крім того, надання інформації з ДРП в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення ДРП шляхом зазначення особою, яка бажає отримати таку інформацію, параметрів пошуку за одним або декількома ідентифікаторами, завантаження сформованої програмними засобами ведення ДРП інформації з ДРП в електронній формі для її подальшого використання, у тому числі друку [110, п. 16].

На основі вищевикладеного спробуємо дати визначення поняття адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема, «адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно» – це форма нормативно-правового регулювання, що побудована на комплексі юридичних і організаційно-правових процедур та адміністративно-правових засобів і методів та визначає ступінь захисту й використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Крім того, у даній сфері потрібно також відзначити важливість законів України «Про інформацію» [180], «Про електронні документи та електронний документообіг» [145], «Про Державну службу спеціального зв'язку та захисту інформації України» [142], «Про захист персональних даних» [174], «Про основні засади забезпечення кібербезпеки України» [184], постанови КМУ «Про затвердження Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції» від 25 грудня 2015 року № 1128 [167] тощо.

Зокрема, незрозумілою є необхідність затвердження окремим НПА вимоги до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно [20], адже йдеться про регламентацію повноважень суб'єкта державної реєстрації. На нашу думку, такі норми мають бути разом з іншими у Порядку ведення ДРП [159].

У 2017 році КМУ з метою поліпшення інвестиційного клімату для розвитку та підтримки інноваційних технологій, посилення безпеки зберігання і захисту відомостей ДРП погодився з пропозицією Мін'юсту і Державного агентства з питань електронного урядування щодо здійснення заходів, спрямованих на впровадження системи зберігання та захисту даних блокчейн у роботі ДРП. Крім того було розпорядження Мін'юсту за результатами впровадження системи зберігання та захисту даних блокчейн розглянути можливість її застосування в роботі інших єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Мін'юст [31].

Спільний наказ Мін'юсту та Державної судової адміністрації України від 29 січня 2019 року № 270/5/94 передбачав підписати у двомісячний термін спільний протокол про технічну взаємодію між державним підприємством «Національні інформаційні системи» та державним підприємством «Інформаційні судові системи». Крім того, було затверджено Порядок інформаційної взаємодії між ДРП, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань і Єдиним державним реєстром судових рішень [179].

Постановою КМУ від 13 травня 2020 року № 399 встановлено, що до впровадження інформаційної взаємодії ДРП з Єдиним державним вебпорталом електронних послуг подання заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в електронній формі, доступ до результатів надання адміністративних послуг у відповідній сфері, отримання відомостей з ДРП здійснюється з використанням офіційного вебсайту Мін'юсту [127].

Наказом Мін'юсту від 3 червня 2020 року № 1846/5 встановлено, що адміністратором реєстрів для проведення державними реєстраторами реєстраційних дій у ДРП додатково реалізується механізм ідентифікації такого користувача, що полягає у підтвердженні вчинення державним реєстратором реєстраційної дії за

допомогою засобу додаткової ідентифікації з використанням одноразового пароля. Початок дії цієї норми має відбутися 13 червня 2021 року [177].

Вважаємо, що є сенс у об'єднанні більшої частини підзаконних актів КМУ, Мін'юсту з метою уніфікації актів одного типу для передбачення можливості спрощення внесення змін до правових норм, а також для уникнення випадків довготривалих пошуків відповідного правового регулювання серед всіх НПА у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В рамках дослідження було виявлено численні НПА, що здійснюють регулювання у цій сфері, але які доволі важко знайти, оскільки відсутня принаймні ієрархічна структура побудови правових норм, що б означало наявність бланкетних, відсилочних норм на інші НПА у цій сфері. Хоча у Законі містяться такі норми, але їх недостатньо для повноцінного охоплення всього правового регулювання.

Висновки до розділу 1

11. Дослідивши еволюційний процес становлення системи державної реєстрації на нерухоме майно, можемо зробити висновок, що це був тривалий процес, який позначений відбитком історичних етапів розвитку в тій чи іншій країні або групі країн. Важливим є те, що в Україні з 2013 року – із запровадженням єдиного ДРП – існує лише титульна система реєстрації, але вона суто декларативна, оскільки не передбачає повного гарантування державою права власності зі створенням спеціального страхового фонду для відшкодування збитків, нанесених власнику нерухомого майна через протиправні дії посадових осіб органів державної влади чи інших осіб.

Визначено наступні етапи процесу становлення та розвитку адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно:

1) (1991–1998) підготовка початкової нормативно-правової бази для адміністративно-правового регулювання адміністративних послуг;

2) (1998–2006) початок адміністративної реформи, що також передбачає початок розробки законопроекту про адміністративну процедуру;

3) (2006–2012) прийняття концепції та підготовка законопроекту про адміністративні послуги;

4) (2012–2014) прийняття Закону України «Про адміністративні послуги», яким визначено старт надання адміністративних послуг у електронній формі з 2014 року;

5) (2014 – до тепер) початок надання адміністративних послуг у електронній формі та подальше адміністративно-правове регулювання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

2. Дослідивши етимологічну різницю між поняттями «сервіси», «послуги», «адміністративні послуги», «електронні послуги» тощо, запропоновано розглядати електронні сервіси у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно як адміністративні послуги, що надаються уповноваженими органами державної влади за допомогою ІКТ.

Ґрунтуючись на розроблених у доктрині адміністративного права критеріях, запропоновано таку класифікацію електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) за результатом надання; 2) за суб'єктом здійснення державної реєстрації або надання електронної послуги; 3) за місцем надання; 4) за формою звернення до суб'єкта державної реєстрації; 5) за способом отримання результату, 6) за способом ідентифікації заявника; 7) за строком надання послуги; 8) за розміром адміністративного збору.

Запропоновано такі ознаки електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) електронні сервіси надаються за заявою (зверненням) фізичної або юридичної особи; 2) електронні послуги надаються за допомогою програмних засобів ведення ДРП через вебпортал Мін'юсту; 3) суб'єкти державної реєстрації нарівні з заявниками користуються електронними послугами у сфері речових прав на нерухоме майно для реалізації своїх повноважень; 4) результатом надання електронної послуги є відповідне рішення суб'єкта державної реєстрації прав або відповідні відомості з ДРП в електронній або у паперовій формі (за бажанням заявника); 5) дані, отримані заявником шляхом використання

електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, містять як відкриту інформацію, так і інформацію з обмеженим доступом, що знаходиться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 6) перелік і процедура надання електронних сервісів визначаються НПА, що здійснюють регулювання правовідносин у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 7) забезпечення офіційності державою інформації, отриманої шляхом використання електронних сервісів; 8) монополія держави на розроблення, впровадження та реалізацію електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухомість; 9) держава забезпечує функціонування електронних адміністративних послуг фінансовими та матеріальними ресурсами; 10) доступ до електронних послуг після проходження відповідної ідентифікації заявника.

3. Правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ґрунтується на безлічі законодавчих і підзаконних актах, що регулюють правовідносини у цій сфері, що лише ускладнює розуміння та орієнтування у правових нормах для чіткого визначення прав та обов'язків суб'єктів правовідносин, а також порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й отримання відповідних електронних послуг не лише для громадян, а й для спеціалістів, зокрема й юристів. Прийняття Закону України «Про адміністративну процедуру» спрямоване на часткове вирішення цієї проблеми.

Запропоновано розглядати «адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно» як форму нормативно-правового регулювання, що побудована на комплексі юридичних і організаційно-правових процедур та адміністративно-правових засобів і методів та визначає ступінь захисту й використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виявлено проблему відсутності єдиного підходу до адміністративно-правового регулювання ведення Реєстру адміністративних послуг, Єдиного державного порталу адміністративних послуг та Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у результаті чого можна констатувати про відсутність єдиного переліку

адміністративних, зокрема електронних, послуг. Крім того, інформація щодо таких послуг часто не узгоджується з іншими інформаційними порталами органів державної влади.

РОЗДІЛ 2.

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

2.1. Правовий статус суб'єктів правовідносин щодо надання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

За визначенням Ю. С. Шемшученка, термін «правовий статус» (від лат. *status* – укр. становище) – «сукупність прав і обов'язків фізичних та юридичних осіб» [248]. Правовий статус юридичних осіб (йдеться насамперед про державні органи, підприємства, установи та організації) визначається через їх компетенцію, тобто права і обов'язки, зафіксовані в чинному законодавстві (законах, положеннях, статутах та інших НПА). Від повноти юридичної фіксації повноважень таких юридичних осіб залежить ефективність їхньої діяльності [248].

Деякі вчені визначають, що «кожен орган виконавчої влади, діючи від імені та за дорученням держави, має певний правовий статус, є носієм відповідних державновладних повноважень» [5, с. 96]. В свою чергу, правовий статус особи – це система закріплених у НПА і гарантованих державою прав, свобод, обов'язків, відповідно до яких індивід як суб'єкт права (має правосуб'єктність) координує свою поведінку в суспільстві [3, с. 218].

Поділ суб'єктів правовідносин щодо надання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відбувається на державні органи та осіб, що ними уповноважені на здійснення владних функцій держави, а також інших осіб, які звертаються до державних органів за отриманням адміністративних, зокрема електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Повертаючись до визначення поняття «адміністративна послуга», встановленого ч. 1 ст. 1 Закону України «Про адміністративні послуги», такою послугою вважається результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання

адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону [118].

Важливо розібратись із тим, що являють собою «владні повноваження», «суб'єкт владних повноважень», а також «суб'єкт надання адміністративних послуг». Відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 4 Кодексу адміністративного судочинства України суб'єкт владних повноважень – це орган державної влади (у тому числі без статусу юридичної особи), орган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа, інший суб'єкт при здійсненні ними публічно-владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень, або наданні адміністративних послуг [71]. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 13 Закону України «Про доступ до публічної інформації» суб'єкти владних повноважень – органи державної влади, інші державні органи, органи місцевого самоврядування, органи влади Автономної Республіки Крим, інші суб'єкти, що здійснюють владні управлінські функції відповідно до законодавства та рішення яких є обов'язковими для виконання [143]. Загалом, з огляду на визначення суб'єктів владних повноважень у Кодексі адміністративного судочинства України, їх можна розділити на органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, а також суб'єкти делегованих повноважень (якщо їм делеговані повноваження від органу виконавчої влади або місцевого самоврядування).

В. В. Галуцько та інші наголошують про важливість «пам'ятати, що публічна влада ширша за змістом за державну, оскільки публічні суб'єкти – це органи державної влади й місцевого самоврядування та інші невіддільні суб'єкти делегованих владних повноважень під час здійснення виконавчих функцій. Тим самим будь-яка державна влада є публічною, але не всяка публічна влада є державною» [5, с. 18]. Р. С. Мельник до ознак публічної влади відносить впливовість, авторитет, монополію, фінансування, офіційність, автономність, нормативне регулювання, а також примусовий характер [84, с. 19–20].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про адміністративні послуги» суб'єктом надання адміністративної послуги є орган виконавчої влади, інший державний орган,

орган влади Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, їх посадові особи, державний реєстратор, суб'єкт державної реєстрації, уповноважені відповідно до закону надавати адміністративні послуги, а суб'єктом звернення є фізична особа, юридична особа, яка звертається за отриманням адміністративних послуг [118]. В свою чергу, ч. 1 ст. 5 Закону України «Про адміністративні послуги» визначає, що суб'єкт надання адміністративної послуги та його повноваження щодо надання адміністративної послуги, а також найменування адміністративної послуги та підстави для її одержання встановлюються виключно законами, які регулюють суспільні відносини щодо надання адміністративних послуг [118].

Система органів та суб'єктів, що здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, визначені у Законі [138]. Відповідно до ст. 6 Закону організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Мін'юст та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації); 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно [138].

Відповідно до ст. 10 Закону державним реєстратором є: 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Мін'юстом, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; 2) нотаріус; 3) державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону [138].

Потрібно зауважити, що технічну інвентаризацію та державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна до 2013 року здійснювали бюро технічної інвентаризації, які були, як правило, комунальної власності. Протягом двох наступних років послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснювала Державна реєстраційна служба України, але у 2015 році її вирішено було ліквідувати та передати у підпорядкування до Мін'юсту [102].

До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав відповідно до ст. 9 Закону належить забезпечення проведення державної реєстрації прав, ведення ДРП, взяття

на облік безхазяйного нерухомого майна, формування та зберігання реєстраційних справ [138]. Повноваження державного реєстратора прав на нерухоме майно, які визначені у ч. 3. ст. 10 Закону, є більш розширеними та включають у себе безпосереднє внесення відомостей до ДРП [138].

Зокрема, важливим документом щодо регламентації прав та обов'язків суб'єктів, що є учасниками процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, є відповідний Порядок [107]. Він визначає, крім іншого, права та обов'язки суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав. Варто звернути увагу на цікаве використання у цьому документі терміна «суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав», оскільки використавши скорочений варіант – «суб'єкт державної реєстрації» або «суб'єкт державної реєстрації прав», відбувається плутанина з іншим терміном, вказаним вище, що позначає, відповідно до Закону [138], виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київську, Севастопольську міську, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації.

Дослідивши різницю у повноваженнях суб'єктів державної реєстрації прав та державних реєстраторів прав на нерухоме майно, на нашу думку, не зовсім вдалим є використання такого терміна із абстрактним змістом, як «суб'єкти державної реєстрації прав», оскільки, якщо не прив'язуватись до контексту відповідних положень Закону [138], то не зовсім зрозуміло, про якого саме суб'єкта йдеться.

Таким чином, виглядає доцільним необхідність замінити формулювання терміна «суб'єкти державної реєстрації прав», оскільки насправді в такому значенні та згідно із Законом [138], а відповідно й до інших НПА, суб'єкт державної реєстрації не займається безпосередньо самими реєстраційними діями, а за це відповідають державні реєстратори, що перебувають у трудових відносинах із таким суб'єктом. Пропонуємо замінити термін «суб'єкти державної реєстрації прав», наприклад, на «суб'єкти забезпечення державної реєстрації прав», адже головним повноваженням таких суб'єктів є забезпечення діяльності державної реєстрації та зберігання реєстраційних справ, а не безпосередній доступ до ДРП та внесення відомостей до нього. В такому разі заявникам та іншим особам буде значно простіше зрозуміти

організаційну систему суб'єктів владних повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та не плутатись в ній у подальшому з використанням тієї термінології, що пропонує законодавець у Законі [138].

Крім того, можна також розглянути можливість використання інших термінів, таких як «суб'єкти забезпечення діяльності з державної реєстрації прав» або «виконавчі органи місцевої влади», що більше б відповідало змісту правовідносин та сутності такого визначення у положеннях Закону [138]. Адже потрібно було б подавати заяву та інші документи до виконавчих органів місцевого самоврядування, державних адміністрацій або нотаріуса, а не до абстрактного суб'єкта державної реєстрації прав. Тому, на нашу думку, ми вважаємо не зовсім вдалим називати виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київську, Севастопольську міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації суб'єктами державної реєстрації прав, оскільки це лише заплутує розуміння загальної системи державних органів, що здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Крім того, вже протягом тривалого часу в Україні точаться дискусії [12] щодо питання доцільності існування таких органів публічної влади, як районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, оскільки часто їх повноваження можуть дублюватись з міськими радами або з часом у районних рад повноважень стає все менше, адже районні ради знаходяться у тому ж самому населеному пункті, що й міські ради. У цьому відношенні ми погоджуємось із авторами законопроекту [120], що було б добре виключити районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації з переліку суб'єктів державної адміністрації, адже до повноважень таких суб'єктів, серед іншого, належить забезпечення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у вигляді формування та зберігання реєстраційних справ, а для цього існують вимоги до спеціальних приміщень [168], яких потрібно дотримуватись, витрачаючи значні фінансові ресурси.

Якщо ж поррахувати всі витрати, в тому числі і канцелярські, вимоги до наявності спеціальних приміщень тощо для формування та зберігання матеріалів у паперовій формі, то чи не дешевше буде фінансування електронної системи реєстрів?

Тому більш детальне вивчення Порядку формування та зберігання реєстраційних справ [168] щодо кількості паперових документів для підтримки функціонування реєстрів дає змогу зрозуміти необхідність переведення реєстрів у повністю електронний вигляд.

Відповідно до ч. 2 ст. 6 Закону України «Про адміністративні послуги» суб'єкти надання адміністративних послуг зобов'язані забезпечити, серед іншого: створення та функціонування вебсайтів, на яких розміщується інформація про порядок надання адміністративних послуг, а також надання суб'єкту звернення, який звернувся за допомогою засобів телекомунікації (телефону, електронної пошти, інших засобів зв'язку), інформації про порядок надання адміністративних послуг; органи державної реєстрації прав забезпечують формування та ведення реєстраційних справ відповідно до законодавства, у тому числі у разі проведення державної реєстрації прав іншими суб'єктами державної реєстрації не за місцезнаходженням майна, нотаріусами [118].

Насправді ми вважаємо, що створення вебсайтів з інформацією про порядок надання відповідних адміністративних послуг не повинно входити до обов'язків суб'єктів надання адміністративних послуг, оскільки більшість таких вебсайтів функціонують погано, знайти потрібну інформацію на них часто не так вже й просто. Тому замість наявності величезної кількості вебсайтів окремо кожного суб'єкта державної реєстрації більш логічним є забезпечити нарешті повноцінне функціонування ЄДПАП або іншого відповідника, що буде містити всю необхідну та достовірну інформацію про адміністративні послуги, а суб'єкти державної реєстрації прав у такому разі будуть відповідати за надання таких послуг. Іншими словами, такі суб'єкти, зокрема ЦНАПи, мають бути на кшталт відокремлених підрозділів компаній (банків, страхових компаній тощо), що здійснюють політику компаній та надають послуги, інформація про які міститься на головному вебсайті компанії. Адже забезпечити якісне функціонування одного вебсайту набагато простіше, ніж створювати величезну кількість подібних з інформацією, що дублюється.

Відповідно до п. 6 Порядку [107] державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса. А за визначенням термінів, що міститься у Законі, заявником може бути:

1) власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав; 2) орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав; 3) іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки та ін. [138].

Вище ми дослідили перелік суб'єктів, що стосується сфери державної реєстрації речових прав на нерухоме майно загалом, але якщо звузити правовідносини до безпосереднього надання електронних послуг у сфері державної реєстрації, то постає питання, хто ж тоді буде вважатись суб'єктом таких правовідносин та чи залишиться відповідний перелік таким самим, як визначено у Законі [138]. Варто зазначити, що оскільки перелік електронних послуг у цій сфері в Україні обмежений, то визначення кола суб'єктів є дещо проблематичним. Перелічені у попередньому розділі дисертації електронні сервіси ДРП можна отримати через персональний кабінет вебсайту «Кабінет електронних сервісів» Мін'юсту [148].

Враховуючи надання електронних сервісів через спеціальний вебпортал Мін'юсту, виходить, що ці послуги можна отримати без звернення до державних реєстраторів та інших відповідних суб'єктів. Розробником вебпорталу за замовленням Мін'юсту є ДП «Національні інформаційні системи», що є технічним адміністратором ДРП відповідно до наказу Мін'юсту від 25 червня 2015 року № 1059/5 [36]. Крім того, зазначимо, що згідно з п. 7 ч. 1 ст. 2 Закону технічним адміністратором є державне унітарне підприємство, визначене Мін'юстом та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення ДРП, відповідає за його технічне й технологічне забезпечення, збереження і захист даних цього реєстру, здійснює

технічні та технологічні заходи із надання, блокування та анулювання доступу до ДРП, організовує й проводить навчання для роботи з цим реєстром [138].

Порядок забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Мін'юсту, визначає процедуру забезпечення доступу таких реєстрів особам, уповноваженим на здійснення реєстраційних дій у відповідних реєстрах, у тому числі щодо прийняття та видачі документів, шляхом надання ідентифікаторів доступу, припинення доступу до реєстрів, а також порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до ДРП та/або ЄДР [109].

Відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про адміністративні послуги» адміністративні послуги надаються суб'єктами надання адміністративних послуг безпосередньо або через ЦНАПи. Нагадаємо, що адміністративні послуги в електронній формі надаються з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через інтегровані з ним інформаційні системи державних органів та органів місцевого самоврядування [118].

Відповідно до п. 3 Порядку державна реєстрація прав проводиться з прийняттям рішень державним реєстратором, які формуються за допомогою програмних засобів ведення ДРП в електронній формі з накладенням КЕП. Рішення державного реєстратора у день його прийняття є доступним для використання заявником на Єдиному державному вебпорталі електронних послуг чи іншій інформаційній системі, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав, а моментом отримання такого рішення вважається день, з якого воно є доступним для використання [107].

Важливо, що для реалізації повноважень, спрямованих на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків фізичної або юридичної особи, застосовують виключно засоби КЕП чи печатки, які мають вбудовані апаратно-програмні засоби, що забезпечують захист записаних на них даних від несанкціонованого доступу, від безпосереднього ознайомлення із значенням параметрів особистих ключів та їх копіювання [107; 144, ч. 2 ст. 15].

В свою чергу, ч. 1 ст. 11 Закону України «Про електронні довірчі послуги» визначає, що суб'єктами відносин у сфері електронних довірчих послуг є: користувачі електронних довірчих послуг; надавачі електронних довірчих послуг; органи з оцінки відповідності; засвідчувальний центр; ЦЗО; контролюючий орган [144]. Відповідно до пп. 24 та 28 ст. 1 Закону України «Про електронні довірчі послуги» кваліфікований надавач електронних довірчих послуг – юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та форми власності, фізична особа – підприємець, яка надає одну або більше електронних довірчих послуг, діяльність якої відповідає вимогам цього закону та відомості про яку внесені до Довірчого списку [144].

Наприклад, найбільша кількість унікальних підписувачів, яким було видано кваліфіковані сертифікати електронних підписів, за офіційною статистикою ЦЗО, була зафіксована у акціонерному товаристві комерційний банк «ПриватБанк» (понад 3 млн унікальних підписувачів) [218].

Суб'єктами відносин, пов'язаних із захистом інформації в системах, відповідно до ст. 3 Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» [173] є володільці інформації, власники системи, користувачі, спеціально уповноважений ЦОВВ з питань організації спеціального зв'язку та захисту інформації і підпорядковані йому регіональні органи. Власник системи може на підставі укладеного договору або за дорученням надати право розпоряджатися системою іншій фізичній або юридичній особі – розпоряднику системи.

Надавачем інформації з ДРП, відповідно до п. 2 Порядку надання інформації з ДРП, є державний реєстратор, уповноважена особа фронт-офісу (ЦНАП) або помічник нотаріуса [110]. Крім того, відповідно до п. 4 Порядку надання інформації з ДРП інформація в електронній формі надається автоматично програмними засобами ведення ДРП через вебпортал Мін'юсту, у тому числі з використанням сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу ДРП. За надання інформації з ДРП в електронній формі з використанням сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу зазначеного реєстру адміністративний збір справляється щомісяця в установленому законом розмірі з розрахунку за одну годину можливості використання такого інтерфейсу [110].

Відповідно до п. 15 Порядку надання інформації з ДРП інформація в електронній формі через вебпортал Мін'юсту надається особі, яка бажає отримати таку інформацію та ідентифікована шляхом використання КЕП [110]. Отже, якщо розділити ці норми, то виходить, що надання інформації через вебпортал Мін'юсту не є сервісною послугою, а звичайною адміністративною послугою, що надається одноразово. В той час, як надання інформації з ДРП в електронній формі з використанням прикладного програмного інтерфейсу ДРП надається на підставі договору про надання сервісної послуги, укладеного з технічним адміністратором ДРП. Виходить, що Мін'юст разом з технічним адміністратором ДРП надають відповідну сервісну послугу для відповідних суб'єктів, які реалізують повноваження з державної реєстрації, визначені Законом [138].

Згідно з п. 3 Порядку доступу до ДРП, доступ користувачів до ДРП надається (припиняється) на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором ДРП, крім випадку надання посадовим особам державних органів автоматизованого доступу з використанням програмних засобів ведення інформаційно-телекомунікаційних систем відповідних державних органів за допомогою прикладного програмного інтерфейсу ДРП [108].

Загалом технічний адміністратор ДРП укладає договір у разі, коли користувачем є: 1) посадова особа державного органу, органу місцевого самоврядування, – з відповідним органом, у якому працює такий користувач; 2) державний нотаріус, – з державною нотаріальною конторою, в якій працює такий користувач; 3) адвокат, приватний виконавець, – з таким користувачем; 4) приватний нотаріус, його помічник, – з відповідним приватним нотаріусом; 5) член Громадської ради доброчесності, член Громадської ради міжнародних експертів, – з таким користувачем [107]. Отже, відповідну сервісну послугу з доступу до ДРП (шляхом укладення договору), крім державного реєстратора, може отримати лише адвокат, член Громадської ради доброчесності, член Громадської ради міжнародних експертів та в окремих випадках посадові особи інших органів державної влади.

Такі інші органи державної влади визначені, наприклад, у ч. 3 ст. 32 Закону, до яких відносять: відповідні посадові особи органів державної влади, органів місцевого

самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, приватних виконавців, адвокатів, нотаріусів за умови ідентифікації за допомогою електронного цифрового підпису у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом. Крім того, ЦОВВ, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову й бюджетну політику також безоплатно отримує відомості з ДРП в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів про обмін інформацією, укладених з технічним адміністратором, під час здійснення верифікації та моніторингу державних виплат [138].

Також відповідні посадові особи Мін'юсту під час здійснення контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації мають право доступу до реєстрів, зокрема до реєстраційних справ в електронній формі відповідно до п. 5 постанови КМУ від 21 грудня 2016 року № 990 [165].

Доступ користувача до ДРП на підставі договору здійснюється виключно за умови використання таким користувачем КЕП, а доступ до ДРП за допомогою прикладного програмного інтерфейсу надається виключно посадовим особам державних органів та забезпечується технічним адміністратором ДРП у режимі реального часу в електронному вигляді інформаційно-телекомунікаційними засобами із застосуванням засобів технічного та криптографічного захисту інформації відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах». Для захисту інформації застосовуються засоби криптографічного захисту інформації, що мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації [108].

Зокрема, для отримання інформації з ДРП користувач також обов'язково зазначає підставу її отримання (відповідні норми закону та реквізити справи (провадження), реквізити договору про надання правової допомоги тощо) [108]. Отже, це підтверджує факт, що таку сервісну послугу може отримати лише визначене

коло учасників. Спочатку може виникнути запитання, чи вважається послугою те, що адвокати та інші відповідні суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, отримують відомості з ДРП, але у процесі аналізу НПА, насамперед постанови КМУ [140], бачимо, що такий доступ до інформації ДРП вважається сервісною послугою. Враховуючи, що це не послуга разового надання інформації, назвати її звичайним терміном «адміністративна послуга» не можна, а ось сервісом або сервісною послугою, враховуючи визначення поняття «сервіс», як сукупності послуг для задоволення потреб користувача, цілком.

Відповідно до п. 32 Порядку у результаті інформаційної взаємодії Єдиного державного вебпорталу електронних послуг чи іншої інформаційної системи, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав, з ДРП заява в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення ДРП автоматично реєструється в базі даних заяв. Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв. Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються у паперовій формі [107].

Загалом, дискусійним є питання, чи можна вважати отримання документів та заяви державним реєстратором, а також надсилання результату надання адміністративної послуги у електронній формі відповідними електронними послугами, адже вони можуть тлумачитись як звичайні адміністративні послуги, що передбачають такий спосіб взаємодії між заявником та суб'єктом владних повноважень. Але можемо припустити, що якщо відповідну реєстраційну дію здійснюють лише уповноважені суб'єкти у сфері державної реєстрації, визначені у Законі [138], то й суб'єктом електронної комунікації має бути така особа. Хоча такі послуги все одно надаються спільно з Державним підприємством «Національні інформаційні системи», що є технічним адміністратором ДРП. У такому разі, чи є суб'єктом надання електронної послуги або сервісної послуги технічний адміністратор ДРП, адже це державне підприємство, що має повноваження з надання або скасування доступу до ДРП? Звичайно, самостійно технічний адміністратор рішення не приймає, оскільки повністю підпорядкований Мін'юсту.

У теорії права суб'єктом правовідносин є «учасник правових відносин, який має суб'єктивні права та здатний виконувати юридичні обов'язки» [69, с. 152]. До суб'єктів правовідносин належать: індивідуальні суб'єкти (фізичні особи) та колективні суб'єкти (юридичні особи), а саме: державні органи; підприємства, установи, організації; органи місцевого самоврядування; посадові особи, тобто представники державної влади, які виконують організаторсько-розпорядчі чи адміністративно-господарські обов'язки; громадські об'єднання (політичні партії, профспілкові організації, релігійні організації тощо) [69, с. 152].

Можливість того чи іншого суб'єкта бути учасником правовідносин визначається його правосуб'єктністю, якою є передбачена нормами права здатність особи бути носієм прав і обов'язків, здійснювати їх від свого імені та нести юридичну відповідальність за свої дії. В свою чергу, правосуб'єктність включає в себе правоздатність та дієздатність, а однією з форм прояву дієздатності є деліктоздатність, тобто передбачена нормами права здатність особи нести юридичну відповідальність за вчинення протиправних дій [69, с. 153–155]. Отже, надзвичайно важливо, щоб при регламентації прав та обов'язків суб'єктів правовідносин було чітко передбачено юридичну відповідальність.

Серед обов'язків, визначених ч. 9 ст. 9 Закону України «Про адміністративні послуги» [118], можна виділити те, що суб'єкт надання адміністративних послуг зобов'язаний вживати заходів щодо запровадження надання адміністративних послуг в електронній формі та розвивати міжвідомчу взаємодію, тобто не покладати завдання отримання додаткових відомостей від суб'єктів звернення, а самостійно отримувати необхідну додаткову інформацію від інших державних електронних інформаційних ресурсів. Оскільки ця правова норма написана доволі розмито, то на практиці, якщо це прямо не передбачено конкретною нормою, саме поняття вжиття заходів щодо розбудови системи міжвідомчої електронної взаємодії є широким і не дає розраховувати суб'єктам звернення на повноцінний сервісний підхід у вирішенні адміністративних питань.

До прикладу, відповідно до п. 4 ч. 3 ст. 10 Закону під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовуються відомості ДЗК та Єдиної державної

електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з ДРП, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Відповідно до ч. 3 ст. 33 Закону взаємодія інформаційних систем ДРП та ДЗК здійснюється в порядку, визначеному ЦОВВ, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, спільно з Мін'юстом. Крім того, відповідно до ч. 4 ст. 31-1 Закону інформаційна взаємодія між ДРП та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Мін'юстом спільно з Державною судовою адміністрацією України [138].

Варто зазначити, що є також норма про інформаційну взаємодію у випадках навіть без подання відповідної заяви. Отже, відповідно до ч. 1 ст. 31-1 Закону реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії ДРП та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником [138].

Загалом Єдиний державний вебпортал електронних послуг має бути дійсно єдиною інформаційною системою та містити як всю необхідну інформацію про послуги, так і можливість отримання самих електронних послуг, а не вести посиленням на численні інші вебсайти різноманітних органів державної влади, на яких потрібно окремо реєструватись/авторизуватись або така авторизація має бути єдиною для всіх інформаційних ресурсів держави без запиту на реєстрацію на кожному інформаційному ресурсі. Хоча, водночас, на даний момент внесення змін різними органами державної влади на одному й тому ж вебресурсі одного серверу може спровокувати тривалий час очікування та простою самого вебсайту в процесі такого оновлення. Але варто зазначити, що все ж таки мають бути швидкі методи внесення змін та оновлень до одного й того ж вебсайту, використовуючи дзеркальні версії єдиного електронного ресурсу, але це вже питання щодо технічного забезпечення функціонування електронних адміністративних сервісів.

Враховуючи положення ч. 3 ст. 10 Закону України «Про адміністративні послуги» [118] про те, що суб'єкт надання адміністративних послуг надає адміністративну послугу, а ЦНАП забезпечує організацію надання такої послуги у найкоротший строк та за мінімальної кількості відвідувань суб'єктом звернення, надання послуг у електронній формі ще більше буде відповідати вимозі.

Відповідно до ч. 1. ст. 12 Закону України «Про адміністративні послуги» ЦНАП – це постійно діючий робочий орган або виконавчий орган (структурний підрозділ) органу місцевого самоврядування або місцевої державної адміністрації, в якому надаються адміністративні послуги адміністратором центру, у тому числі шляхом його взаємодії із суб'єктами надання адміністративних послуг [118].

Цікавим є те, що відповідно до п. 5 ч. 9 ст. 12 Закону України «Про адміністративні послуги» є вимога надання суб'єктам звернення можливості самостійно звернутися за отриманням адміністративних послуг, які надаються в електронній формі, за допомогою безоплатного використання ними місць для самообслуговування [118].

Потрібно зазначити, що залежності від того, чи заява на державну реєстрацію речових прав подається заявником у паперовому чи електронному вигляді, то процес державної реєстрації прав, на жаль, наразі не змінюється, не скорочується, а проводиться у наступному порядку, визначеному ч. 1 ст. 18 Закону, що включає в себе: 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у ДРП; 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв; 4) перевірка документів та/або відомостей ДРП, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); 6) відкриття розділу в ДРП

та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу ДРП відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав; 7) формування витягу з ДРП про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником; 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви [138].

Відповідно до ч. 5 ст. 18 Закону у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, направлених на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав [138]. На цьому етапі виникає найбільше труднощів для організації надання більшості адміністративних послуг у електронній формі, оскільки важко забезпечити належну ідентифікацію, визначення обсягу цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб у дистанційному режимі, не допускаючи при цьому зловживань з боку будь-якої зі сторін таких правовідносин.

Оскільки однією з підстав зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 23 Закону є неотримання відомостей з інших реєстрів, зокрема кадастру, то це може свідчити про не зовсім повний автоматизм у взаємному використанні інформації з ДРП та ДЗК, а згідно з п. 8 ч. 1 ст. 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав, серед іншого, є випадки, якщо після завершення відповідного строку, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав [138]. Тоді, з урахуванням цієї норми, де гарантія, що державні реєстратори не будуть зловживати нормами, вказаними вище, що в такому разі буде суперечити сервісному підходу держави до виконання своїх функцій та повноважень.

Зокрема, у процесі дослідження судової практики [114; 112] ми дійшли висновку, що доволі часто виникають проблемні ситуації на практиці стосовно порядку виправлення технічних та інших помилок у ДРП, оскільки державні

реєстратори відмовляють реєструвати такі зміни, якщо не вони особисто допустили таку помилку у ДРП. Отже, незначне виправлення одруку чи інших помилок спонукає заявників подавати скарги до Мін'юсту або навіть вирішувати питання у судовому порядку.

Крім того, в ч. 3 та ч. 4 ст. 26 Закону чітко вказано лише про два випадки розширеного повноваження Мін'юсту та його територіальних органів, що не входить до загального переліку, визначеного ст. ст. 7, 8 Закону, а саме те, що посадова особа територіального органу Мін'юсту проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Мін'юсту, прийнятого за результатами розгляду скарги, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав. Другим випадком є скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав на підставі судового рішення чи у випадку скасування рішення про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав, тоді посадова особа територіального органу Мін'юсту вносить відомості про скасування відповідного рішення до ДРП та відновлює розгляд відповідної заяви [138].

Інші ж випадки ст. 37 Закону, наприклад, виправлення помилки, допущеної державним реєстратором, не покриваються зазначеними правовими нормами, що підтверджується також постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 23 квітня 2020 року [111].

Досліджуючи положення ст. 32 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» стосовно виправлення помилок, допущених у відомостях ЄДР, бачимо, що ще більш нечітко прописана ця норма: у разі виявлення у відомостях ДРП помилки (описки,

друкарської, граматичної, арифметичної помилки), допущеної суб'єктом державної реєстрації, заявник письмово в паперовій або електронній формі повідомляє про це суб'єкта державної реєстрації [141]. Це дозволяє державним реєстраторам припускати, що лише той, хто допустився помилки, має її виправляти. З огляду на це, ймовірно, багато реєстраторів під час виконання своїх посадових обов'язків переносять таку практику за аналогією і на процес реєстрації речових прав на нерухоме майно. Але такі рішення деяких державних реєстраторів приймаються з порушенням насамперед вимог Закону [138], Порядку [107].

Насправді, відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону, виправлення технічної помилки у відомостях ДРП, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому ст. 37 Закону) [138]. Якщо це стосується загального порядку державної реєстрації речових прав, то відповідно до п. 6 Порядку державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса [107].

Важливим у цьому відношенні є ч. 5 ст. 3 Закону [138], що в свою чергу визначає єдину вимогу, згідно з якою державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором. Тобто, немає жодної згадки щодо обов'язковості виправлення помилки лише тим реєстратором, хто її допустив, адже можуть виникати безліч випадків, коли це неможливо зробити, наприклад, якщо особа, яка виконувала функції державного реєстратора, більше ним не працює або навіть у випадках, коли такої особи вже може фізично не існувати, або у випадку, коли суб'єкт державної влади, що допустив помилку, може вже більше не мати доступу до ДРП, або такого державного органу може вже не існувати взагалі.

Це також стосується, до прикладу, бюро технічної інвентаризації, що раніше мало повноваження з державної реєстрації, а також нещодавніх змін до законодавства у сфері державної реєстрації речових прав, у результаті яких було позбавлено

відповідних повноважень акредитованих суб'єктів реєстрації [124], тобто в основному комунальних підприємств, державні реєстратори яких були найбільш злісними порушниками порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та дії яких оскаржувались найбільше [83].

Якщо ж проаналізувати положення ст. ст. 7, 8 і 37 Закону [138], то за результатами розгляду скарги Мін'юст та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги лише шляхом прийняття рішення про виправлення помилки, допущеної державним реєстратором. Жодної згадки цього пункту немає щодо самостійного внесення змін до ДРП саме конкретним суб'єктом у сфері державної реєстрації, що допустив таку помилку. Крім того, виходить, що комісія Мін'юсту та його територіальних органів з розгляду скарг заявників таким чином просто не уповноважена одразу вносити відповідні зміни до ДРП з метою швидшого виправлення технічних помилок, що можуть заважати фізичним та юридичним особам у реалізації своїх речових прав на нерухоме майно.

Відзначають також проблему квазі-судової компетенції вищезгаданої комісії Мін'юсту, адже «наявність... можливості самостійно і на власний розсуд скасовувати реєстраційні записи в державних реєстрах фактично наділяє їх квазі-судовою компетенцією вирішувати по суті спори про право власності» [11, с. 26].

Крім того, відповідно до п. 19 постанови КМУ «Про затвердження Порядку здійснення Мін'юстом 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» від 21 грудня 2016 року № 990 [165] допущення державним реєстратором технічних помилок під час здійснення реєстраційних дій в реєстрах не є підставою для притягнення державного реєстратора до передбаченої законом відповідальності у разі, коли такі помилки можуть бути виправлені державним реєстратором самостійно або у порядку, передбаченому законом. На нашу думку, ця норма найбільше сприяє ситуації, коли інші державні реєстратори відмовляли у реєстрації виправлень, направляючи заявника до відповідного реєстратора, що допустив таку помилку, але не завжди це є зручним або навіть взагалі можливим.

Варто зазначити, що проектом Закону від 6 листопада 2020 року № 4338 [120] пропонується виключити ст. 37 Закону [138] та ст. 34 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» [141], які закріплюють повноваження Мін'юсту і його територіальних органів з розгляду скарг на рішення, дії чи бездіяльність державних реєстраторів та суб'єктів державної реєстрації, а натомість пропонується залишити лише судовий порядок оскарження. Але ми не можемо погодитись із даною пропозицією, оскільки оскарження до Мін'юсту якраз і спрощує та пришвидшує процедуру відновлення порушених речових прав на нерухоме майно, що є дуже важливим для надання власникам нерухомості реальних інструментів відновлення порушеного речового права.

Адміністративну відповідальність за порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно було передбачено у КУпАП у 2015 році [129], але розмір санкції був настільки малим, що вже наступного року розмір штрафу було збільшено у 10 разів [122], а у 2019 році розмір штрафу збільшили ще раз [124]. Тому наразі адміністративна відповідальність, передбачена ст. 166-23 КУпАП, тягне за собою накладення штрафу від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [72]. Але проблема у застосуванні цієї норми, оскільки крім того, що на практиці вона використовується доволі рідко та ще й часто такі судові справи закриваються, мотивуючи відсутністю складу адміністративного правопорушення. Крім того, більш реальною протидією правопорушенням, що значним чином впливають на речові права фізичних та юридичних осіб, є кримінальна відповідальність. Варто також звернути увагу на недосконалість ст. 38 Закону, що регламентує юридичну відповідальність у сфері державної реєстрації прав, оскільки нею не передбачено відповідальність всіх суб'єктів, що мають доступ до ДРП та можуть вчиняти протиправні дії, яку пропонуємо вирішити внесенням відповідних змін до Закону, що викладено у Додатку 5.

2.2. Адміністративно-правові аспекти функціонування електронного урядування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні

Наразі відбувається стрімкий процес впровадження та розвитку електронних послуг загалом, зокрема і у сфері реєстрації прав на нерухоме майно, що є однозначно позитивним кроком у реформуванні процесу надання відповідних адміністративних послуг. Але постає необхідність проаналізувати останні нововведення з метою виявлення можливих суттєвих недоліків у сучасному правовому регулюванні правовідносин з реєстрації прав на нерухоме майно, що можуть призвести до численних правопорушень у цій сфері, а також поставити під загрозу незмінність речових прав на нерухомість в Україні.

Зокрема, потрібно отримати відповідь на наступні запитання: наскільки виправданою була відміна використання спеціальних бланків із проставляння підпису та печатки державного реєстратора стосовно інформації з ДРП та як це вплине на пересічних громадян, а також, чи правильним кроком уряду було відкриття для публічного доступу інформації з ДРП.

Дослідженнями питань щодо державного регулювання електронних адміністративних послуг загалом займалися такі науковці: В. М. Бабаєв, М. М. Новікова, С. О. Гайдученко, В. В. Єганов, Т. Є. Кагановська, П. С. Клімушин, А. О. Серенюк, О. В. Левченко, І. О. Тищенко та ін. Однак процес реформування правового поля стосовно електронного урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно за останні роки ще потребує детального дослідження на предмет відповідності європейському вектору розвитку вітчизняного законодавства у даній сфері правовідносин.

Тому метою є проаналізувати останні тенденції вдосконалення сфери державної реєстрації прав на нерухоме майно з огляду на впровадження інформаційних технологій, зокрема електронного урядування, дати відповіді на поставлені питання щодо можливих прогалин у правовому регулюванні або недоліків

відповідних законодавчих змін у досліджуваній сфері та сформуванню власне бачення основних напрямів подальшого розвитку електронних послуг в Україні.

У 2015 році чи не вперше на законодавчому рівні розвиток е-урядування визначено одним із головних пріоритетів на національному рівні. За останні кілька років відповідно до Указу Президента України від 12 січня 2015 року № 5 «Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» [192], розпорядження КМУ від 27 травня 2016 року № 418-р «Про затвердження плану пріоритетних дій Уряду на 2016 рік» [154], а також Розпорядження КМУ від 3 квітня 2017 року № 275-р «Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року та плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік» [172], розвиток е-урядування, зокрема запровадження електронних послуг, визначено одним із головних пріоритетів реформування системи державного управління.

Також у рамках реалізації Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і її державами-членами, з іншої сторони, Україна має забезпечити комплексний розвиток електронних послуг відповідно до європейських вимог [238].

Відповідно до звіту ООН за 2020 рік Україна посіла 69 місце серед 193 країн світу у сфері розвитку е-урядування [326]. Це свідчить про доволі значне відставання нашої країни від світових темпів розвитку електронних послуг та необхідність розроблення єдиної скоординованої державної політики у цій сфері.

16 листопада 2016 року розпорядженням КМУ від № 918-р було схвалено нову Концепцію розвитку системи надання електронних послуг в Україні, що спрямована на вирішення таких першочергових проблем: сформуванню нормативно-правову базу, що регулює сферу надання електронних послуг; створити єдині вимоги до запровадження електронних послуг; врегулювати питання електронної ідентифікації та автентифікації суб'єктів звернення при наданні електронних послуг; створити міжвідомчу електронну взаємодію при наданні адміністративних послуг; затвердити законодавчо перелік електронних адміністративних послуг; визначити формат електронного документа, згідно з яким суб'єкт звернення має подавати документи для отримання адміністративної послуги; створити єдину інформаційно-

телекомунікаційну інфраструктуру, що забезпечує надання електронних послуг на основі встановлених вимог; забезпечити належний рівень готовності державних службовців, посадових осіб органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб до запровадження електронних послуг [196].

Сучасний стан системи адміністративних послуг в Україні свідчить про їх відносну закритість, непрозорість та низьку доступність для осіб, які звертаються за ними. Оптимальним виходом із такого становища буде оптимізація публічних послуг і перехід до електронної форми врядування, основною метою якого є надання доступних, ефективних, а також прозорих електронних послуг, які потребуватимуть мінімум часових та матеріальних витрат, що, в свою чергу, дасть змогу уникнути корупційної складової в процесі надання послуг державної влади [232, с. 105].

Також у середньостроковій перспективі КМУ схвалив Концепцію розвитку е-урядування в Україні [195], яка визначала головні цілі, пріоритетні напрями та заходи розвитку до 2020 року. Відповідне розпорядження Уряд прийняв на засіданні 20 вересня 2017 року.

За останні два роки Україна піднялась на 25 позицій у світовому рейтингу е-урядування, на 45 позицій та на 30 позицій – у рейтингах відкритих даних. Надалі розвиток можливий лише за умови застосування революційних підходів та найбільш перспективних технологій, що, власне, передбачено проєктом Концепції. Велике значення приділяється технології блокчейн (*Blockchain*), як забезпечення швидкості, відкритості та безпеки у роботі реєстру нерухомого майна. Наприклад, за інформацією КМУ у вересні 2017 року на технологію блокчейн уже переведено державну Систему електронних торгів арештованим майном СЕТАМ. До кінця 2017 року планувалось перевести на блокчейн ДРП та ДЗК [93].

Серед країн, що вже запустили у використання блокчейн-програми у сфері реєстрації нерухомого майна, Швеція, Естонія, Грузія тощо. Але Україна, враховуючи їх досвід, планувала більш масштабне впровадження даної технології у використанні державних реєстрів [329].

Загалом, відповідно до Концепції розвитку е-урядування, до кінця 2018 року планувалось запровадити онлайн 100 найбільш важливих послуг для громадян та

бізнесу, а станом на вересень 2017 року було доступно понад 30 загальнодержавних е-послуг. Ключовими завданнями є реалізація єдиного порталу для надання всіх електронних послуг з одного ресурсу, а також запровадження електронних договорів та популяризація всіх сервісів [195].

Відповідно до плану пріоритетних дій Уряду на 2016 рік протягом 2014–2015 років в Україні запроваджено ЄДПАП та перші пілотні електронні послуги (близько 22) у сфері будівництва, земельних відносин, доступу до реєстрів, зовнішньоекономічної діяльності та ліцензування. Метою цього плану дій було запровадження надання пріоритетних адміністративних послуг в електронній формі відповідно до переліку 20 базових напрямів електронних послуг ЄС (найбільш популярні, соціально важливі та ризиковані з точки зору корупції послуги) [154].

Відповідно до плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік, визначались такі важливі завдання для розвитку е-урядування у сфері реєстрації нерухомості: підключення до системи електронної взаємодії органів виконавчої влади органів місцевого самоврядування; зменшення кількості документів у паперовій формі шляхом узгодження проєктів НПА в електронній формі; формування комплексного плану розвитку електронних послуг; переведення в електронну форму найбільш важливих публічних послуг відповідно до вимог ЄС; надання адміністративних послуг через ЄДПАП за принципом «one stop shop»; запровадження типового програмного забезпечення та підключення центрів надання адміністративних послуг до базових реєстрів; створення нормативно-правових засад для забезпечення належного функціонування державних електронних інформаційних ресурсів; запровадження автоматизованого обміну даних з пріоритетних державних реєстрів; запровадження першої черги інтегрованої системи електронної ідентифікації, а також сприяння запровадженню системи автентифікації та електронного цифрового підпису з використанням мобільних технологій (*MobileID*) [172].

Спостерігається світова тенденція до відкритості інформаційних ресурсів органів державної влади для публічного доступу, застосування так званих технологій «великі дані» (*Big Data*) та «відкриті дані» (*Open Data*), що означає оприлюднення великих масивів даних та максимальну відкритість і прозорість інформації для

пересічних громадян, оскільки інформація є найціннішим ресурсом у XXI столітті. На основі таких даних можна також аналізувати ефективність діяльності уряду тієї чи іншої держави, а також розуміти, яка інформація потрібна користувачам найбільше, шляхом використання статистичної інформації відповідного ресурсу [232, с. 106].

Відповідно до інформації учасників програми «Електронне врядування задля підзвітності влади та участі громади» (EGAP) у 2015 році в ЄС було проведено одне з найбільш потужних досліджень щодо оцінки впливу та потенціалу відкритих даних на розвиток економіки країн та Єврозони в цілому. Як результат було розраховано основні показники зростання ринку відкритих даних. Зокрема, визначено розмір прямого (*direct market size*) та непрямого ринків відкритих даних (*indirect market size*), які разом формують загальний ринок відкритих даних (*total market*). Прогнозований розмір прямого ринку відкритих даних Єврозони на 2016 рік очікувався на рівні 55,3 млрд євро. У період з 2016 по 2020 роки очікувалось зростання ринку на 36,9 %, до значення 75,7 млрд євро в 2020 році. Загальна ринкова вартість відкритих даних оцінювалась між 193 млрд євро і 209 млрд євро для 2016 року та 265–286 млрд євро до 2020 року, з поправками на інфляцію [40].

Законом України «Про доступ до публічної інформації» [143] визначено право на безплатне використання відкритих даних, але не врегульовано питання щодо доступу до цих даних, що може призвести до певних зловживань. Пропонується чітко означити ці норми шляхом внесення відповідних змін до постанови КМУ «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних» від 21 жовтня 2015 року № 835 [156].

Як відомо, відповідно до постанови КМУ від 30 вересня 2015 року № 786 [30], з 6 жовтня 2015 року відкрито публічний доступ до інформації з ДРП. Це означає, що кожен охочий може дізнатися інформацію про майно відповідної особи як через електронний реєстр, так і отримати відповідні дані в паперовій формі (у суб'єкта державної реєстрації прав на нерухоме майно). Пошук такої інформації здійснюється за об'єктом нерухомості або за прізвищем власника, його ідентифікаційним кодом чи паспортом.

Проте дане нововведення викликало значне занепокоєння щодо втрати свого нерухомого майно через можливу слабку захищеність системи від шахрайських дії з реєстром, зокрема із використанням сучасних інформаційних технологій. Тут варто зазначити, що така можливість була й раніше (до відкриття реєстрів), хоча подібні випадки не мають масового характеру. Адже наразі отримати інформацію з реєстру можна тільки через реєстрацію на сайті Мін'юсту, для чого необхідно обов'язково вказати свої паспортні дані та ідентифікаційний номер фізичної особи. До того ж оплата такої послуги здійснюється за допомогою кредитної картки, тобто абсолютно персоніфіковано. І за бажання, направивши відповідний запит до Мін'юсту, можна з легкістю дізнатися, хто цікавився твоєю нерухомістю, і встановити потенційного зловмисника [232, с. 106].

Можливість швидко та безпомилково встановити особу, яка звертається до органу влади за допомогою електронних засобів, визначено у проєкті Зеленої книги з е-урядування передумовою запровадження юридично значимої взаємодії громадян та бізнесу з органами влади [57]. Крім того, у законодавстві не врегульоване питання як електронної ідентифікації, так і єдиного стандарту цифрового підпису, який би діяв в усіх органах влади на території України.

В Україні надаються послуги електронного цифрового підпису від різних розробників. Нині послуги електронного підпису мають основний недолік – несумісність цих засобів, внаслідок чого в системах електронного документообігу, здачі звітності, отримання інформації з державних реєстрів тощо користувачі вимушені використовувати лише відповідні засоби електронного підпису.

Крім запровадження паспорта нового зразка у вигляді ID-картки, йде активна робота над розвитком альтернативної доступної та зручної електронної ідентифікації. Тому, наразі розпочато пілотний проєкт мобільної ідентифікації «MobileID», також вже успішно працює «BankID» [92]. Вносяться й зміни щодо вчинення електронного цифрового підпису виключно за особистої присутності підписантів, зокрема посадових осіб підприємств, пропонується ускладнити процедуру відкриття нового розділу у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [122].

Етапи надання електронних адміністративних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні можна розділити на такі: 1-й етап – здійснення заявником процедури ідентифікації та авторизації за допомогою Bank-ID, Mobile-ID та ін. на одному із передбачених вебсайтів надання адміністративних послуг; 2-й етап – отримання звернення від заявника через інтерфейс вебсайту надання електронної адміністративної послуги, 3-й етап – автоматизована обробка запиту заявника програмним забезпеченням; 4-й етап – безконтактне автоматизоване формування відповіді на запит заявника та всього обсягу передбаченої в таких цілях інформації через відповідний вебпортал надання електронних адміністративних послуг.

До нововведень можна віднести також надання права Мін'юсту та його територіальним органам за результатами розгляду скарги направити подання про анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Мін'юсті.

Однак, погоджуючись із І. О. Тищенкою, слід звернути увагу на те, що «існуюча практика надання адміністративних послуг має низку суттєвих недоліків, зокрема, перекладення обов'язків адміністративних органів із збирання довідок або погодження документів на споживачів; необґрунтоване справляння плати або необґрунтовано великі розміри плати за надання окремих видів послуг; встановлення незручного графіка прийому громадян; неналежне законодавче регулювання процедурних питань надання послуг тощо» [228, с. 277].

Проблемою є також відсутність взаємодії між органами державної влади у вигляді електронного документообігу, що ускладнює та сповільнює процес надання адміністративних послуг. На сьогодні обмін документами в основному виконується у паперовій формі, факсом, електронною поштою, що не дає змоги належним чином контролювати процес виконання доручень і тягне за собою додаткові видатки, знижує швидкість взаємодії органів державної влади між собою, а також зрештою – швидкість прийняття управлінських рішень. Важливим завданням у цьому напрямі є створення електронного архіву та розвиток внутрішніх систем документообігу.

Зокрема, Вінницька міська рада, що виступила «піонером» в даній сфері, зазначає, що завдяки впровадженню системи електронного документообігу та офіційному сайті міської ради спостерігається значне зростання ефективності роботи муніципалітету при незмінній чисельності працівників виконавчих органів.

Так, відповідно до рішення Вінницької міської ради «Про затвердження Програми розвитку е-урядування на 2015–2017 роки» від 23 січня 2015 року № 1989 впровадження нової системи електронного документообігу в 2011 році, крім посилення контролю виконавчої дисципліни, допомогло підвищити ефективність роботи кожного працівника, про що свідчать дані таблиці 2:

Таблиця 2

Ефективність роботи кожного працівника Вінницької міської ради за період з 2011 по 2014 рік

Вид документації	Рік			
	2011	2012	2013	2014
Вхідна документація	26432	56912	65562	61824
Вихідна документація	28002	55080	61331	58114
Звернення громадян	20331	38127	50268	98288
Загальна кількість	74765	150119	177161	218226

Джерело: за матеріалами [170].

Хоча з 15 серпня 2016 року вже було заплановано перехід КМУ виключно на електронний обмін документами, та лише час покаже, наскільки швидко ми зможемо повністю здійснити перехід на електронний документообіг міжвідомчої взаємодії при наданні адміністративних послуг.

Також Вінницька міська рада зазначає, що «впровадження е-урядування залежить від низки чинників, зокрема: нормативно-правового забезпечення на державному рівні; обсягів фінансування; термінів отримання дозвільних документів; рівня взаємодії структурних підрозділів органів влади; існування запиту суспільства на прозорість влади; потреби взаємодії громадськості з органами влади із

застосуванням ІКТ; відсутності протидії державних структур процесу впровадження елементів е-урядування» [170].

В. В. Єстанов стверджує, що «для успішного втілення е-урядування як ідеї та забезпечення повної реалізації всіх його переваг нашої державі, безперечно, необхідно пройти складний шлях наближення системи державного управління до європейських стандартів» [46, с. 9].

Для цього Україні необхідно продовжувати євроінтеграційний вектор розвитку, а також використовувати передовий досвід Європейського Союзу у даному напрямі. Зокрема, на рис. 1 зображено прогрес країн-членів ЄС у сфері впровадження е-урядування (показники країн у відтінках від темного до світлого у порядку спадання).

Рис. 1. Прогрес країн-членів ЄС у сфері впровадження е-урядування.



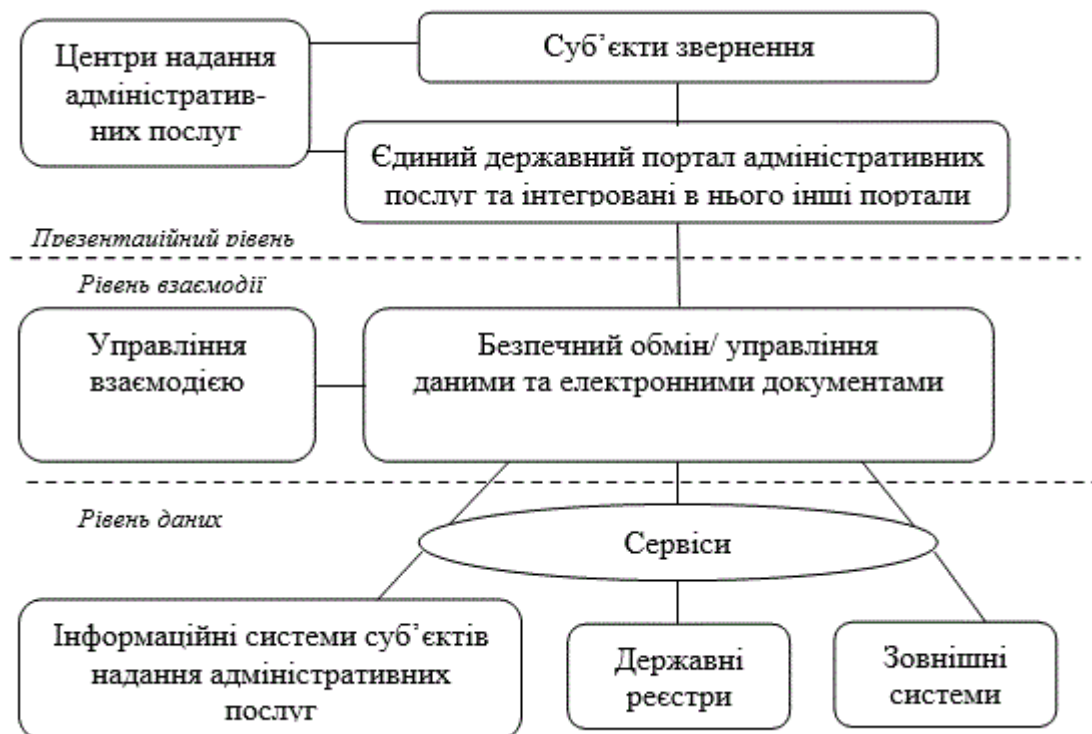
Джерело: адаптовано за матеріалами [272].

Європейська Комісія здійснила порівняльний аналіз на основі показників орієнтованості на споживачів, прозорості, транскордонної мобільності та активності за періоди 2012/2013 та 2014/2015 роки. Таким чином, чорним кольором позначено

країни-новатори: Франція, Бельгія, Нідерланди, Люксембург, Німеччина, Австрія, Данія, Швеція, Норвегія, Ісландія, а також Литва, Латвія та Естонія (рівень розвитку та абсолютні показники вище середньоєвропейського показника), темно-сірим – країни зі стійкими показниками: Португалія, Іспанія, Фінляндія та Мальта (абсолютні показники вище середньоєвропейського показника, але рівень розвитку за останні роки нижче) та світло-сірим – країни з посередніми показниками: (рівень розвитку та абсолютні показники нижче середньоєвропейського показника). У такому разі ми можемо зрозуміти, на досвід яких країн нам краще звернути увагу стосовно впровадження е-урядування у сфері надання адміністративних послуг.

Загалом, потрібно надалі реалізовувати сервіс-орієнтований підхід у здійсненні органами державної влади своїм функцій. Зокрема, формування єдиної інформаційно-телекомунікаційної інфраструктури, яка забезпечує надання електронних послуг, повинно здійснюватися за концептуальною моделлю системи електронних послуг на усіх рівнях [196]. Концептуальна модель умовно поділяється на три рівні: рівень даних, рівень взаємодії та презентаційний рівень (рис. 2).

Рис. 2. Концептуальна модель системи електронних послуг.



Джерело: за матеріалами [196].

Важливо, щоб була електронна взаємодія відповідних державних реєстрів, адже звернувшись лише до однієї державної установи, громадянам не потрібно буде збирати численні довідки від інших установ.

Україна знаходиться лише у процесі становлення системи надання електронних послуг, оскільки ще далеко не всі державні послуги переведені у електронний формат. Розвиток е-урядування, зокрема запровадження електронних послуг, визначено одним із головних пріоритетів реформування системи державного управління. Усі помічені недоліки в проєктах модернізації системи електронного реєстру на нерухоме майно потребують особливої уваги, їх вивчення та ретельного попереднього обговорення, щоб не допустити можливих порушень та втрати, зміни інформації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, адже нерухомість є одним із найбільш важливіших активів у власності фізичних та юридичних осіб.

У разі ж успішної реалізації е-урядування відбудеться зростання прозорості та ефективності діяльності органів державної влади, зростання швидкості прийняття управлінських рішень, розширення можливостей використання електронних документів, оперативне та якісне надання адміністративних і соціальних послуг населенню, наближення їх до європейських стандартів, зменшення бюджетних витрат [232, с. 108].

2.3. Адміністративно-правові аспекти запровадження технології блокчейн у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні

З кожним роком світ навколо нас змінюється все швидше, а також змінюється наше уявлення про нього крізь призму тих речей і технологій, якими ми звикли користуватись при вирішенні повсякденних питань. Здебільшого впровадження нових технологій дає можливість покращити життя простих людей, а враховуючи тенденцію прагнення сучасного суспільства до економії власного часу, ми наразі маємо все більше дистанційних послуг, що стирають кордони між країнами. Якщо зараз можна зручно замовити та придбати майже будь-які товари з-за кордону, навіть

територіально знаходячись в Україні, то в недалекому майбутньому така можливість буде розповсюджуватись і на більш дороговартісні речі, такі як, наприклад, нерухоме майно. Тому при визначенні перспективного об'єкта інвестування люди вже не будуть обмежувати себе територіальними кордонами однієї певної країни.

З початку 2013 року в Україні було запроваджено новий електронний ДРП, а з 2016 року нотаріусам було надано повноваження здійснювати реєстрацію таких прав на нерухомість, але цього недостатньо, щоб зробити процедуру реєстрації простою та прозорою для кожного громадянина. Технологією, яка може здійснити революцію у сфері реєстрації прав на нерухоме майно, є, так званий, блокчейн. Тому в Україні зараз є великий шанс бути в авангарді серед усіх країн світу стосовно кардинального оновлення системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

На даний момент вищезазначена технологія майже не вивчається вітчизняними українськими вченими. Враховуючи той факт, що Україна вже розпочала реалізацію пілотного проєкту з переходу ДЗК та ДРП на технологію блокчейн, а також, враховуючи відсутність досліджень щодо використання цієї технології в нашій країні, існує необхідність проаналізувати ефект від його реалізації на основі відповідного зарубіжного досвіду. Тому метою є аналіз сучасного стану впровадження технології блокчейн, а також перспектив її використання у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні.

Спочатку давайте дізнаємось, як з'явилося поняття «блокчейн». Таким чином, блокчейн, як технологія в тому вигляді, яку ми бачимо та аналізуємо сьогодні, вперше була реалізована у 2008 році так званим Сатоші Накамото [301]. Але першу спробу теоретично описати технологію, як визначають деякі дослідники, здійснив Д. Чаум, який у 1979 році описав систему зберігання інформації, що містила в собі багато елементів сучасного блокчейну [318, с. 72], вже не кажучи про безліч інших наукових праць про різноманітні питання криптографічного захисту інформації у електронних системах, починаючи з другої половини 70-х років минулого століття. В свою чергу, про концепцію криптографічно захищеного ланцюга блоків та проставляння часових міток на цифрових документах, які неможливо підробити, написали у 1991 році С. Хабер і В. С. Сторнетта [280].

Що ж безпосередньо розуміється під поняттям «блокчейн»? Блокчейн – це розподілена база даних реєстрації та зберігання відповідних записів, які додають до бази у вигляді блоків, формуючи використанням криптографічних хеш-функцій реєстраційні записи разом у вигляді ланцюга даних. Така розподілена база даних «постійно зростає, як тільки до неї додається все більше блоків» [295]. У свою чергу, розподілена база даних визначається як «сукупність логічно взаємопов'язаних баз даних..., щоб створювати у користувачів ілюзію цілісної бази даних» [210].

База даних є захищеною від підробки та зміни інформації в ній, оскільки кожен блок містить власний хеш-код, а також хеш-код блоку, що знаходиться перед ним. Такі хеш-коди створюються спеціальною математичною функцією, яка криптографічно перетворює цифрову інформацію на рядок чисел і літер, але якщо ця інформація будь-яким чином буде відредагована, тоді хеш-код також буде іншим. Це дуже важливо з питань безпеки, адже для того, щоб змінити навіть один блок записів, потрібно буде змінити кожен блок, що записаний у систему після нього [310].

Альтернативою є затвердження кожного хеш-коду ланцюга реєстраційних записів по одному, або, іншими словами, не потрібно робити блоки з великою кількістю транзакцій, адже перевага технології полягає у перевірці багатьох записів одночасно [324, с. 12]. Але Дж. Р. Джонсон надає відповідь на запитання, чому краще не здійснювати додавання до блокчейн-реєстру окремо кожного запису, а лише блоками. Отже, структура блоку уповільнює роботу всієї мережі, що дає змогу вузлам легше синхронізуватися між собою та швидше обробляти більший обсяг інформації. Якби кожен запис оброблявся окремо, то було б практично неможливо мати синхронізований реєстр на всіх вузлах системи через затримку мережі та відповідні перевірки [282, с. 13].

Компанія Goldman Sachs у своєму дослідженні глобальних інвестицій, опублікованому у 2016 році, визначає блокчейн в якості спільної розподіленої бази даних транзакцій між сторонами, що призначена для підвищення прозорості, безпеки та ефективності. Головні ж складові блокчейну описано наступним чином: «Блокчейном є база даних (з копіями бази даних, що реплікуються в декількох місцях або вузлах) транзакцій (між двома або більше сторонами) розподіл на блоки (кожен

блок містить деталі трансакції, такі як продавець, покупець, ціна, умови контракту та інші відповідні деталі), які перевіряються всією мережею за допомогою шифрування, поєднуючи загальні деталі трансакцій з унікальними підписами двох або більше сторін. Трансакція є дійсною, якщо результат кодування однаковий для всіх вузлів, і додається до ланцюжка попередніх трансакцій (до тих пір, поки блок перевіряється). Якщо блок недійсний, «консенсус» вузлів виправить результат у невідповідному вузлі» [259, с. 8].

Для додання блоку до блокчейну має бути підібраний спеціальний хеш-код, який можуть спробувати підібрати або вгадати всі, хто забажає. Той, хто має і використовує багато обчислювальної потужності та електроенергії, може вгадувати багато разів, і тому має найбільші шанси спочатку правильно відгадати хеш-код, що трохи схоже на лотерею, оскільки людина, яка придбає багато лотерейних квитків, має більше шансів виграти. Так і у випадку з біткойном (*Bitcoin, BTC*), людина, яка має багато обчислювальних потужностей і використовує багато електричної енергії, має найбільші шанси на виграш [324, с. 16–17]. Тим більше, якщо лише один майнер (той, хто долучає блоки реєстраційних записів до блокчейн-реєстру) отримує винагороду, якщо першим розв'яже завдання, тоді всі інші учасники лише провокують марне та надмірне використання електроенергії, обсяг споживання якої лише однією криптовалютою біткойн вже перевищує споживання таких країн, як Україна або Швеція [262], що робить такий спосіб підтвердження трансакцій неекологічним.

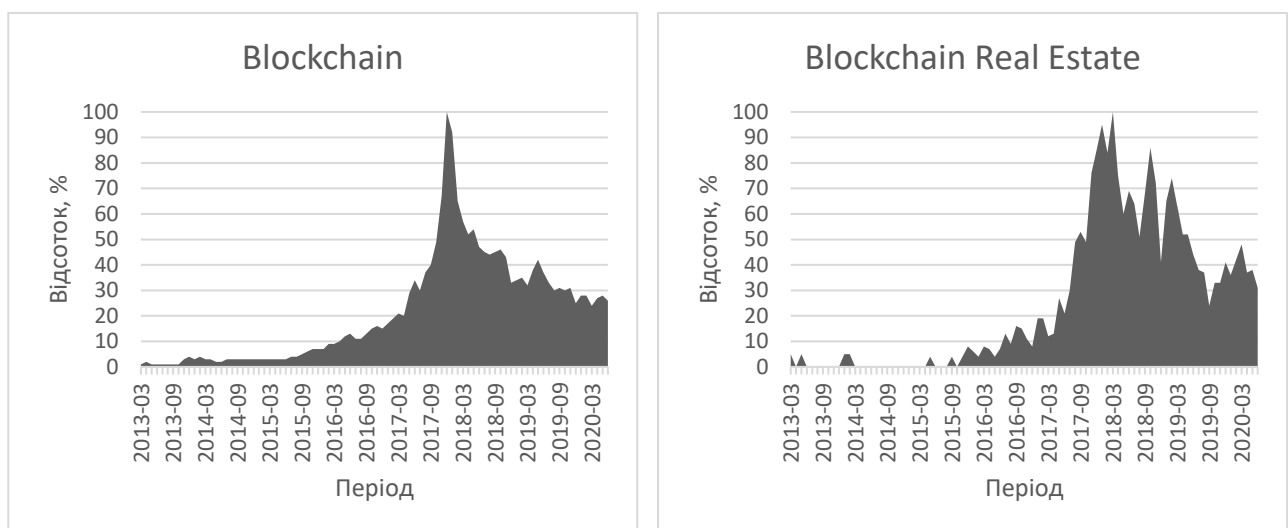
Для прикладу, така розподілена база даних є серцем криптовалюти біткойн та призначена для обліку всіх операцій/трансакцій у системі [281]. Не зважаючи на суперечливе ставлення суспільства до криптовалют, а також етичних міркувань їх використання, блокчейн-технологія може бути корисною також для безлічі інших сфер людської діяльності, а саме: охорони здоров'я та медицини, логістики, земельних кадастрів і реєстрів прав на нерухоме майно, державного та корпоративного документообігу тощо.

Блокчейн – це передусім технологія, яка все ще знаходиться на доволі початковій стадії розвитку. Щоб зрозуміти, як давно суспільство дізналось про

технологію блокчейн, а також коли вона стала найбільш поширеною, можна скористатись сервісом «Google Trends», який дає дуже цікаву статистику щодо кількості пошукових запитів.

Отже, поглянувши на результати, відображені на рис. 3 та 4 нижче, що показують популярність пошукових запитів «блокчейн» («*Blockchain*») та «блокчейн нерухомість» («*Blockchain Real Estate*»), ми бачимо, що до 2013 року технологія блокчейн була відома відносно невеликій кількості людей. Загалом ідея використання блокчейну в галузі реєстрації прав на нерухоме майно також почала набирати популярність. Варто зазначити, що кількість відповідних пошукових запитів почала стрімко зростати лише за останні декілька років. З діаграм також бачимо, що інтерес до ідеї використання технології блокчейн для ринку нерухомості почав зростати трохи пізніше, ніж до самої технології, проте кількість пошукових запитів все ще залишається на доволі високому рівні протягом останніх трьох років [328, с. 180].

Рис. 3, 4. Статистичне порівняння кількості (у відсотковому відношенні) пошукових запитів «Blockchain» і «Blockchain Real Estate» через «Google Trends»*



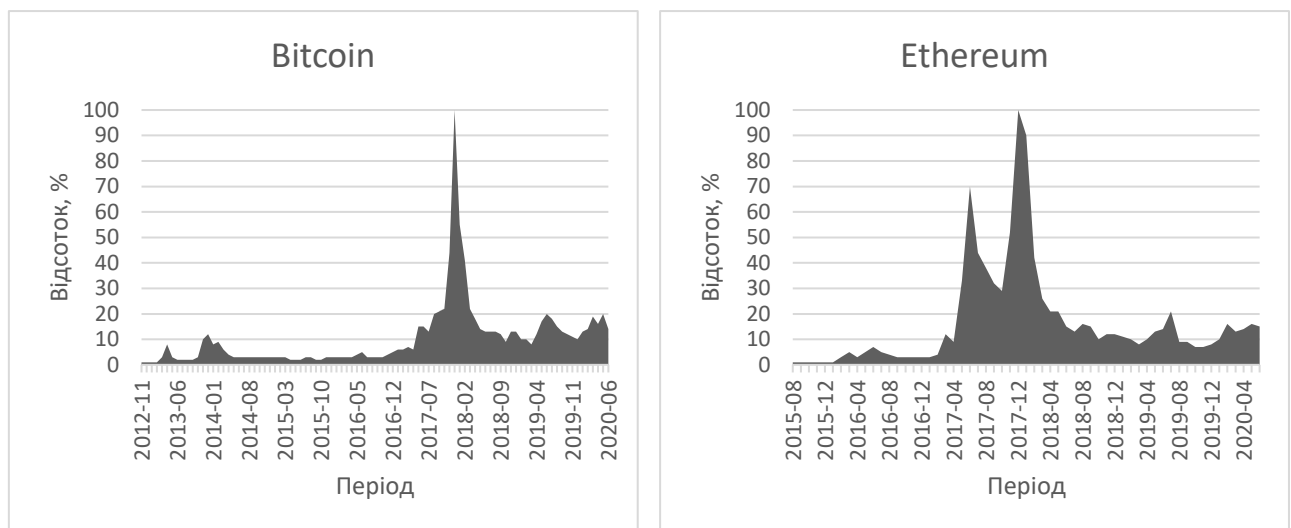
* Показники з 2008 року, що мають менше 1 % не відображені у діаграмах.

Джерело: розроблено за даними [219], [220].

Найбільший сплеск на усіх діаграмах пов'язаний зі значним короткостроковим зростанням вартості біткойну наприкінці 2017 року, але, як можемо спостерігати, тривало це недовго. Виявилось, що найбільше люди втратили інтерес якраз до

криптовалют, що видно на рис. 5 і 6, але не до самої технології, адже її використання може кардинально змінити взаємовідносини між державою та громадянами, усунути корупційну складову [328, с. 180]. Навіть Ларрі Саммерс, президент Гарвардського університету, порівнюючи перспективи біткойну та блокчейну, сказав наступне: «Я досить впевнений... що блокчейн значно змінить фінансову практику та обмінні операції... але через 40 років технологія блокчейн, а також все похідне від неї, буде у цій історії помітніше, ніж біткойн» [260].

Рис. 5, 6. Статистичне порівняння кількості (у відсотковому відношенні) пошукових запитів «Bitcoin» і «Ethereum» через «Google Trends»*



* Показники з 2008 року, що мають менше 1 % не відображені у діаграмах.

Джерело: розроблено за даними [221], [222].

У лютому 2017 року Business Insider опублікував статтю, в якій експрем'єр-міністр Великобританії Д. Камерон закликав використовувати блокчейн в державному управлінні та для викорінення корупційних схем, зізнавшись, що поки не до кінця розуміє технологію, але думає, що блокчейн має великий потенціал, оскільки він цифровий, децентралізований, прозорий, незалежний від урядів [338].

Відповідаючи на питання про те, як ця технологія може змінити наше повсякденне життя, Р. Вестон зазначає, що кожного дня стикаємося із ситуаціями, коли нам потрібно довіряти посередникам, хоча виникали багато ситуації, коли співробітники банків зникали з грошима клієнтів і переховувались, нотаріуси заднім числом підписували або підробляли угоди та інші документи, крім того співробітники

державних органів і комерційних організацій також можуть використовувати своє службове становище у зловмисних цілях. Тому, не маючи можливості безпосередньо довіряти один одному, ми вдаємося до залучення посередників, довіра до яких теж може бути під сумнівом. Блокчейн якраз і вирішує всі ці проблеми забезпечення надійності та безпеки правовідносин при укладанні угод і їх виконанні, а також реєстрації прав та подій [337].

Через негативний вплив корупції на наше суспільство багато країн активно працюють над її викоріненням, запроваджуючи різноманітні антикорупційні заходи, включаючи правові норми та посилену систему моніторингу для виявлення корупції. Зокрема, нові технології часто використовуються як ефективний інструмент для покращення доброчесності та боротьби з корупцією, оскільки можуть зменшити втручання людини та зробити адміністративні процедури більш прозорими [283].

Варто зазначити, що в індексі сприйняття корупції за 2019 рік Україна знаходиться на 126 місці серед 180 країн у світі [265]. Таким чином, для нашої країни корупція є дуже значною проблемою, яку потрібно вирішувати. Технологія блокчейн може якраз стати тим рятівним засобом, що значно допоможе нам у цьому завданні.

Відповідно до Плану здійснення заходів щодо запобігання корупції в міністерствах, інших центральних органах виконавчої влади [105], оприлюдненому Мін'юстом на своєму сайті на виконання вимоги Розпорядження КМУ від 5 жовтня 2016 року № 803-р «Деякі питання запобігання корупції в міністерствах, інших центральних органах виконавчої влади» [29], очікуваним результатом виконання цього Плану є, крім іншого, запобігання порушень у сфері державної реєстрації нерухомості шляхом здійснення Мін'юстом постійного моніторингу реєстраційних дій в ДРП [29]. Але у разі, якщо система реєстрації прав на нерухомість буде надійною, тоді не потрібно буде витрачати значні часові та матеріальні ресурси на такий постійний моніторинг.

Крім того, надзвичайно важливо бути у змозі відповісти на запитання, чи дійсно нам потрібен блокчейн для розв'язання конкретних завдань, зокрема у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, оскільки існує стара приказка: «якщо щось працює, краще не чіпай» при оцінці деяких запропонованих випадків

можливого використання блокчейну. Так, аналітики з компанії Credit Suisse заявляють, що «для того, щоб блокчейн був актуальним, вам потрібно: 1) мати базу даних, 2) мати спільний доступ до записів, 3) мати невідомих суб'єктів, що мають право вносити зміни, інтереси яких не є спільними, та 4) не довіряти третім особам підтримання цілісності даних» [260].

Варто зазначити, що у майбутньому ми знову відчуємо та побачимо процес глобалізації, але вже на ринку нерухомості. Якщо зараз такий ринок є здебільшого локальним, що характеризується своєю специфікою та відмінностями від товарного ринку, але згодом ринок нерухомості також пройде той самий шлях, що й товарний ринок, відкриваючи можливість придбати віддалено нерухомість з використанням ІКТ, але обов'язково з усіма формами забезпечення надійності перевірки майбутнього покупця без необхідності фізичної присутності та відвідування будь-якої відповідної для цього країни.

Наразі придбання нерухомості являє собою повільну та дорогавартісну процедуру, що ще може містити в собі велику кількість ризиків та корупційну складову при взаємодії із посадовими особами органів державної влади. Наявність автоматизованої системи перевірки – верифікації осіб, а також отримання всієї необхідної інформації документів стосовно нерухомого майна допоможе уникнути контактів з людьми, що надасть можливість викоринити корупцію у цій сфері.

Таким чином, ми можемо визначити для себе, що найкращим способом боротьби з корупцією на даний момент в Україні буде поступова автоматизація процесів, що раніше були найбільш корумпованими.

Що ж до видів блокчейну, то Дж. Д. Маркунас розрізняє наступні [290]:

- 1) публічний або, іншими словами, відкритий (децентралізований);
- 2) приватний або, іншими словами, закритий (централізований);
- 3) консорціум (гібридний вид, який працює під управлінням групи учасників замість єдиного центру, організації).

Різниця між відкритими та закритими блокчейнами полягає в тому, наскільки вони децентралізовані або забезпечують анонімність, але зазначається також, що між двома крайнощами існує континуум [261; 252] «частково децентралізованих»

блокчейнів, а «не сувора дихотомія публічного/приватного блокчейнів» [305, с. 11]. Частково децентралізований, який також називають «блокчейн консорціум», становить гібрид між публічними та приватним блокчейнами [305, с. 11]. Потрібно зауважити, що вирізняючи гібридний блокчейн окремим видом, навіть не маючи єдиного центру управління, що притаманне для приватного блокчейну, він все ж вважатиметься також приватним або закритим блокчейном, оскільки матиме лише чітко визначене коло учасників, які матимуть повноваження з підтвердження внесення реєстраційних записів до бази даних.

В такому разі, за словами Дж. Д. Маркунаса, гібридні блокчейни є частково централізовані та частково децентралізовані, що прагнуть знайти необхідний баланс можливостей аудиту, безпеки, масштабованості та зберігання даних із можливістю контролювати, хто має доступ для перегляду та кому дозволено додавати записи, не жертвуючи при цьому автономністю й відкритістю інформації, що є конфіденційною [290].

Отже, існує кілька видів механізму консенсусу, що використовуються в різних блокчейн-системах, серед яких основними є: доказ виконання роботи (*proof of work*) та доказ частки (*proof of stake*). Концепція механізму доказу виконання роботи в даний час є найпоширенішим консенсус-механізмом для блокчейн-технологій. Відповідно до цієї концепції майнер створює блок записів, а потім обчислює хеш-код заголовка блоку, якщо він не підходить, майнер підбирає хеш-код доти, доки не знайде, що потребує величезної кількості спроб підбору, перш ніж знайти такий варіант, який підходить [311]. Концепція механізму доказу частки дає суб'єктам, які мають більшу частку в мережі, більший голос при підтвердженні включення записів до блокчейн-реєстру [335, с. 14].

У приватному блокчейні є один або обмежена кількість суб'єктів, які затверджують хеш-коди, використовуючи цифрові підписи. Такими суб'єктами, наприклад, може бути група органів державної влади. На противагу цьому, у публічному блокчейні практично будь-хто може підтвердити додання блоку транзакцій або записів до реєстру згідно з наперед визначеними правилами [324, с. 13]. Таким чином, у публічному блокчейні будь-хто може брати участь у процесі

консенсусу визначення того, які блоки (і, отже, які трансакції) додаються до ланцюга. Основною перевагою публічного блокчейну є неможливість навіть для розробників внести зміни до системи, що надає певний ступінь довіри користувачам системи на блокчейні [333, с. 18].

Оскільки, як зазначає Р. Сібані єдиним способом видалити або змінити реєстраційний запис у блокчейн-реєстрі є використання більшої обчислювальної потужності, ніж сама система (і достатньої кількості часу) [320, с. 17], то спочатку варто уточнити, що йдеться про можливість внесення змін у попередні блоки реєстру, володіючи 51 % і більше від загальної обчислювальної потужності реєстраційної системи. Але тоді виникає проблема у тому, що якщо хтось захоче в такій електронній реєстраційній системі під виглядом нотаріуса чи будь-якого іншого суб'єкта, який здійснює повноваження у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, використати значні обчислювальні потужності, перевершуючи при цьому потужність 51 % від усіх вузлів такої системи реєстрації нерухомості, то таким чином буде отримано доступ до зміни даних в реєстрі, що за звичайних умов не мало б відбутись.

У випадку приватного блокчейну дозволи на запис зберігаються централізовано для однієї організації, а дозволи на читання можуть бути як обмеженими, так і загальнодоступними. Крім того, однією з переваг приватного блокчейну є можливість змінити правила блокчейну або скасувати трансакцію у випадку, наприклад, рішення суду [333, с. 17].

Хоча приватні блокчейн-системи є неминуче більш закритими і менш прозорими, ніж ті, що організовані в повністю децентралізованому вигляді, вони можуть принести інші переваги, подолавши деякі обмеження публічних блокчейнів, наприклад: «реєстри можуть бути розроблені як такі, що захищають дані від спекулятивних механізмів винагород; безпека, масштабованість, пропускна здатність та загальна продуктивність мережі можуть бути оптимізовані та адаптовані до конкретних функціональних можливостей; дотримання законодавства, захист споживачів та конфіденційність операцій можуть бути досягнуті за необхідності

шляхом відповідного ступеня централізації та навіть подальшого регулювання, якщо це необхідно» [255, с. 9].

Дж. Маркунас зазначає, що блокчейн пропонує незмінний універсальний протокол з відкритим кодом, який вдосконалив багато елементів сфери нерухомості: «купівля-продаж-оренда нерухомості; передача та реєстрація права власності та інших речових прав; запис трансакційних документів або цілих операцій; ескроу-послуги; віртуальне нотаріальне посвідчення; краудфандинг/залучення капіталу; токенизація активів/фракціонізація активів; будівництво/розвиток нерухомості; опитування/оцінка; іпотечне фінансування; та ін.» [290].

Оскільки є різні види блокчейнів (публічні, приватні, гібридні тощо), то для цілей використання у сфері державних реєстрів різними дослідниками наводяться різні позиції щодо необхідності використання для цих цілей того чи іншого виду блокчейну. Головна різниця між відкритими та закритими блокчейнами полягає в тому, наскільки вони децентралізовані. Але, на нашу думку, використання публічного блокчейну на кшталт криптовалют біткойн, етеріум (*Ethereum, ETH*) тощо є неприпустимим та позбавленим сенсу, адже ДРП є не просто звичайною інформаційною базою, а містить багато персональних даних та іншої сенситивної інформації про нерухомість в країні, хоча й варто зазначити, що до ДРП не вносяться відомості, що становлять державну таємницю. Тому забезпечити в даних умовах належне функціонування ДРП можна за допомогою приватного або гібридного блокчейну.

Наприклад, В. Л. Лем'є визначає приватний блокчейн найбільш імовірним видом блокчейну для застосування у сфері реєстрації трансакцій з нерухомістю [289], але ми все ж вважаємо, що найкращим варіантом для України у системі реєстрації речових прав на нерухоме майно буде гібридний блокчейн, оскільки включатиме не лише одного суб'єкта, органу державної влади, як це відбувається у приватному блокчейні. Прикладом гібридного блокчейну з метою усунення всіх посередників була б сукупність певної кількості дата-центрів в Україні (наприклад, по одному у кожній області) для забезпечення одночасного зберігання та оновлення даних, щоб був резервний спосіб захисту інформації від втрати, якщо розмір реєстру буде надто

великим. Але тоді постало би питання, хто вноситиме інформацію до реєстру, адже не всі матимуть бажання вносити інформацію самостійно, враховуючи необхідність відповідності внесеної інформації про речові права на нерухоме майно вимогам українського законодавства. У такому разі у гібридному блокчейні можна також реалізувати наявність всіх тих суб'єктів, що й наразі визначені законодавством. Найголовнішим є те, що інші сторони, які не матимуть доступу до реєстру, не зможуть впливати на систему реєстрації нерухомості на противагу тому, як це відбувається у публічному реєстрі.

Крім того, можна розмістити або використовувати вже наявні дата-центри і в інших державних органах, що мають взаємодіяти із ДРП, що насамперед збільшить швидкість отримання ними необхідної інформації, а також надасть можливість мати додаткових суб'єктів підтвердження внесення записів до блокчейн-реєстру нерухомості, що зменшить імовірність змови шляхом консолідації зусиль кількох суб'єктів з метою внесення неправомірних змін до реєстру. Тому, якщо й можна уявити можливість здійснення змови між всіма обласними дата-центрами, то це буде малоймовірним через наявність більшої кількості суб'єктів. До загальної системи дата-центрів в органів державної влади можна також долучити відповідні громадські організації або в спеціально створеній раді громадського контролю, без права зміни та внесення даних, але для відстеження та перевірки відсутності неправомірної діяльності в такому реєстрі.

Перевагою наявності кількох суб'єктів, які можуть схвалити або затвердити блок, є те, що система стає більш прозорою, але складність полягає в тому, щоб гарантувати те, що ті люди, які займаються підтвердженням блоків даних у системі, роблять це в інтересах усіх, а для цього їм потрібен певний стимул, що для суб'єктів владних повноважень не є основною проблемою, але вартість впровадження таких послуг повинна виправдовувати інвестиції завдяки більшій безпеці, підвищеній прозорості, ефективності та платі від людей, які користуються такими послугами тощо [324, с. 14–15].

Якщо буде діяти гібридна система, то не виникатиме можливість внесення змін сторонніми особами за рахунок володіння 51 % потужностей всієї блокчейн-системи,

адже потужність комп'ютерів, спеціальних серверів, як в публічному відкритому блокчейні, не буде мати значення. В даному випадку може бути все той же перелік суб'єктів, що здійснюють повноваження у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, що існує зараз (виконавчі органи публічної влади, державні реєстратори, нотаріуси тощо). Але якщо у гібридному блокчейні все ж використовувати механізм консенсусу «доказ виконання роботи», то чи не відкриватиме це також можливості для втручання у систему одного зі суб'єктів зі значним обсягом обчислюваних потужностей, що перевищуватиме 51 % від усієї системи, враховуючи, що таких суб'єктів у гібридній системі набагато менше.

Не зважаючи на деякі недоліки непублічного блокчейну порівняно з публічним, ми погоджуємось із думкою про те, що така система все ще може мати переваги порівняно з класичною, в якій реєстраційні записи перевіряються одним суб'єктом, оскільки перевірка транзакцій здійснюється декількома учасниками, мережа є більш стійкою до зовнішніх атак, а також шахрайства однієї зі сторін у мережі [335, с. 15]. Навіть приватний блокчейн, маючи централізований контроль над реєстром, все ж може забрати можливість видалення інформації з реєстру та іншого неправомірного втручання до реєстру.

Що ж до використання системи публічного блокчейну для реєстрації речових прав, то пропонується також використовувати так званий протокол кольорових монет (*Colored Coins*) для того, щоб вирізнити транзакції нерухомого майна серед безлічі інших транзакцій, а також, щоб прослідкувати ланцюжок переходу прав на нерухоме майно від початку його створення або занесення даних про права на відповідне нерухоме майно до такого реєстру [287].

Спеціальна кольорова монета, яка позначатиме речове право, буде надіслана на мультипідписну адресу, для розблокування якої будуть потрібні підписи як суб'єкта, що здійснює повноваження у сфері державної реєстрації, так і від власника [299, с. 6]. Мультипідпис – це схема цифрового підпису, яка дозволяє декільком особам частково контролювати одну й ту саму адресу або гаманець біткойн [300; 287, с. 12]. У такому випадку власник не може передати своє майно без взаємодії з реєстром, однак суб'єкти, що здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації чи інші сторонні

особи також не матимуть змоги вносити зміни до відомостей про речові права без згоди власника. Така схема може забезпечити додатковий захист, оскільки реєстр може виконувати додаткові кроки автентифікації, щоб переконатися, що передача речових прав є правомірною [299, с. 6].

Але у такому разі виникатимуть проблемні ситуації із співвласниками нерухомості, адже кожен зі співвласників має надати згоду на будь-які зміни у речових правах на нерухоме майно та відповідну реєстрації таких прав. У разі неможливості отримати підпис іншої особи співвласника з різних причин, в тому числі й смерті, ще раз підтверджується необхідність інтеграції ДРП та демографічного реєстру, звідки мають отримуватись актуальні дані про фізичних осіб.

Важливою є також проблема збереження електронного ключа, адже при втраті паперових документів про речове право на нерухоме майно його можна відновити, звернувшись до відповідно органу держави, але якщо втрачається електронний ключ у децентралізованій системі, то контроль над активом також втрачається назавжди, що для речових прав на нерухоме майно є неприпустимим. Тому, блокчейн-технології дійсно можуть використовуватись для гарантування безпеки системи реєстрації речових прав на нерухоме майно, але такі рішення не повинні бути повністю децентралізованими. У будь-якому разі потрібно серйозно підійти до питання відповідного рівня безпеки ідентифікації особи, щоб навіть після втрати електронного ключа ніхто б не міг ним скористатись, окрім його власника.

Потрібно зауважити, що використання електронних ключів у вигляді файлів, що надають доступ до облікового запису особи у блокчейн-реєстрі, не додасть надійності системі державної реєстрації, оскільки й зараз існують випадки, судячи зі судової практики [113; 207], коли від імені державних реєстраторів здійснюється несанкціонований доступ до ДРП, користуючись копією їхнього електронного ключа. Оскільки реєстр має складатись не з анонімних користувачів, як у публічному блокчейні, то здійснивши відповідну верифікацію особистості, яка може використовуватись сторонніми засоби електронної ідентифікації, особа має завжди з легкістю отримати або відновити доступ до своїх речових прав на нерухоме майно.

Погоджуємось із застереженням В. Л. Лем'є про те, що довгострокове збереження записів в екосистемах, заснованих на публічному блокчейні, також непевне, оскільки якщо блокчейн-система припинить своє існування з різних причин або якщо майнери перейдуть до іншої, більш вигідної для них, платформи, відповідні записи, що зберігались у попередній системі, можуть зникнути і, крім того, може не існувати навіть резервний архів, що підтверджував би існування таких записів у минулому [288]. Якщо йдеться про побудову державної системи реєстрації речових прав на нерухомість на технології блокчейн, то варто зробити таким чином, щоб вона не залежала від будь-яких зовнішніх факторів, як-то зв'язок реєстру із різними криптовалютами та несення в результаті цього репутаційних ризиків, а також і гостре питання безпеки в разі, якщо один із криптовалютних публічних реєстрів припинить своє існування. Тому сумнівним виглядає реалізації процесу реєстрації прав на нерухоме майно (або принаймні угод) на публічному реєстрі, якими на даний момент є криптовалюти (біткойн, етеріум тощо), оскільки ніхто не знає, наскільки довго ще проіснують вищеназвані криптовалюти, та їх реєстри.

Наприклад, при використанні гібридного блокчейну для земельних реєстрів обмежена кількість юридичних осіб або осіб є частиною блокчейну. Тому деякі дослідники відводять роль нотаріусам у таких системах з внесення інформації до реєстру, але саме підтвердження додавання такої інформації здійснюватиметься вже державними реєстраторами. Це означатиме, що нотаріус має завантажити у систему всю необхідну інформацію, а вже реєстратор її підтвердить та схвалить [333, с. 19]. На жаль, така концепція не відповідатиме законодавству та принципам реєстрації, які склались в Україні протягом останніх років, оскільки наразі нотаріус може самостійно здійснити реєстраційну дію, виступаючи в якості державного реєстратора.

Погоджуємось із Ж. Вос, що дійсно важливо вирішити, що саме буде зберігатися у реєстрі з використанням блокчейну: лише відповідні речові права, як це має місце у титульній системі, або ж відповідний договір, як це має місце в актовій системі. Враховуючи наявність обмеження максимального розміру блоку щодо обсягу даних, які можуть включатись до такого блоку, що, в свою чергу, становить «обчислювальні обмеження блокчейн-системи» [335, с. 21], виглядає сумнівним та

малоймовірним можливість зберігання цілих документів угод або принаймні текст відповідних угод на блокчейні. У такому разі пропонується використовувати хеш-код (його ще називають «показчик» або англ. «*pointer*») для встановлення зв'язку даних про транзакцію у реєстрі з усіма необхідними документами. Отже, недоліком такого підходу є необхідність зберігати відповідні документи у іншому місці, для чого «потрібно мати окрему електронну базу усіх документів, на які блокчейн буде лише посилатись» [335, с. 21], через що існує ризик втрати документів, як це також може статись і у традиційній системі реєстрації [333, с. 23].

Тому важливо, щоб блокчейн не змінював саму систему реєстрації відповідної країни залежно від того, чи це реєстрація правочинів, чи реєстрація речових прав. Для цього й потрібно точно розуміти, яка саме інформація вноситься до блокчейн-реєстру. Важливим уточненням є те, що «навіть якщо була б можливість зберегти повний текст правочинів у блокчейні, це б негативно позначилось на стабільності та швидкості роботи блокчейн-системи» [335, с. 21]. Якщо ж побудувати систему, що буде фіксувати транзакції з нерухомим майном, то тоді це вже не буде корелювати із Законом та іншими НПА, що визначають необхідність реєстрації саме речових прав, а не правочинів. Загалом, блокчейн – це лише технологія ведення реєстру, а що конкретно фіксувати у такому реєстрі – вирішувати лише нам.

З приводу фіксації у блокчейні моменту виникнення речових прав на новостворене нерухоме майно А. Мізрахі зазначає про концепцію «результату транзакції генезису», яка означає, що результат першої транзакції належить початковому власнику, записаного системою, наводячи приклад з автомобілем, результат створення або транзакції генезису якого встановлюється на заводі, який випустив автомобіль, і тому цей завод є початковим власником [299, с. 2]. Погоджуємось із цією ідеєю, що першим власником, наприклад, земельної ділянки, була б громада (якщо це комунальна власність) або держава (якщо це власність держави), що потім, шляхом виділення землі в натурі, – було б зареєстровано право на таку ділянку за новим власником. Схожим чином можна було б і продавати та реєструвати нових власників житлових або нежитлових приміщень у новобудовах тощо.

Разом з тим блокчейн не покращить юридичну визначеність змісту та юридичного значення інформації, що вноситься до такого реєстру, оскільки у випадку, коли є невизначеність щодо безпосередньо самого речового права на нерухоме майно, то блокчейн нічого не змінить, а лише відповідатиме за збереження інформації [335, с. 25]. Водночас, якщо дозволити внесення відомостей до реєстру самими власниками речових прав з метою створення в подальшому повністю автономної системи реєстрації прав без посередників у особі суб'єктів владних повноважень, то важливо передбачити механізми уникнення випадків внесення недостовірної інформації до реєстру, що потребуватиме автоматичної взаємодії з численними іншими державними реєстрами.

Крім того, погоджуємось, що питання забезпечення конфіденційності стають все більш важливими у суспільстві, оскільки обсяг даних, які збираються, зростає, а зберігання даних відбувається у дедалі більшій кількості місць [324, с. 36]. Загалом, варто підкреслити, що неможливість змінити або видалити дані з блокчейн-реєстру впливає на конфіденційність даних, особливо якщо це персональні дані осіб, за допомогою яких можна ідентифікувати ту чи іншу особу. Аналіз питань захисту персональних даних в рамках відповідного проекту Всесвітнього економічного форуму стосовно відповідності концепції технології блокчейн положенням європейського Загального регламенту про захист даних (*General Data Protection Regulation* або *GDPR*) [175] свідчить, що «незмінність блокчейн-системи може не відповідати таким вимогам», оскільки даний Регламент «може вимагати, щоб персональні дані постійно оновлювались, були точними або видалялись на розсуд особи» [336].

З одного боку, ми не погоджуємось, що будь-які записи можна було б з легкістю видалити з блокчейн-реєстру взагалі, адже це реєстр речових прав на нерухомість та в деяких країнах зберігають інформацію про нерухомість та їх власників протягом кількох століть, але, з другого боку, існує принцип захисту персональних даних – право на стирання або «право бути забутим» («*the right to be forgotten*»), що означає наявність у будь-якої особи права на те, щоб дані про таку особу були видалені з

реєстру, якщо було отримано запит такої особи на видалення її персональних даних з реєстру.

Виникає проблема неможливості реалізації «права бути забутим» у публічному реєстрі, оскільки головною відмінністю такого реєстру від інших видів, зокрема класичного – є неможливість внесення змін до записів реєстру. Варто наголосити, що таке право має поширюватись насамперед на приватні компанії та збір ними будь-яких персональних даних.

Що ж до реєстру речових прав на нерухоме майно, то згідно з теорією суспільного договору особа може бути обмежена у певних правах, якщо наявність таких прав буде суперечити функціонуванню системи, що забезпечує порядок та безпеку інших прав осіб (як-то право на нерухоме майно). Наприклад, відповідно до п. б ч. 3 ст. 17 Загального регламенту про захист даних обов'язок видалення персональних даних не застосовується у випадку, якщо такі дані опрацьовуються для дотримання встановленого законом зобов'язання, що вимагає опрацювання згідно із законодавством Союзу або держави-члена, яке поширюється на контролера, або для виконання завдання в суспільних інтересах або здійснення офіційних повноважень, покладених на контролера [175]. А це обов'язок держави на утримання інформації про речові права на нерухоме майно та реалізувати безпечність зберігання такої інформації та її непорушність.

Хоча у відповідному звіті щодо шведського досвіду використання технології блокчейн для земельного реєстру вказано, що за допомогою блокчейну «можна керувати відкритістю та конфіденційністю» [324, с. 36], але з огляду на досліджені джерела зазвичай це не передбачається даною технологією. Вважаємо, що доцільно створити таку систему реєстрації речових прав на нерухоме майно, в якій неможливо було б вносити зміни до реєстраційних записів, що вже містяться у такій системі, а лише додавати нові, а також щоб навіть адміністратор не мав права та можливості втручатись до такого реєстру. Лише в такому випадку реєстр буде повноцінно забезпечувати зберігання інформації про речові права.

Для функціонування автономної системи реєстрації без посередників з використанням блокчейну важливо, щоб дані на сервери блокчейн-реєстру надходили

у зашифрованому вигляді, щоб сторонні особи та технічний адміністратор, у випадку використання приватного блокчейну, не могли розрізняти та знаходити інформацію використовуючи персональні дані осіб без відповідного звернення до реєстру заінтересованих осіб щодо відповідних речових прав на нерухоме майно.

Хоча А. Мізрахі справедливо зауважує, що «в ідеальному світі ми всі покладались би на криптографію та розподілений консенсус, але наш світ не ідеальний, тому нам доводиться мати справу з тим, що право власності можна змінити, наприклад, через суд. Система, яка не може вирішити це питання, може бути недоцільною» [299, с. 6].

Крім того, з розвитком концепції технології блокчейн з'явилась можливість використання так званих «розумних активів» (*smart property*), що є абсолютно новою ідеєю, до якої люди поки що не звикли, адже відповідно до неї речові права на нерухоме майно передаються за допомогою програмного коду, що запускається автоматично технічною інфраструктурою за наявності певних умов. Тому, якщо відповідним програмним кодом передбачена передача речових прав, то вона не може не відбутися, що, в свою чергу, може призвести до істотної зміни законодавства у сфері реєстрації речових прав, а також до спрощення операцій з нерухомим майном [322, с. 15].

Очевидно, потрібно звикати до того, що правочини можуть бути укладені у вигляді програмного коду та виконуватись автоматично, але це однозначно потребує відповідної підготовки законодавчої бази щодо внесення нових дефініції та концепцій укладення правочинів. Хоча, варто додати, що навіть правочин у вигляді програмного коду може бути з легкістю відображений у звичній для нас формі та у вигляді юридичного документа. А відповідно до визначення у Законі України «Про інформацію» документ – це матеріальний носій, що містить інформацію, основними функціями якого є її збереження та передавання у часі та просторі, а інформація в свою чергу – це будь-які відомості та/або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді [180].

Як зазначає М. Дейкстра, нерухомість або речові права у блокчейн-системі може бути представлена у вигляді смарт-токену, що складається з чотирьох різних

блоків інформації: загальна, комерційна, технічна та фінансова інформація [270, с. 84].

К. Рабах визначає смарт-контракти як «програми, що закодовують певні умови та результати» [309, с. 130]. Автором наводиться приклад, коли відбувається транзакція між двома сторонами, програма може перевірити, чи було надіслано товар або надано послугу, а вже після розблокувати надходження коштів до постачальника, таким чином забезпечуючи безпечні послуги ескроу в режимі реального часу з майже нульовими витратами [309, с. 130]. Отже, аналогічно цьому прикладу, для того, щоб здійснити транзакцію з купівлі-продажу нерухомого майна, програма має обов'язково перевірити наявність відповідного речового права у продавця.

У цьому випадку корисним була б реалізація оренди нерухомості через блокчейн, адже це можна було б зробити і дистанційно. Якщо доступ до такого блокчейну зробити лише за верифікованими документами особи, то після сплати за оренду нерухомості, орендар майже миттєво зможе отримати токен (ключ від квартири), що з сучасними технологіями (безконтактна оплата – NFC), можна було одразу отримати доступ до такої нерухомості, в результаті чого власник зможе позбутись більшості елементів операційної діяльності з нерухомим майном, що забирає доволі багато часу. До слова, NFC технології здебільшого без проблем використовуються у сфері безконтактної оплати товарів та послуг.

Смарт-контракти – це не завжди або не обов'язково юридичні контракти в традиційному розумінні, незважаючи на слово «контракт», тому в таких випадках необхідно зрозуміти, як вони відповідають умовам укладення контрактів, що можуть бути різними у різних юрисдикціях, а також як вони будуть тлумачитися та трактуватись судом або арбітражним органом у разі виникнення спору [336].

Зокрема, постає питання, чи може смарт-контракт у вигляді програмного коду бути юридично обов'язковим в Україні? Так, ч. 1 ст. 207 ЦКУ визначає, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, а відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 207 ЦКУ правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо воля сторін виражена за

допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Крім того, абз. 2 ч. 2 ст. 639 ЦКУ встановлює, що якщо сторони домовилися укласти договір за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем, він вважається укладеним у письмовій формі. Єдине, що варто уточнити у цьому випадку, це те, що більшість правочинів щодо нерухомого майна, в результаті яких речові права на відповідне нерухоме майно потрібно зареєструвати в ДРП, підлягають нотаріальному посвідченню. А на даний момент нотаріальне посвідчення електронного документа правочину зовсім не поширено, хоча теоретично можливе. Але чи стосується це договорів, укладених у вигляді програмного коду? Хоча, якщо у такому програмному коді будуть дотримані всі вимоги до умов договору, визначені у ЦКУ, то тоді не повинно виникати жодних проблем, бо норма про договір у електронному вигляді не конкретизована, а тому може тлумачитися по-різному.

Наприклад, трохи зачепивши питання іноземного досвіду, у штаті Вермонт, США було нотаріально посвідчено правочин у вигляді смарт-контракту з передачі речового права на нерухоме майно, зміст якого було викладено у вигляді QR-коду, відсканувавши який можна отримати доступ до повного тексту угоди, що зображено у Додатку 6.

Крім того, відповідно до абз. 2 ст. 6 Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» створення електронного документа завершується накладанням електронного підпису [145]. Хоча виглядає непевним питання електронного підпису смарт-контракту для цілей блокчейн-реєстру та чи буде такий підпис відповідати вимогам Закону України «Про електронні довірчі послуги».

Зокрема, Дж. М. Граля та К. Меллон наголошують на важливості проблеми ідентифікації та авторизації користувачів у системі державної реєстрації прав на нерухоме майно, оскільки набагато краще використовувати існуючу перевірену систему ідентифікації, ніж створювати нову лише для такого реєстру [279, с. 94]. Тому важливо не лише фокусуватись на блокчейні, а й розглянути інші технології, що використовуються для цифрової ідентифікації та підписання документів, щоб оцінити та визначити, які підійдуть найкраще для України. Загалом, варто зазначити, що

розвиток цифрової ідентифікації є дуже важливим для подальшої реалізації надання всіх електронних адміністративних послуг в Україні.

Крім того, в сфері електронної ідентифікації на даний момент є проблема транскордонної ідентифікації, шляхом якої резиденти інших країн змогли б дистанційно підписувати та надсилати юридичні документи. Тому потрібно спочатку дослідити, принаймні, досвід використання цифрової ідентифікації та цифрових підписів у ЄС, аналіз якого наведено у наступному підрозділі про іноземний досвід.

По суті, як стверджують О. Конашевич та М. Поблет, цифрові підписи, що використовують інфраструктуру відкритих ключів та хешування блокчейну, роблять те ж саме, використовуючи криптографію, а основна різниця між ними полягає в тому, що за допомогою цифрових підписів користувачі вносять свої дані в якості вхідних даних (*INPUT*) у криптографічну функцію, в той час як за допомогою блокчейн-хешування користувачі вставляють платіжні дані разом із іншими необхідними даними, що додає ще один додатковий рівень даних [284, с. 197].

Звичайно, що публічний блокчейн від надання електронних довірчих послуг відрізняється настільки, що не буде підпадати під норми Закону України «Про електронні довірчі послуги», зокрема відсутністю єдиного суб'єкта кваліфікованого надавача електронних довірчих послуг, але не зважаючи на те, що не існує відповідної нормативно-правової бази саме щодо використання технології блокчейн для електронної ідентифікації, ми все ж вважаємо, що приватний або гібридний блокчейн у випадку побудови відповідної інфраструктури може відповідати положенням чинного українського законодавства навіть без внесення жодних змін.

В. Л. Лем'є, посилаючись на П. Де Філіппі [268] та К. Йонг [339], виділяє важливу думку про те, що «у цій новій юридичній системі, яка створює новий соціально-політичний та економічний порядок, код стає законом, а нова *lex cryptographia* кидає виклик існуючим правовим рамкам» [289]. Разом із тим, як зазначає Дж. Р. Джонсон, необхідність врахування різноманітних юридичних аспектів для написання програмного коду для смарт-контрактів «призводить до ситуації, в якій програмісти повинні стати псевдо-юристами, а юристи повинні розуміти програмування» [282, с. 20].

Ми вважаємо, що наразі найбільшою проблемою концептів реєстрації речових прав на нерухоме майно на базі блокчейну є те, що у децентралізованій системі без посередників не буде спеціального суб'єкта, який перевіряв би достовірність інформації, що вноситься до реєстру. Хоча у перспективі така перевірка повинна здійснюватися автоматично, а роль спеціального експерта має бути заміненою на автоматичну перевірку всіх даних через кадастр, а також інші реєстри, таким чином мінімізуючи необхідність ручного внесення інформації.

Як правило, якщо шахрайські дані були занесені у публічний блокчейн і виявлені, єдиним способом їх виправлення є додавання іншого запису, що скасовує попередній. Загалом, у публічному блокчейні важко відповісти на питання: що трапиться, якщо суд постановить, що один із подружжя отримає будинок, а другий із подружжя не хоче передати право власності? Що відбуватиметься з правом власності, якщо хтось втрачає ключ або помирає, не передавши свій ключ іншому? Як відбуватиметься примусове відчуження земельних ділянок, наприклад, для суспільних потреб? У гібридному блокчейні всі вони можуть бути вирішені шляхом надання відповідних повноважень реєстратору та судовій системі [274]. Дж. М. Гралья та К. Меллон вказують, що таке рішення може бути у вигляді мультипідписного гаманця, де омбудсмен матиме ключ, що дозволить йому змінювати попередні записи [279, с. 96]. Але, якщо можна буде з легкістю внести зміни до блокчейну, то який взагалі зміст у всій децентралізованості системи, адже система має бути автономною.

Хоча і без впровадження додаткових технологій, відповідно до ч. 3 ст. 26 Закону передбачена нормативна вимога про заборону скасування та/або вилучення відомостей про речові права, обтяження речових прав, внесені до ДРП [138], але, на жаль, все ж технічно можливі випадки видалення даних з реєстру, про що свідчать відповідні судові рішення [115; 208]. Але також варто взяти до уваги те, що не зважаючи на передбачену законодавчо можливість лише внесення виправлень до записів ДРП, а не їх видалення, однак за деяких обставин допущення помилки внесення виправлення є не найкращим способом, оскільки якщо випадково внести помилковий запис, який ще й є безпідставним, то може виникнути конфлікт речових

прав різних осіб на одне й те ж нерухоме майно, виправити який потрібно буде вже на підставі судового рішення, оскільки відповідно до абз. 3 ч. 2 ст. 26 Закону у разі, якщо допущена технічна помилка впливає на права третіх осіб, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі судового рішення [138]. Суд в таких випадках обґрунтування видалення записів ставав на сторону державних реєстраторів.

Отже, випадки зникнення реєстраційних записів з ДРП все ж таки існують. У такому разі блокчейн допоміг би уникнути таким ситуаціям. Крім того, важливим є не тільки захист права власності, а, як бачимо з практики, також права оренди, наприклад, земельної ділянки, оскільки такі речові права потрібно обов'язково реєструвати.

Аграрне рейдерство шляхом переоформлення речових прав на зловмисників зазвичай відбувається на етапі збору урожаю, коли час, який витрачається на відновлення порушеного права, є дуже важливим [68].

Ми все ж вважаємо, що наявність помилок не така страшна, навіть якщо потрібно буде звернутись до суду, оскільки такі судові справи зазвичай дуже швидко та просто вирішуються навіть без присутності залучених сторін, порівнюючи із реєстром, в якому технічно неможливо було б видалити відомості, що надало б більше гарантій безпеки для осіб, які мають речові права на нерухоме майно. Обґрунтувати видалення записів через технічну помилку можна у будь-якому випадку, що може містити в собі лазівку для неправомірного втручання до ДРП.

На практиці відомо про підроблення зазвичай наступних правовстановлюючих документів на нерухоме майно під час державної реєстрації речових прав:

- договори, свідоцтва, державні акти тощо [70] (зокрема, підробка підписів на документах [67], використання неіснуючих документів [81], оформлення договорів оренди на померлих людей, незаконне продовження договорів оренди [237]);
- рішення суду (зокрема, використання рішень судів з непідконтрольних Україні територій) [202].

Варто зазначити, що постановою КМУ № 594 [133] ще 2016 року було додано норму про перевірку державним реєстратором існування відповідного судового

рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень, але оскільки випадки використання підроблених та неіснуючих рішень судів все ще продовжуються, то така норма є недієвою. В такому разі непогано було б зробити процес перевірки автоматичним, щоб не дати змоги прийняти рішення на підставі неіснуючого судового рішення.

Відповідно до Порядку ведення ДРП на нерухоме майно номери, що автоматично формуються та присвоюються за допомогою програмних засобів ведення ДРП, складаються з цифр, що утворюють числа натурального ряду, та не повторюються на всій території України у межах нумерації об'єктів нерухомого майна, заяв, записів, документів, які формуються за допомогою ДРП (рішень, інформації та витягів з ДРП тощо) [159]. Варто зазначити, що аналогічним чином присвоюються номери у блокчейні, але ще з додатковим використанням літер, що забезпечує більшу унікальність записів.

Крім того, п. 4 Порядку № 990 передбачено, зокрема, що скасування (видалення) записів з реєстрів є одним із критеріїв проведення моніторингу реєстраційних дій на підставі відомостей реєстрів за допомогою програмних засобів їх ведення [165].

Отже, дійсно важливим є те, що чим більше копій документів і реєстраційних записів, тим більше впевненість у тому, що їх не буде втрачено. Саме технологія блокчейн може бути тим рішенням, що дасть змогу уникнути видалення чи втрати з інших причин інформації з ДРП, здійснюючи зберігання інформації на багатьох серверах, комп'ютерах для того, щоб у разі втрати інформації з одного місця її не було втрачено повністю. Загалом, використовуючи блокчейн, увесь процес синхронізації баз даних на різних вузлах системи здійснюється швидко і не потребує людини для проведення аналізу та виявлення розбіжностей у державній системі. Таким чином все відбувається автоматично та не зникає безслідно.

Блокчейн-технологія все ще залишається чорною скринькою для більшості людей, тому К. Кім і Т. Кан вважають, що міжнародні організації (насамперед Організація Об'єднаних Націй і Організація економічного співробітництва та розвитку) найкраще підходять для того, щоб об'єднати уряди, бізнес та академічну

спільноту за круглим столом для вироблення можливих рекомендацій та стратегій стосовно впровадження й розвитку блокчейну [283, с. 15].

Дж. М. Граля та К. Меллон зазначають, що легкість і безпека операцій з нерухомістю та їх речовими правами можуть покращити процес ефективного розпорядження такими речовими правами, що дало б людям можливість придбати невеликі частки в орендованому майні та отримати свою частину орендної плати шляхом автоматизованого платежу, що, в свою чергу, може дати їм змогу почати інвестувати порівняно невеликі суми грошей у нерухомість [279, с. 93].

Дуже цікава є ідея про те, що блокчейн-технологія та загалом пришвидшення і полегшення процесу реєстрації прав на нерухомість можуть спричинити справжній сплеск інвестування в Україні, адже інвестиції у нерухоме майно завжди були одним із найкращих та найбезпечніших способів капіталовкладення. Але якщо через обмеженість фінансових ресурсів люди в Україні можуть не мати достатньо коштів, щоб придбати для цих цілей повноцінне нерухоме майно (квартиру, будинок, земельну ділянку тощо), а в розвинених країнах – з огляду на надмірно високу вартість такої нерухомості, то за наявності простого та зручного механізму реалізації цього концепту на практиці можуть виникнути ситуації, коли один об'єкт нерухомості буде розподілений на декілька частин, в які інвестують від декількох осіб, незнайомих один одному, до, припустимо, ста осіб (залежно від вартості такої нерухомості), речові права яких мають бути відповідним чином зареєстрованими в ДРП.

Операційне управління такими об'єктами нерухомості може бути передано до спеціальних компаній з управління активами, що займатимуться операційною діяльністю, наприклад, зі здавання в оренду такої нерухомості, а люди, які матимуть частки у власності, одержуватимуть регулярний пасивний дохід. Але оскільки така діяльність вважатиметься підприємницькою, то потребуватиме вирішення питання щодо вибору організаційно-правової форми компанії, в якій братимуть участь інвестори. В будь-якому разі, це все ж буде новий механізм залучення непов'язаних між собою людей для підприємницької діяльності, в результаті якої держава отримувала б надходження у вигляді сплачених податків.

Ідея виглядає корисною для України, оскільки підніме ринок нерухомості на новий рівень. Якщо буде значно спрощено механізм реєстрації речових прав, то можна очікувати, зокрема, інвестиції з-за кордону, якщо будуть існувати прозорі компанії, на зразок компаній з управління активами, що матимуть прозорий відсоток комісії за свою діяльність та яким можна було б довіряти. Якщо все буде налаштовано на блокчейні через смарт-контракти, то платежі за оренду такої нерухомості автоматично розподілятимуться між інвесторами. Такий механізм можна також застосовувати у більш глобальному масштабі з управління компаніями та інвестування у них, що все ж буде мати свої відмінності від звичайного лістингу на біржах та продажу акцій відповідної компанії. Але для маленьких компаній, на кшталт UrbanSpace 100 [330] або UrbanSpace 500 [9], вважаємо, це було б непоганою варіантом робити все швидко, дистанційно, доступно й прозоро.

У іншому випадку рішення щодо спільної нерухомості мають прийматись більшістю інвесторів через спеціальний мобільний додаток з безпечною системою авторизації шляхом голосування «підтримати: так/ні». На голосування має даватись інвесторам певний час (наприклад, декілька днів). Якщо протягом цього часу не буде віддано голос, то результат прийматиметься тими інвесторами, хто проголосував, як це зазвичай відбувається у корпоративних правовідносинах.

Тому, як зазначають Дж. М. Граля та К. Меллон, «така тенденція може мати величезні наслідки для фінансової інклюзії, створюючи міжнародний ринок для невеликих інвестицій у нерухомість, розподілених по різних юрисдикціях» [279, с. 93]. Але існує й негативна сторона таких змін, адже високий ступінь ліквідності та необмежені інвестиції у нерухомість, чому сприяє полегшений процес реєстрації з використанням блокчейну, можуть збільшити витрати на житло в районах, куди вливатимуться значні, зокрема, міжнародні інвестиції. До прикладу, інвестиції у нерухоме майно капіталу з Китаю створили таку динаміку в Австралії, в результаті якої у 2015 році було законодавчо обмежено такі інвестиції, оскільки австралійці середнього класу почали «скаржились на те, що вони витіснені з ринку житла» багатими китайськими інвесторами [279, с. 110].

Крім того, якщо блокчейн дасть змогу знизити вартість страхування для країн, в яких існує страхування речового права, то це було б дуже добрим стимулом для України все ж розпочати впровадження такої системи, адже в такому разі вартість відповідного страхування вже не була б такою великою, оскільки разом із впровадження блокчейну має бути суттєво зменшена кількість випадків порушення речових прав, а отже, і вартість страхування таких прав має суттєво знизитися.

Можливо, для розвинених країн блокчейн не є першочерговим нововведенням, адже у них і так здебільшого все нормально щодо питань безпеки прав власників на нерухоме майно, але для нас все ж потрібно спробувати застосувати цю технологію, щоб врешті позбутись корупції та забезпечити безпеку даних ДРП на належному рівні [328, с. 182].

Ще одним цікавим і корисним застосуванням блокчейну є послуга під назвою «доказ існування» («*Proof of Existence*»), що дозволяє без будь-яких посередників (наприклад, нотаріуса) підтвердити, що відповідний договір справді існує у цифровому вигляді, а його повний текст та всі умови до кожної літери збігаються з оригіналом [26]. Хоча виникає занепокоєння, що у разі, якщо не збігаються навіть одна літера чи розділовий знак між оригіналом та документом, факт відповідності оригіналу якого потрібно підтвердити, це може вплинути на остаточний хеш-код, а отже, він не буде таким, що відповідає оригіналу.

Блокчейном є «всього лише технологія ведення реєстру, інструмент, яким так чи інакше користуються люди» [205], а люди можуть припускатись помилок несвідомо або й свідомо вносити до реєстру недостовірні дані. Наприклад, якщо внести у реєстр недостовірні або помилкові дані, то реєстр їх все одно прийме і такі дані все ще будуть вважатись правомірними. Тому, за словами А. Рекуна, головне джерело корупції у вигляді людського фактору поки що інноваціями не усунено [205].

Варто зазначити, що предмет правового регулювання адміністративного права України становлять «суспільні відносини управлінського характеру між публічною адміністрацією та об'єктами публічного управління, які виникають у сфері владно-розпорядчої діяльності» [6], а що важливіше у нашому конкретному випадку – «надання адміністративних сервісних послуг з метою публічного забезпечення прав і

свобод людини» [6]. Крім того, в одному з проєктів Закону України «Про адміністративну процедуру» під адміністративним провадженням розуміють «сукупність процедурних дій, послідовно вчинених адміністративним органом, і прийнятих процедурних рішень з розгляду та вирішення адміністративної справи, що завершується прийняттям і, в необхідних випадках, виконанням прийнятого адміністративного акта» [199].

Таким чином, враховуючи вищенаведені визначення, якщо реєстраційна блокчейн-система буде складатися із суб'єктів владних повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також інших суб'єктів, доступ до блокчейн-системи яким буде надано у договірному порядку, як це відбувається у класичній системі наразі, то можна буде сказати, що загальне адміністративне провадження у даній сфері, яке існує на цей момент, не буде порушене, оскільки не буде включати в себе інших суб'єктів приватного права, що беруть участь у підтвердженні внесення реєстраційних записів до бази даних публічного блокчейну.

Отже, незважаючи на потенційні можливості технології блокчейн, ми зазначаємо, що це точно не панацея, яка вирішить усі проблеми, пов'язані з корупцією. Потрібно виокремити та детально проаналізувати всі негативні фактори технології блокчейн перед її використанням, оскільки в разі виникнення негативних наслідків на сферу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, ціна, яку потрібно заплатити, може перевершити потенційну вигоду, яку можна отримати від її впровадження.

Висновки до розділу 2

1. З'ясовано, що крім відповідних суб'єктів і їхніх повноважень, визначених у статтях 7 та 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», повноваження з доступу до ДРП та власне державної реєстрації речових прав на практиці також виконує Мін'юст за результатом розгляду

скарг заявників на дії суб'єктів державної реєстрації. Хоча єдиним повноваженням Мін'юсту за результатом розгляду скарг є прийняття обов'язкового до виконання рішення, а не повноваження з безпосереднього доступу до ДРП. Тому є необхідність у деталізації зазначених правових норм.

На нашу думку, не зовсім правильним є використання терміна «суб'єкти державної реєстрації прав» у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» лише стосовно виконавчих органів сільських, селищних і міських рад, Київської, Севастопольської міської, районної, районної у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, адже повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно мають і інші визначені законом органи та суб'єкти державної влади. Тому пропонуємо замінити формулювання на «суб'єкти забезпечення державної реєстрації прав», що більше відповідатиме сутності організаційної структури правовідносин з державної реєстрації речових прав.

Встановлено, що з огляду на численні проблеми на практиці потребують вдосконалення правові норми щодо виправлення технічних помилок, здійснених державними реєстраторами, нотаріусами й іншими суб'єктами. Особливе значення має конкретизація положення про те, що неважливо, який саме реєстратор допустив помилку, навіть якщо такого суб'єкта вже немає, потрібно все одно забезпечити реалізацію права заявників на виправлення такої помилки у звичайному порядку без необхідності звернення зі скаргою до Мін'юсту або вирішення питання у судовому порядку.

2. Виокремлено такий порядок надання електронних адміністративних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) здійснення заявником процедури ідентифікації та авторизації за допомогою Bank-ID, Mobile-ID та ін. на одному з передбачених вебсайтів надання адміністративних послуг; 2) отримання звернення від заявника через інтерфейс вебсайту надання електронної адміністративної послуги; 3) автоматизоване оброблення запиту заявника програмним забезпеченням; 4) безконтактне автоматизоване формування відповіді на

запит заявника та всього обсягу передбаченої для цього інформації через відповідний вебпортал надання електронних адміністративних послуг.

Наголошено, що всі помічені недоліки в проєктах модернізації системи надання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно потребують особливої уваги, вивчення та ретельного попереднього обговорення, щоби не допустити можливих порушень і втрати, зміни інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, адже нерухомість є одним з найбільш важливіших активів у власності фізичних та юридичних осіб.

3. Досліджено правову природу інноваційної блокчейн-технології через призму застосування для цілей функціонування Державного реєстру прав і електронних державних послуг у цій сфері. Проаналізовано правові проблеми, що можуть виникнути разом із запровадженням такої технології, та запропоновано можливі шляхи їх розв'язання.

Визначено, що для розробки необхідної нормативно-правової бази, на підставі якої стали б можливими запровадження та функціонування Державного реєстру прав на блокчейн-технологію, потрібно реалізувати централізований підхід держави, прописавши основні принципи використання цієї технології та внести зміни до законів України «Про адміністративні послуги», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо, але лише в разі успішного тестування такої технології. Вважаємо принцип гібридного блокчейну найкращим і найбільш оптимальним для забезпечення непорушності даних ДРП.

З'ясовано, що блокчейн-технологія використовує схожі алгоритми, що і КЕП. Тому, розглядаючи питання використання електронних підписів для укладення правочинів у сфері нерухомості, головною проблемою переведення адміністративних послуг у електронну форму вважаємо неможливість на даний момент нотаріального посвідчення правочинів онлайн, що також залежить від доступу нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру та рівня наповненості такого реєстру.

РОЗДІЛ 3.

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

3.1. Закордонний досвід адміністративно-правового регулювання функціонування електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та перспективи його використання в Україні

На сьогодні в Україні речові права на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення, реєструються у ДРП. Крім того, існує також ще й ДЗК, через який здійснюється реєстрація самих земельних ділянок та присвоєння їм кадастрових номерів. У результаті виникає ситуація, коли земля знаходиться в одному реєстрі, а будинок, який побудований на цій землі, в іншому. Незручність такого підходу у реєстрації нерухомості полягає не тільки у дублюванні частини інформації у реєстрі та кадастрі, а й у тому, що заявнику потрібно звертатись до більшої кількості державних органів, що, в свою чергу, збільшує часові та матеріальні витрати.

Питання щодо об'єднання реєстру нерухомого майна та земельного кадастру, а також створення на їх базі єдиного реєстру нерухомого майна досліджувалися такими закордонними науковцями: О. С. Болтанова, В. В. Вилегжаніна, Д. М. Вестошкін, К. М. Іванец, Н. С. Івчатова, І. В. Пархоменко тощо. Варто зазначити, що в Україні даному питанню не приділено достатньої уваги. З огляду на це необхідно дослідити відповідний іноземний досвід та розглянути можливість об'єднання в Україні ДРП та ДЗК у єдиний реєстр речових прав на нерухоме майно. Такими чином, метою є проаналізувати переваги запровадження в Україні єдиного реєстру речових прав на нерухоме майно, що буде включати в себе зокрема й технічні відомості, які містить ДЗК.

Кожна, принаймні демократична, країна має прагнути до вдосконалення процесу надання адміністративних послуг. У наш час держава, виконуючи свої функції, повинна мати так званий у бізнес-середовищі клієнтоорієнтований підхід, що спрямований передусім на задоволення потреб громадян та інших осіб, що звертаються за відповідними адміністративними послугами. Проаналізуємо топ-позиції країн у рейтингу Світового банку «Doing Business» щодо легкості ведення бізнесу у сфері реєстрації нерухомості, що наведено у таблиці нижче:

Таблиця 3

Рейтинг	Країна	Наявність єдиної бази даних ¹	Використання єдиного номера ²
1.	Катар	Різні, але пов'язані бази даних	Так
2.	Нова Зеландія	Єдина база даних	Так
3.	Руанда	Різні, але пов'язані бази даних	Так
4.	Литва	Єдина база даних	Так
5.	Грузія	Єдина база даних	Так
6.	Естонія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
7.	Киргизстан	Єдина база даних	Так
8.	Словаччина	Різні, але пов'язані бази даних	Так
9.	Швеція	Різні, але пов'язані бази даних	Так
10.	ОАЕ	Різні, але пов'язані бази даних	Так
11.	Данія	Різні бази даних	Так
12.	Російська Федерація	Єдина база даних	Так
13.	Вірменія	Єдина база даних	Так
14.	Білорусь	Єдина база даних	Так
15.	Норвегія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
16.	Ісландія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
17.	Бахрейн	Різні, але пов'язані бази даних	Так
18.	Швейцарія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
19.	Саудівська Аравія	Різні бази даних	Ні
20.	Тайвань, Китай	Єдина база даних	Так
61.	Україна	Різні бази даних	Ні

¹ *Наявність єдиної бази даних про права на нерухоме майно та плани земельних ділянок*

² *Використання єдиного ідентифікаційного номера нерухомості в системі земельного кадастру та державного реєстру нерухомості*

Джерело: зведено за матеріалами [325]

Отже, серед країн, що знаходяться у топ-рейтингу, бачимо багато пострадянських країн, що не тільки попереду України, а й багатьох інших високорозвинених країн, а саме: Литва, Грузія, Білорусь, Естонія, Киргизстан, Російська Федерація, Вірменія. Серед них більшість має єдину базу даних про права на нерухоме майно та плани земельних ділянок, але й є такі, що мають різні, але пов'язані між собою бази даних. Для початку детальніше розглянемо декілька прикладів успішного об'єднання земельного кадастру та реєстру нерухомого майна на пострадянському просторі [233, с. 204].

Як бачимо з таблиці вище, Литва знаходиться на третьому місці у рейтингу, що є одним із найкращих показників. Більшість державних реєстрів Литви веде Центр реєстрів Литви, яке є державним підприємством. Протягом свого існування воно створює і адмініструє основні державні реєстри Литви та є аналогом нашого вітчизняного підприємства «Національні інформаційні системи», яке адмініструє ДРП та, крім іншого, з 2015 року – також реєстр юридичних осіб та фізичних осіб підприємців [325; 36].

Центр реєстрів здійснює оцінку нерухомості для оподаткування, публікує відкриті дані про нерухомість, а саме енергоефективність об'єктів нерухомості, реальний аналіз ринку нерухомості за даними, які містяться в його базах [215].

Наразі основними реєстрами Литви є реєстр нерухомого майна та кадастру, реєстр юридичних осіб, реєстр адрес та реєстр жителів [241].

З цього переліку, зокрема, цікавим є використання для спільної мети реєстру адрес та реєстру жителів. Отже, реєстр адрес належить до головних державних реєстрів, що адмініструється Центром реєстрів, а наповнюється органами місцевого самоврядування, які й присвоюють адреси. База реєстру адрес використовується також у реєстрі жителів, реєстрі юридичних осіб, реєстрі нерухомого майна та кадастру. Особливість даних адрес полягає в тому, що вони є унікальними. Тобто жодна адреса не має повторитися (атрибутом адреси є номер квартири або нежилого приміщення, будівлі, споруди). Використовувати адресу мають право тільки після її реєстрації в реєстрі. В свою чергу, реєстр жителів містить дані про усіх постійних

жителів Литви. Реєстр жителів веде Міністерство внутрішніх справ, адмініструє Центр реєстрів [215].

Зазначається, що консолідація інформаційних ресурсів держави в одному місці, продумана концепція побудови реєстрів дає змогу не дублювати дані в різних реєстрах, а отримувати інформацію з кожного з них в тій частині, за яку відповідає певний реєстр. Обмін даними між реєстрами відбувається в режимі реального часу. При зміні даних в одному реєстрі вони одразу стають актуальними та доступними в іншому реєстрі [215].

Усі електронні послуги в Литві, зазначає Д. Віткаускас – платні як для фізичних, так і для юридичних осіб, включаючи державні органи, що створює атмосферу відповідальності за надання цих послуг державою. «Центр реєстрів» щороку заробляє на цьому мільйони євро і вкладає гроші в нові технічні розробки, при цьому вартість послуг часто істотно нижча тієї суми, яку платять в Україні. В Литві також можна електронним способом підписувати договори, зокрема у сфері нерухомості, а система автоматично перевіряє дані про власників [21].

Грузія є однією з трьох країн, крім Нової Зеландії та Португалії, в яких можна зареєструвати право власності на нерухоме майно всього за один день. Це досягнуто шляхом максимального показника оцифрованості документів та єдності державних реєстрів, для того, щоб не втрачати дорогоцінний час на бюрократичну взаємодію між державними органами. Таким чином, шляхом інституційних реформ в Грузії всі існуючі реєстри було об'єднано в одне агентство – Національне агентство публічного реєстру. Інформація з різних реєстрів централізовано доступна в одному агентстві, а система управління ним є незалежною від центральних та місцевих органів влади. З часом агентство стало самофінансованою організацією, а вдала робота привела до розширення сфери його діяльності. Наприклад, у 2011 році агентству були передані повноваження з питань геодезії та картографії [61]. До агентства також входить, крім іншого, реєстр юридичних осіб і реєстр адрес.

Цікавим елементом системи державних органів Грузії є Будинок юстиції, в рамках якого також здійснюється надання адміністративних послуг, зокрема, реєстрації речових прав на нерухоме майно. Будинок Юстиції – державна установа,

особливість якої полягає в концентрації низки державних послуг в одній будівлі. Тут об'єднані послуги Нотаріальної палати, Національного агентства державного реєстру, Агентства цивільного реєстру, Національного архіву та Національного бюро з питань правопорядку. Мета Будинку Юстиції – видача документів та надання послуг, що знаходиться у винятковому віданні держави. Будинок Юстиції було створено у 2011 році та наразі він об'єднує до 400 сервісів [13].

У Білорусі реєстр нерухомості та земельний кадастр об'єднано у Республіканське унітарне підприємство «Мінське міське агентство з державної реєстрації та земельного кадастру» ще 2003 року. На даний момент підприємство знаходиться у підпорядкуванні Державного комітету з майна Республіки Білорусь. Основне завдання створеного агентства – державна реєстрація нерухомого майна, прав на нього та угод з ним, здійснення технічної інвентаризації, перевірки характеристик нерухомого майна, оцінка нерухомості, надання документів і відомостей з єдиного державного реєстру нерухомого майна, прав на нього та угод з ним [66].

К. М. Іванец вказує, що об'єднання кадастру і реєстру прав на нерухомість характерно лише для невеликих за розміром країн, де таке об'єднання не призводить до надмірного завантаження реєстраторів технічної інформації. Якщо реєстр призначений для фіксації прав, то кадастр необхідний для проведення економічних розрахунків, оподаткування, перевірки дотримання адміністративних обмежень [60, с. 75].

Цікавим є також досвід Австрії щодо того, як в рамках їхнього Міністерства юстиції поєднуються різні служби, що відповідають за наповнення єдиної бази, в якій знаходиться як правова, так і технічна інформація. Наприклад, система баз даних нерухомості підтримується спільно земельним реєстром і кадастром, що включає реєстр нерухомості і земель. До цієї роботи залучається ряд організацій: Міністерство юстиції Австрії зі своїми відділеннями земельних реєстрів, Федеральний департамент метрології та межування зі своїми кадастровими відділеннями і Федеральний обчислювальний центр послуг. Правова, а також технічна інформація міститься в одній базі даних. Відділення земельного реєстру займаються оновленням правової

інформації, а кадастрові відділення несуть відповідальність за технічну інформацію, в тому числі за цифрову кадастрову карту [86].

Щодо України, то ідея об'єднання ДРП та ДЗК виникла ще з 2015 року [15], але серйозні наміри були підтвердженні Мін'юстом у 2017 році. За словами Міністра, роздільне адміністрування ДЗК Держгеокадастром і ДРП Мін'юстом неефективне, створює умови для зловживань, і обидва реєстри повинні бути об'єднані. Подібна ситуація також з Державним реєстром актів цивільного стану, який веде Мін'юст, і Єдиним державним демографічним реєстром, розпорядником якого з 2016 року є Державна міграційна служба [59; 119].

За твердженням Д. Віткаускаса, Мін'юст в Україні відповідає за понад двадцять реєстрів, від ефективності яких залежить дуже багато правовідносин. Визначаючи, що одне відомство не може самостійно відповідати за складний ланцюг послуг, автор наводить приклад, у якому Мін'юст визначатиме методологію і стратегію розвитку сервісів, а базою даних реєстру адрес займатиметься Держгеокадастр. Крім того, право на внесення даних можна надати органам місцевого самоврядування [21].

Таким чином, потрібно дуже ретельно обдумати інституційну складову питання об'єднання ДРП та ДЗК. Найкращим варіантом, на нашу думку, буде передача повноважень з технічного адміністрування ДЗК у об'єднаному реєстрі державному підприємству «Національні інформаційні системи», але базу даних мають наповнювати Держгеокадастр, а також органи місцевого самоврядування [233, с. 207].

Зрозуміло, що об'єднання ДЗК та ДРП може бути зовсім нелегким, дороговартісним та складним у реалізації й розмежуванні повноважень різних за функціоналом державних установ. Але варто спробувати хоча б зробити єдиний реєстр (зовнішню оболонку), що міститиме все той же кадастр та реєстр прав, але взаємодія між ними має бути на такому рівні, щоб для заявників це було непомітним. Щоб заявник звертався до одного органу державної влади та вирішував усі необхідні питання щодо нерухомого майна, оскільки земельні ділянки також є нерухомістю, права на які мають бути зареєстровані у ДРП.

Крім того, на початку 2020 року повідомлялось, що в результаті прийнятих змін ДРП і ДЗК мають діяти не у напівавтоматичному, а в автоматичному режимі обміну інформації [58], що також сприятиме формуванню цілісного процесу державної реєстрації.

Крім того, важливим кроком в Україні є розробка єдиного реєстру адрес, що «допоможе уникнути проблем з ідентифікацією нерухомості в ситуаціях, коли є де-факто один об'єкт, але при цьому власність зареєстрована на кілька юридичних адрес. Як відомо, подібні схеми дають підґрунтя для шахрайства» [58].

Варто зазначити, що в Україні задля вдосконалення системи ідентифікації особи було вже визначено, що єдиним адміністратором усіх державних та єдиних реєстрів, держателем яких є Мін'юст, буде новостворене державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства, яким у результаті і виявилось державне підприємство «Національні інформаційні системи» [34].

Потрібно зазначити, що державне комерційне підприємство «Національні інформаційні системи» засноване на державній формі власності та належить до сфери управління Мін'юсту. Метою його діяльності є: отримання прибутку шляхом здійснення господарської діяльності у сфері створення, розробки, підтримки, супроводження, удосконалення, модернізації та технічного супроводження єдиних державних реєстрів, автоматизованих систем, баз даних та інших інформаційних систем, функції з адміністрування, супроводження, забезпечення функціонування та підтримки роботи яких покладено на підприємство [223].

Зокрема, є ідея додати до майбутнього реєстру нерухомості, бізнесу ще й реєстр судових рішень для того, щоб зробити управлінські процеси в бізнесі більш зручними та швидшими [233, с. 208].

Загалом, можна зробити висновок, що з розвитком технологій спостерігається тенденція до уніфікації всіх даних та реєстрів, якими оперує держава, заради спрощення доступу до них користувачів. Не є винятком і система реєстрації прав на нерухоме майно. Враховуючи досвід зарубіжних країн, Україні також потрібно створити єдиний реєстр нерухомості, який буде містити як технічну, так і правову інформацію щодо всієї нерухомості в країні, що буде зручним як для держави, так і

для простих громадян, оскільки не потрібно буде проходити багато бюрократичних процедур, щоб зареєструвати право власності [233, с. 208].

Перед тим, як перейти до дослідження закордонного досвіду використання блокчейну для реєстрації речових прав на нерухоме майно, варто зазначити, що квартира в Києві стала першою в світовій історії нерухомістю, яка була придбана за допомогою блокчейну. Бізнесмен українського походження Марк Гінзбург у вересні 2017 року продав нерухоме майно, а саме квартиру у Києві Майклу Аррінгтону, співзасновнику вебсайту новин про технології «TechCrunch», за 60 тисяч доларів США за допомогою смарт-контракту у блокчейні «Ethereum» [267]. У витязі з ДРП про реєстрацію права власності підставою виникнення такого права вказано договір міни, який було укладено у електронній формі на блокчейні [332], що відображено у Додатку № 7.

Крім того, цікавим фактом є те, що в Європейському Союзі першу купівлю-продаж нерухомості за допомогою блокчейну було здійснено лише у 2019 році [312]. Але оскільки в обох випадках використання блокчейну стосувалось тільки процесу трансакції, а не процесу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, то варто дослідити інші закордонні приклади використання технології та спроб її адміністративно-правового регулювання.

Зі звіту про шведський досвід використання блокчейну стало відомо, що реалізація безпечних засобів електронної ідентифікації може бути найскладнішою проблемою для широко застосовуваного у всьому світі, наприклад, у випадку з біткойном – володіння правильним приватним або особистим ключем є достатнім для витрачання відповідного біткойна на рахунку. Тому проблема полягає у тому, що зберігання ключа стає вирішальним, адже більшість споживачів не здатні надійно зберігати свій особистий ключ у довгостроковій перспективі, а у разі втрати або викрадення такого ключа всі біткойни можуть бути втраченими [323, с. 66]. Варто зазначити, що в кожній країні намагаються по-різному реалізувати рішення у сфері електронної ідентифікації, що можуть відрізнятись у різних юрисдикціях. Тому в ЄС проєкт eIDAS є прикладом стандартизації засобів електронної ідентифікації [323,

с. 66], що викладено та врегульовано насамперед у відповідному Регламенті eIDAS [146].

Стаття 22 Регламенту eIDAS передбачає обов'язок держав-членів ЄС створювати, підтримувати та публікувати списки кваліфікованих надавачів довірчих послуг, що гарантує відповідність національних засобів електронної ідентифікації, про які було повідомлено Європейську Комісію, вимогам до якості та безпеки, встановленими Регламентом eIDAS. Крім того, ст. 6 Регламенту eIDAS встановлює правила для країн ЄС щодо взаємного визнання закордонних засобів електронної ідентифікації [146].

Отже, на сайті Європейської Комісії наводиться перелік кваліфікованих надавачів довірчих послуг окремо для кожної країни-члена ЄС [327]. До слова, цей список був підписаний із використанням алгоритму формування хешу під назвою «SHA256» та криптографічного алгоритму шифрування «RSA» з використанням відкритого та особистого ключа. Варто сказати про те, що біткойн, наприклад, використовує алгоритм «SHA256A2», що означає використання того ж алгоритму «SHA256», але двічі. Крім того, біткойн використовує інший криптографічний алгоритм «DSA» [276, с. 58–59; 264, с. 19–20]. Тобто, європейські інституції використовують такі ж самі елементи технології електронних підписів, що й блокчейн-технології.

Зазначимо, що алгоритм «RSA» використовувався першою та найбільш поширеною криптосистемою з відкритим ключем для формування цифрових підписів. Акронім RSA походить від прізвищ авторів алгоритму – Р Рівест, А Шамір та Л. Адлеман, які опублікували опис такого алгоритму в 1977 році, що вважається одним із найдавніших у сфері криптографічного захисту інформації. Патент, що описує алгоритм «RSA», був виданий Массачусетському технологічному інституту (*Massachusetts Institute of Technology*) 20 вересня 1983 року з терміном дії у 17 років (Патент США 4405829 «Система та метод криптографічного зв'язку» [266]), але ще до закінчення дії патенту компанія «RSA Security» відкрила вільний доступ до алгоритму. У криптосистемі з відкритим ключем ключ шифрування є відкритим і відрізняється від ключа дешифрування, який зберігається в секреті (особистий).

Немає відомих методів зламу цієї системи, якщо використовується досить великий ключ із великим набором символів. У свою чергу, ідея асиметричної криптосистеми з відкритим-особистим ключем приписується Вітфілду Діффі і Мартіну Геллману, які опублікували цю концепцію в 1976 році [314]. Тобто, сама система використання електронних підписів, зокрема тих, які можуть використовуватися у блокчейн-системах, не така вже й нова, а схожі принципи притаманні багатьом технологіям цифрових підписів.

Регламентом eIDAS передбачені такі довірчі послуги: електронний підпис (засвідчення в електронній формі згоди особи на зміст документа. КЕП мають таку ж юридичну силу, як і власноручні підписи); електронна печатка (застосовується до електронного документа, щоб гарантувати походження та цілісність документа); електронна відмітка часу (пов'язує електронний документ з певним часом, надаючи докази того, що документ існував на відповідний момент часу); сертифікати автентифікації вебсайтів (електронні сертифікати, які доводять, що вебсайт надійний, таким чином допомагаючи уникнути фішингу даних); електронна зареєстрована служба доставки (дозволяє користувачеві надсилати дані в електронному вигляді) [271]. Потрібно зазначити, що такий перелік послуг є цілком зрозумілим та відповідним українському переліку, що встановлений Законом України «Про електронні довірчі послуги» [144], адже український закон приймався відповідно до Регламенту eIDAS [146].

Що ж до України, то визнається використання іноземних електронних довірчих послуг у випадку, якщо було укладено відповідний двосторонній або багатосторонній міжнародний договір з такою країною. Передбачено навіть спеціальний порядок визнання, що затверджений постановою КМУ від 23 січня 2019 року № 60 [163], але варто зазначити, що станом на початок 2021 року Україною не укладено жодного міжнародного договору з іноземними державами про взаємне визнання сертифікатів відкритих ключів та електронних підписів, а жоден кваліфікований надавач електронних довірчих послуг іноземної держави не виявив наміру підтвердити, що його діяльність відповідає вимогам Закону України «Про електронні довірчі послуги» [80]. За неможливості на даному етапі укласти двосторонню угоду про

взаємне визнання електронних сервісів потрібно в односторонньому порядку, за наявності підстав довіряти такій системі електронного підпису країн ЄС, а також статистики щодо його використання, визнати європейських надавачів електронних довірчих послуг в Україні, що допоможе полегшити процес ведення бізнесу та дистанційного підписання угод, зокрема щодо речових прав на нерухоме майно для нерезидентів, що однозначно поліпшить інвестиційний клімат в країні.

Крім того, постановою КМУ від 3 березня 2020 року № 193 передбачено реалізацію експериментального проєкту щодо забезпечення можливості розширеного використання удосконалених електронних підписів і печаток, які базуються на кваліфікованих сертифікатах відкритих ключів, але крім виконання відповідними суб'єктами функцій державного реєстратора або вчинення в електронній формі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації тощо [189]. Отже, все ж таки лише КЕП має найвищий рівень захисту, а будь-який державний службовець або нотаріус мають застосовувати лише КЕП. Основною різницею між кваліфікованими та удосконаленими електронними підписами є використання спеціального захищеного носія – токена [239].

До того ж, якщо технологія блокчейн використовує схожий алгоритм для відкритих та особистих ключів порівнюючи із КЕП, то не будучи внесеним до відповідного Довірчого списку ЦЗО [37], сумнівним виглядає можливість юридичного визнання використання блокчейну для підписання електронних документів.

Крім того, в Швеції вирішили не використовувати біткойн для цілей реєстрації речових прав, натомість вони створили систему без консенсусних механізмів [335, с. 28]

Загалом покупці і продавці нерухомості відіграють важливу роль в процесі укладення угоди у Швеції, оскільки до процесу не залучається нотаріус [335, с. 28]. Таким чином, із впровадженням нової системи блокчейну залучені сторони залишаються незмінними (покупці, продавці, банки та агенти з нерухомості), однак те, як вони взаємодіють, змінюється. Нова система на блокчейні надає багато можливостей шведському управлінню картографування, кадастру та реєстрації

земель (*Lantmäteriet*) через його більше залучення та можливості здійснення контролю. Інші суб'єкти, тобто Центральний банк Швеції, податкові органи та національне бюро статистики можуть мати миттєвий доступ до трансакції [308, с. 30].

Розробка IT-рішення з використанням технології блокчейн для операцій з нерухомістю – це довгостроковий проєкт, який найкраще реалізовувати поетапно. Перший етап полягає в тому, щоб створити план проєкту тестування, що повинен включати перелік вимог з точки зору IT-архітектури та середовища. Проєкт також має залучати користувачів, передусім банки та агентів з нерухомості, щоб забезпечити корисність такої послуги. Лише у разі успішного проходження випробувального тесту можна думати над тим, які послуги можна впровадити з використанням цієї технології [324, с. 34].

У Швеції у 2017 році розпочали офіційне використання блокчейну для реєстрації земельних ділянок та майна [340]. Тож, хоча проєкт завершив підтвердження концепції та випробувальний тест з робочою технологією, як зазначається, станом на середину 2018 року, ще не було здійснено реальної передачі нерухомості [291, с. 5].

Основна юридична проблема для переходу пілотного проєкту до більш широкого впровадження пов'язана з невизначеністю щодо дійсності цифрових підписів для контрактів на нерухомість, оскільки історично шведське законодавство вимагало фізичного підпису на контрактах на нерухомість, і хоча як шведське, так і європейське законодавство дедалі більше дозволяють електронну ідентифікацію, юридичний статус цифрових підписів для нерухомості в суді не встановлений [323, с. 20].

Агент з нерухомості та банк покупця майже завжди здійснюють перевірку нерухомості, що продається, у базі даних *Lantmäteriet*, але інформації про зміни у власності немає [324, с. 34]. Загалом, завдання державного відомства лише в наданні інформації та здійсненні реєстрації прав на нерухоме майно, а всі інші додаткові кроки для здійснення купівлі-продажу об'єктів нерухомості у Швеції включають в себе багато кроків, що стосуються фінансової частини трансакції із залученням банків, але якщо виключити банки з цього процесу, то сам процес реєстрації буде

дуже простим і включатиме лише декілька етапів замість 34 [323, с. 40–43]. Але банки у Швеції, по-перше, є гарантією відображення реальної вартості нерухомості для цілей оподаткування, а, по-друге, є механізмом отримання фінансування для трансакції. Варто зазначити, що в Україні передбачена вимога безготівкового розрахунку, якщо вартість за договором купівлі-продажу перевищує 50 000 грн, що також гарантує банкам вагому роль під час здійснення купівлі-продажу нерухомості [155].

Якщо позикодавці грошей можуть мати більшу впевненість у тому, що право власності на нерухомість надійно реєструється та легко доводиться, ризик стає меншим, і процентні ставки можуть бути знижені. У звіті Світового банку встановлено, що ринок іпотечного кредитування набагато кращий у розвинутих країнах [257, с. 14]. Фінансовий ринок в країні важко розвинути без іпотеки, а ринок іпотечного кредитування, в свою чергу, важко розвинути без надійності права власності на нерухомість. Невизначеність власності на землю також є основною перешкодою для розвитку сільського господарства в багатьох країнах, оскільки фермери не наважуються інвестувати в землю, нове насіння тощо, і насправді можуть вести господарство згубно, а максимізація врожаю в короткий термін може бути раціональною, враховуючи ризик втрати права власності. Ймовірно, високий рівень ВВП на душу населення можливий здебільшого за рахунок надійного реєстру нерухомості [323, с. 18]. Тому, якщо ми хочемо в Україні мати низьку облікову ставку для іпотек та кредитів, то вдосконалення процесу реєстрації речових прав на нерухоме майно буде одним із найкращих способів наблизитись до бажаного рівня у 3–5 % річних.

Вважається, що блокчейн хороший настільки, наскільки його базові дані та процеси [334]. Крім того, кожна країна за рахунок власних специфічних умов застосує рішення, яке може суттєво відрізнятись від інших країн [308, с. 22].

Хоча цінність переходу з поточної платформи в Швеції легше узагальнити і зрозуміти, їх досвід показує, що цінність для країн, у яких земельні реєстри менш надійні, може бути ще більшою [323, с. 17]. Тому для України це ще один аргумент щодо спроби повноцінного тестування технології блокчейн, оскільки якщо Швеція

намагається впровадити систему, то Україна в перспективі може отримати ще більше переваг від використання блокчейну. Отже, на питання про те, хто може реалізовувати проєкт тестування технології в Україні, навіть якщо безпосередньо сама розробка буде здійснюватися іншим суб'єктом, відповідь буде однозначною – це може бути лише власник бази даних ДРП, в цьому випадку – Мін'юст.

Організатори шведського проєкту зазначають, що в них немає мети впровадити цифрову передачі землі, подібно до біткойн-переказів, надаючи можливість торгівлі нерухомим майном безпосередньо на блокчейні без участі Lantmäteriet, агентів або банків. Крім того, таких планів на майбутнє теж немає, а реалізація, швидше, зосереджена на можливості більш безпечно реалізувати купівлю-продаж нерухомого майна у цифровому вигляді із можливістю підтвердження та доведення того, що дійсно договір було підписано тією чи іншою особою [323, с. 67]. Виходить, що вдосконалюється в такому випадку лише договірний процес, а не процес реєстрації речових прав.

Першим етапом був доказ концепції технології, а другим – побудова тестового майданчика з робочою технологією. Хоча таке рішення ще не було масштабовано та оптимізовано для інтеграції [323, с. 70].

У Швеції зазначають, що є ще багато документів, які підписуються на папері та надсилаються звичайною поштою. Крім того, усі ці паперові матеріали повинні зберігатися протягом десяти років, що вимагає фізичного простору та підвищеної безпеки, наприклад в офісах спеціальних суб'єктів та в банках. Пошук інформації у паперових справах також затратна щодо часу та ресурсу працівників процедура, яка може бути більше не потрібною за наявності повністю оцифрованого реєстру та правовстановлюючих документів [324, с. 26].

Замість оформлення договору у декількох паперових копіях для продавця, покупця, агента та банку покупця пропонується нове рішення: у мобільному додатку заноситься необхідна інформація про купівлю-продаж нерухомого майна, підписується з використанням стороннього рішення для ідентифікації та передається Lantmäteriet, що реєструє власника нерухомості. Кожен учасник може зберегти копію угоди та запис в блокчейні на своєму мобільному телефоні або комп'ютері для

додаткової безпеки, але тоді це буде лише копія. Інформація про вартість придбання та майно може бути оприлюднена, що забезпечує безпеку покупця та продавця та є важливою інформацією для таких організацій, як Державне бюро статистики Швеції та Центральний банк [323, с. 48]. Виходить, що даним проєктом вдосконалюється процес договірних відносин, здебільшого враховуючи, що до блокчейн-реєстру заноситься інформація про трансакцію, а не реєстрація речових прав.

Отже, за результатами тестування технології Швецією було зроблено наступні важливі висновки, які варто відзначити: у блокчейні записи та файли, що повинні бути публічними відповідно до шведського законодавства, будуть публічними, а ті, які повинні бути конфіденційними, залишатимуться конфіденційними; єдиний спосіб вкрати майно – це внесення нового реєстраційного запису з викраденою або підробленою ідентифікацією; можуть бути легко реалізовані додаткові більш жорсткі процедури ідентифікації (фотографії фізичних ID-карток, біометричної ідентифікації, мультипідписання тощо); за необхідності можна додати до процесу додаткових учасників, таких як: нотаріуси, страхові компанії та місцеві органи державної влади [323, с. 68–69].

А. Мізрахі та компанія ChromaWay припускає, що реєстр нерухомості має бути пов'язаний з відповідною біткойн-адресою або набором адрес, які будуть використовуватись для публікації трансакцій щодо нерухомості [299, с. 7]. Наприклад, схожим чином побудовано тестовий протокол запису трансакцій речових прав на нерухоме майно у Бразилії [287, с. 15], але, на нашу думку, це було б не зовсім вдале рішення, навіть не враховуючи, що ми не поділяємо погляд щодо використання біткойн-блокчейну для зберігання інформації про речові прав, оскільки така система виглядає незручною у використанні, адже якщо у фізичної або юридичної особи буде декілька об'єктів нерухомості, якщо не десятки або сотні, то не дуже зручною виглядає можливість розрізняти хеш-коди (набори чисел і літер), щоб знайти саме те, що потрібно.

Інтерфейс для користувача має бути максимально простим і зрозумілим, іншими словами, користувач має отримати сервіс від держави, яка в свою чергу має перейматись тим, як краще забезпечити якість такого сервісу, зокрема непорушність

речових прав на нерухоме майно. Користувача насамперед цікавить інформація про речові права, а не велика кількість різних літер та чисел, що лише перевантажують зорове сприйняття під час користування інтерфейсом сервісу реєстрації речових прав.

У Бразилії для тесту технології блокчейн використовували лише декілька реєстраційних записів, щоб перевірити безпечність даної технології, тому це поки не змінило сам процес реєстрації прав на нерухоме майно [287, с. 9]. Бразилія застосувала дещо інший підхід, ніж Грузія, Гондурас та інші країни, вивчаючи можливість використання блокчейну для реєстрації нерухомості шляхом реалізації пілотних програм в окремих містах, а не на рівні всієї країни [273, с. 116].

Компанія Ubitquity застосувала рішення протоколу кольорових монет для запису трансакцій у біткойн-блокчейні [287, с. 12]. Інші можливі методи зберігання даних, записані через платформу Ubitquity, включають використання публічної мережі BitTorrent, створення приватного консорціуму, використання іншого децентралізованого рішення для зберігання або налаштування централізованого зберігання у хмарному сховищі чи в базі даних [287, с. 13].

Реєстраційні записи, що зберігаються на платформі Ubitquity, вносяться у систему блокчейну земельного реєстру для створення «дзеркальних» записів. Правила формування таких «дзеркальних» записів потрібні для того, щоб створення реєстраційного запису у блокчейні відповідало законодавчим вимогам і щоб початкова надійність не втрачалася в процесі перенесення вже існуючих записів у блокчейн [287, с. 20]. Важливість надійної системи реєстрації в Бразилії настільки велика, що наприклад, дрібні фермери ухиляються від надання в оренду земель великим фермерським господарствам і корпораціям, побоюючись бути позбавленими речового права [254].

Крім того, архівно достовірний запис не обов'язково означає юридично надійний запис, оскільки запис також повинен бути визнаний і прийнятий в законі як свідчення про трансакцію, що часто вимагає оновлення відповідного законодавства для визнання речових прав, зареєстрованих у блокчейні. Учасники дослідження досвіду Бразилії зазначили, що в даний час у країні не існує державного регулювання, яке б визнавало реєстрацію земельних ділянок на основі блокчейну [287, с. 16]. В

Україні це стосується Закону України «Про електронні довірчі послуги», який вже прийнятий, але й у нього, можливо, буде потрібно внести відповідні зміни, враховуючи те, яким саме чином буде реалізована проставляння електронних підписів у системі на блокчейні. Крім цього, потрібно переглянути та змінити норми щодо визнання юридичних фактів, захисту персональних даних тощо.

В. Лем'є та інші дослідники наголошують на важливості точності даних блокчейн-реєстру з можливим залученням мультипідпису реєстратора та іншої посадової особи, що перевіряє правильність внесених даних [287, с. 18–19]. Ми не поділяємо таку думку, адже навіщо залучати для такої роботи додаткових посадових осіб та витрачати для цього більше державних ресурсів, якщо помилки виникають все ж не в більшості випадків. Залучення посадових осіб для перевірки даних може бути обґрунтованим, якщо виконувати перенесення даних з основного реєстру речових прав до реєстру на блокчейні для перевірки правильності внесеної інформації, але, на наш погляд, взагалі не потрібно державі самотійно переносити дані, бо вони можуть бути і не потрібними, а робити це слід за бажанням самих власників речових прав на нерухоме майно, що на початку може бути не таким вже й поширеним.

Перший етап проекту застосування блокчейн-технології до системи земельного реєстру Грузії розпочався у квітні 2016 року і тривав один рік. Зазначається, що цей проект не мав наміру будувати нову систему реєстру земельних прав на блокчейні, а інтерфейс користувача реєстру не було видозмінено. Зміни були внесені передусім до системи, де документи мають часові позначки, що реєструються у публічному блокчейні біткойн [317, с. 76].

Заявляється, що в ідеалі система блокчейну для реєстрації нерухомості має працювати у наступному порядку: громадянин ініціює своє звернення через аналог ЦНАП або мобільний додаток; програмне забезпечення використовує публічний блокчейн, щоб зберегти хеш-коди для запобігання можливій змові; інтерфейс-система для користувача може залишатися такою ж, як і в існуючому програмному забезпеченні. Результат трансакції з нерухомим майном разом з його історією завжди доступний і криптографічно достовірний [317, с. 75].

Судячи з вебсайту платформи Echonum компанії BitFury, що реалізовувала проєкт блокчейн-реєстру, успішними кейсами вказані лише Грузія, Україна та Росія [275]. Хоча й тут можна посперечатись, наскільки дієвим був такий метод вдосконалення процесу реєстрації, оскільки він практично нічого не змінює.

Враховуючи, що Україна теж за прикладом Грузії співпрацювала з компанією BitFury, варто дослідити, на яких умовах здійснювалась така співпраця. Отже, як зазначається, українське співробітництво з компанією BitFury було безкоштовним, в рамках чого відбувся перший етап із розрахунком на подальшу співпрацю та обслуговування [103], але так нічого більше і не відбувалось. Крім того, слід зазначити, що вебсайт платформи Echonum навіть не був оновлений у 2021 році [275]. Наразі ж використовувати біткойн-блокчейн є не найкращим варіантом, враховуючи репутаційні ризики та волатильність вартості самої валюти, збільшення навантаження на систему та в результаті збільшення часу на підтвердження транзакції і більшої комісії через велику вартість самого біткойна. Все ж таке використання може принести користь для початку як додатковий механізм захисту речових прав, але не варто використовувати для таких цілей публічний блокчейн, яким є біткойн.

Крім того, Echonum на момент запуску працювала на базі хмарних обчислювальних служб Amazon з планами додати підтримку хмарної платформи Microsoft Azure у майбутньому. Це означає, що дані будуть зберігатись за межами держави [263], а зберігання інформації про речові права на нерухоме майно всієї країни за її межами, на нашу думку, не є найкращим варіантом.

На сайті Echonum вказано, що використання публічного блокчейну біткойн відбуватиметься у вигляді послуги прив'язки хешів реєстраційних записів, сформованими приватним блокчейном Echonum у хеш-блок, який платформа періодично публікуватиме у публічному біткойн-блокчейні. Зазначається, що навіть у разі змови валідаторів історію транзакцій неможливо сфальсифікувати, оскільки розбіжність між фактичним станом блокчейну Echonum і тим, який записаний у біткойн-блокчейн, буде виявлено миттєво [253]. Але в такому разі немає гарантії, що на етапі формування платформою Echonum хеш-блоків не відбувається неправомірного втручання, оскільки на такому етапі інформація є ще

неопублікованою у публічному блокчейні. Хоча, як зазначає компанія BitFury, право власності на землю буде в закритій системі, тому жодна окрема транзакція не буде ідентифікована та публічна, але громадськість повинна бути впевненою, що запис не буде підроблений, оскільки дані про нього колективно будуть проштамповані на публічному біткойн-блокчейні, роблячи будь-які шахрайські зміни в приватному блокчейні видимими для всього світу [319].

Як зазначає Н. Лазуашвілі, законодавча база є одним із найважливіших аспектів успішної інтеграції блокчейн-технології, а у випадку Грузії успіх проєкту значною мірою визначався гнучкістю нормативних актів, які не перешкоджали Грузинському Національному агентству державного реєстру зберігати дані громадян на блокчейні, тоді як у інших країнах, таких як Швеція або Нідерланди, для адміністрування технології державною владою необхідні деякі регуляторні зміни [286, с. 71]. Що ж до України, то однозначно, що для того, щоб щось використовувати – це має бути передбачено у відповідних НПА. Тому, якщо після тестування технології виявиться необхідність у реальному впровадженні такої технології для реєстрації речових прав на нерухоме майно, то потрібно буде внести відповідні зміни до порядку ведення ДРП та інших спеціалізованих НПА.

Наприклад, в Україні одним із успішних проєктів реалізації використання блокчейн-технології в рамках співпраці з компанією BitFury, крім хешування витягів з ДЗК, вважається підвищення довіри до аукціонів системи електронних торгів арештованим майном ДП «СЕТАМ» [213]. У результаті чого будь-хто може перевірити унікальний хеш-код ставки на сайті «blockchain.gov.ua», який адмініструє незалежний Фонд Східна Європа, який вирішив виступити в ролі модератора і розмістив у себе спеціальний сервер, що містить повну копію транзакцій в блокчейні [214]. На жаль, підтвердити це не вдалось, оскільки сайт для перевірки ставок «blockchain.gov.ua», на який посилається вебсайт майданчика з електронних торгів арештованим майном ДП «СЕТАМ» OpenMarket, станом на 2021 рік не працює.

У США у штаті Вермонт, наприклад, дійшли висновку в 2016 році, що переваги застосування блокчейну не переважили витрати на його впровадження [331]. Хоча

блокчейн автоматизує трансакції з нерухомим майном та зменшує потребу у довірі третіх сторін, але процес не має підтримки документів, що є частиною трансакції (посвідчують речові права), які потрібно буде надійно зберігати окремо, оскільки документообіг не є функцією блокчейну. Тому така технологія не буде заміною для документообігу, а скоріше – додатковою витратою. Крім того, як зазначається, документообіг є проблемою зберігання та доступу, а не довіри. Таким чином, блокчейн-рішення для документообігу не буде вирішувати першочергові потреби [273, с. 121].

Зважаючи на те, що у Додатку 6 зображено приклад нотаріального посвідчення правочину у вигляді смарт-контракту з передачі речового права на нерухоме майно у штаті Вермонт, США, в Україні, не дивлячись на те, що є реєстр нотаріальних актів, але було б непогано розглянути питання і його побудувати на блокчейні.

В Естонії, для прикладу, блокчейн буде використовуватися для вчинення нотаріальних дій. З цією метою Естонія вже співпрацює із компанією «Bitnation» для надання нотаріальних послуг, використовуючи технологію блокчейн [307]. У спільному прес-релізі компанії «Bitnation» та Естонії зазначається, що «через публічного нотаріуса «Bitnation», електронні резиденти, незалежно від того, де вони живуть або займаються бізнесом, зможуть засвідчити їх шлюби, свідоцтва про народження, бізнес-угоди і багато чого іншого на блокчейні» [307]. Запровадження цієї технології зможе значно розширити перелік послуг електронного резидентства, програми, запущеної урядом Естонії у грудні 2014 року. Вона дозволяє нерезидентам отримувати доступ до естонських державних сервісів, таких як реєстрація підприємств, банківські послуги тощо. Кожен, хто зареєструвався як електронний резидент, отримує смарт-картку, за допомогою якої може підписувати електронні документи. Тут варто зауважити, що електронне резидентство Естонії не пов'язане із громадянством Естонії і не дає права в'їзду або перебування на території Естонії [41].

Крім того, потрібно зазначити, що виникала ситуація, коли Естонія мала проблему із неможливістю гарантувати безпеку даних для електронних резидентів, що отримали свої картки у період 16 жовтня 2014 року та 25 листопада 2017 року, в

результаті чого наприкінці 2017 року 750 тис. електронних смарт-карток було заморожено для того, щоб вирішити проблему та оновити сертифікати безпеки [278].

Загалом Естонія перенесла майже всі державні операції онлайн, за винятком процедур одруження та передачі майна. З огляду на те, що такі трансакції вимагають фізичної присутності через їх сенситивність, покладатися виключно на цифрові підписи видається недостатнім. Тому довірені посередники, які виконують перевірку документів і підписів, швидше за все, залишаться на місці. Аналогічним чином уряди, ймовірно, продовжать діяти як верифікатор юридичних передумов для передачі майна, оскільки публічний блокчейн рідко включає дані про те, чи є власник дорослим і психічно здоровим для законного продажу нерухомості [285, с. 2–3].

Крім того, слід підкреслити, що блокчейн у Німеччині розроблений таким чином, щоб лише нотаріуси мали повноваження із внесення записів до реєстру, що може спровокувати побоювання про можливість неправомірних дій нотаріусів, але у Німеччині є сильна віра у те, що нотаріуси не будуть вчиняти злочинів, оскільки в результаті втратять дозвіл бути нотаріусом [251, с. 14]. В Україні у питаннях відповідальності за порушення правил реєстрації та вчинення відповідних злочинів нотаріусом зазвичай йдеться про скасування/анулювання доступу до реєстру, але не анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю, хоча заступницею Мін'юсту з питань державної реєстрації Ольгою Оніщук повідомлялось, що «на засіданні Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату було прийнято рішення про анулювання свідоцтв про право на зайняття нотаріальною діяльністю тим нотаріусам, чий прізвища роками паплюжили український нотаріат». Та водночас наголошено, що це швидше за все «виключення з правил, ніж правило» [89].

У дослідженні про досвід Австралії зазначається, що до блокчейн-технології реєстрації речових прав також може бути додано зовнішній протокол електронної ідентифікації особи учасників угод з нерухомістю, шляхом якого буде дозволено доступ до блокчейну [304, с. 84].

Проте, як слушно зауважують Р. Радейко та Т. Бачинський, «слід враховувати, що всі випадки реєстрів, заснованих на технології блокчейн, все ще функціонують як пілотні проєкти» [256, с. 6]. Хоча випробування довело, що така система можлива,

будуть необхідні зміни у законодавстві, перш ніж система може бути масштабована у майбутньому для відстеження документів під час продажу майна [258].

Варто врахувати також і приклади використання приватного блокчейну приватними компаніями. Наприклад, система, яку Nasdaq, як одна з трьох основних фондових бірж США, поряд з NYSE і AMEX, що спеціалізується на акціях високотехнологічних компаній [302], запустила як пробну версію для торгівлі акціями, в якій сама Nasdaq затверджує списки транзакцій і має можливість додавати транзакції. На їх біржах торгувати можуть лише особи, які мають доступ до торгової системи і які пов'язані з їх біржами [324, с. 14].

Зокрема, компанія Maersk, що є транспортним гігантом, також використовує технологію блокчейн для відстеження митної документації на товари, що відвантажуються за кордон. Ідея полягає в тому, що будь-яка заінтересована сторона відповідного процесу, від порту до митного органу, могла швидко знайти необхідну інформацію стосовно вантажу. Компанія Maersk повідомляє, що зараз в системі щотижня реєструється 10 млн транспортних подій. На відміну від біткойну, Maersk використовує закритий або приватний блокчейн, доступ до якого контролюється самою компанією [258].

З одного боку, навіщо приватним компаніям, організаціям мати блокчейн, який вони одноосібно будуть вести такий реєстр, але, з другої сторони, – навіть приватні компанії матимуть зиск від запровадження блокчейну, адже компанія із великою кількістю співробітників не може бути впевненою у надійності кожного з них, а тому навіть таке нововведення допоможе уникнути людського фактору під час внесення записів до відповідного реєстру.

З урахуванням великої кількості держав та їх особливостей у правовому регулюванні процесу реєстрації нерухомості постала необхідність у комплексному порівнянні відповідного правового регулювання різних країн світу для визначення найкращих, що досягли серйозних успіхів у реформуванні власної системи реєстрації нерухомості.

Таким індикатором змін у сфері реєстрації нерухомості є рейтинг Світового банку «Doing Business», що може також слугувати орієнтиром для нас, на досвід яких країн потрібно звернути увагу в процесі впровадження та реалізації реформ.

Україна ж у даному рейтингу станом на 2020 рік займає лише 61 місце [65], що не сприяє покращенню інвестиційного клімату країни на міжнародній арені, оскільки зареєстровані права на нерухомість необхідні не лише для підтримки та захисту інвестицій, але й для зростання економіки будь-якої країни загалом.

Приклади свідчать, що власники із зареєстрованими правами власності частіше інвестують в місцеву економіку. Крім того, часто спостерігається збільшення вартості землі та ефективності земель. У Нікарагуа, маючи право власності на землю, власники не тільки інвестували, а й збільшували вартість землі на 30 % [269; 245].

Питання щодо важливості впливу кількості, тривалості та вартості процедур з реєстрації прав на нерухомість на процес реєстрації загалом були висвітлені у своїх дослідженнях Групою Світового банку в рамках проєкту «Doing Business», а також наступними дослідниками: К. Дейнінгер [269], Х. С. Чаморро [269] та Р. М. Курильців [79].

Але ми детально розглянемо показники України щодо легкості реєстрації прав на нерухомість та зупинимось на тих, які відповідають за кількість процедур, тривалість у часі та вартість реєстрації, за що Україна в результаті недоотримала необхідні бали для того, щоб бути у першій десятці рейтингу.

Тому метою є проаналізувати відповідні недоліки України у сфері реєстрації нерухомого майна, що не дають нам змоги вийти на перші сходинки міжнародного рейтингу «Doing Business», враховуючи також зміни у правовому полі України за останній час.

Для досягнення вищевказаної мети необхідно розв'язати наступні завдання:

- ознайомитися з сучасним станом процесу реєстрації нерухомості, відображеному за допомогою показників легкості ведення бізнесу, а саме: кількості процедур, їх сукупної тривалості та вартості реєстрації прав на нерухоме майно;
- визначити шляхи удосконалення процесу реєстрації нерухомості та, відповідно, самих показників рейтингу.

Речові права на нерухоме майно у різних країнах реєструють здебільшого у публічних кадастрових картах і реєстрах. Тому кадастри, а також реєстри – це інструменти, що використовуються у всьому світі для зіставлення, доказу та забезпечення дійсності права власності та використання на нерухоме майно. Ці установи є частиною інформаційної системи кожної країни [236, с. 164–165].

Нижче, у таблиці 4, бачимо порівняння показників України з іншими країнами станом на травень 2019 року.

Таблиця 4

Рейтинг	Країна	Процедури (кількість)	Тривалість (в днях)	Вартість (% від вартості об'єкта нерухомості)	Індекс якості системи управління земельними ресурсами (0–30)
1.	Катар	1	1	0.3	26.0
2.	Нова Зеландія	2	3.5	0.1	26.5
3.	Руанда	3	7	0.1	28.5
4.	Литва	3	3.5	0.8	28.5
5.	Грузія	1	1	0.0	21.5
6.	Естонія	3	17.5	0.5	27.5
7.	Киргизстан	3	3.5	0.2	24.0
8.	Словаччина	3	16.5	0.0	25.5
9.	Швеція	1	7	4.3	27.5
10.	ОАЕ	2	1.5	0.2	21.0
12.	Російська Федерація	4	14	0.1	26.0
14.	Білорусь	4	5	0.0	23.5
22.	Молдова	5	5.5	1.0	22.0
61.	Україна	7	15	1.7	16.0

Джерело: розроблено за матеріалами [204].

Звичайно, що серед найкращих країн у рейтингу легкості реєстрації нерухомого майна викликає здивування присутність такої країни, як Руанда, але варто зазначити, що вона досягла відповідних здобутків не лише в реєстрації нерухомості, а й у процедурі реєстрації підприємств, захисті міноритарних інвесторів, легкості отримання кредитів, оподаткуванні тощо. Крім того, в Руанді здійснювалось масштабне викорінення корупції, скорочено державний апарат, а також встановлено залежність заробітних плат державних службовців від результатів їх роботи. За

шалені темпи росту цю країну ще називають африканським Сінгапуром і все це – після жакхливих подій громадянської війни, що почалась 1990 року та геноциду 1994 року, в результаті чого загинуло до 1 млн людей [249].

Бачимо також, що серед першої двадцятки країн у даному рейтингу вагому частку становлять представники пострадянського простору, а саме: Литва, Грузія, Білорусь, Естонія, Киргизстан, Російська Федерація та Молдова.

Дослідивши прогрес України за декілька останніх років, можна сказати, що зміни на краще все ж були, але недостатні для значного просування у рейтингу, що видно у таблиці 5. Наприклад, з 2013 року видно, що кардинальних змін у рейтингу у даному напрямі майже не було, оскільки звіт за 2014 рік враховує період з другої половини 2012 року та першої половини 2013 року, з початку якого в Україні почав діяти новий електронний ДРП.

Таблиця 5

Рік дослідження Doing Business	Місце України у рейтингу	Процедури (кількість)	Тривалість (в днях)	Вартість (% від вартості об'єкта нерухомості)	Індекс якості системи управління земельними ресурсами (0–30)
2014	97	8	35	1.9	-
2015	59	7	27	2.0	-
2016	61	7	23	2.0	15.5
2017	63	7	23	1.9	15.5
2018	64	7	17	1.4	14.5
2020	61	7	15	1.7	16

Джерело: розроблено за матеріалами [51; 52; 53; 54; 55; 56].

У звіті Світового банку за 2020 рік зазначено, що в Україні для здійснення реєстрації прав на нерухоме майно потрібно виконати наступні сім процедур: 1) експертна оцінка земельної ділянки; 2) отримання витягу з ДЗК; 3) реєстрація нотаріусом права власності продавця у новому реєстрі, якщо таке право виникло до 2013 року; 4) отримання витягу з державного реєстру обтяжень рухомого майна; 5) перевірка обтяжень нерухомого майна у ДРП; 6) підготовка й нотаріальне засвідчення договору купівлі-продажу (земля та будівля); 7) реєстрація нотаріусом права власності покупця у ДРП [65]. Насправді даний приклад стосується лише

реєстрації прав на земельну ділянку, а не всіх видів нерухомості, для чого перелік документів та дій був би ще більшим.

Повертаючись до визначення, зазначимо, що слово «процедура» означає «офіційно встановлений чи узвичаєний порядок здійснення, виконання або оформлення чого-небудь» [90]. Світовий банк, в свою чергу, для своїх цілей визначає процедуру як будь-яку взаємодію між покупцем і продавцем, їхніми агентами із зовнішніми сторонами, включаючи державні органи, а також нотаріусів та юристів [85].

Оскільки ми говоримо про рейтинг легкості ведення бізнесу, то й потрібно відображати передусім інформацію про процедури, що стосується безпосередньо тієї особи, яка звертається за державною реєстрацією прав на нерухомість, як для клієнта, що користується відповідним сервісом державних органів. Тим більше, що процедури, які здійснюються, наприклад, реєстратором або нотаріусом, не підпадають під вищезазначене визначення Світового банку слова «процедура» [236, с. 166].

В такому разі, на нашу думку, перелік процедур для відповідної особи, яка звертається за державною реєстрацією нерухомості, може виглядати наступним чином [236, с. 166]: 1) отримання експертної оцінка земельної ділянки; 2) подача документів нотаріусу для проведення реєстрації речового права на нерухоме майно. В свою чергу, для цього нотаріус здійснює наступні дії: отримання витягу з ДЗК; реєстрація права власності продавця у новому реєстрі, якщо таке право виникло до 2013 року; отримання витягу з державного реєстру обтяжень рухомого майна; перевірка обтяжень нерухомого майна у ДРП; підготовка та нотаріальне засвідчення договору купівлі-продажу (земля та будівля); реєстрація права власності покупця у ДРП.

Отже, в результаті можна відобразити лише дві основні процедури для реєстрації нерухомості, адже звернувшись до нотаріуса за державною реєстрацією, особа лише подає потрібні документи, а нотаріус вже сам виконує інші необхідні дії для здійснення реєстрації прав на нерухоме майно. Крім того, такий перелік процедур

полегшить сприйняття для самої особи, яка хоче скористатись послугою реєстрації нерухомого майна [236, с. 166].

За дослідженням Р. М. Курильціва серед країн-сусідів, що вийшли з колишньої радянської системи, а саме Білорусі, Росії, Молдови та Грузії, в Україні передбачається найбільша кількість процедур щодо реєстрації права власності на землю, а найкращий результат у зменшенні кількості процедур у період 2005–2017 років належить Грузії, яка з восьми процедур реєстрації власності на землю в 2005 році перейшла лише до однієї в 2017 звітному році [79, с. 65].

Для прикладу, в Республіці Білорусь обов'язковим є здійснення лише наступних двох процедур: 1) отримання виписки з реєстраційної книги для підтвердження прав продавця на нерухоме майно; 2) державна реєстрація угоди купівлі-продажу та прав на нерухоме майно [62].

А в Грузії ще простіше – зареєструвати право на нерухомість можна у публічному реєстрі онлайн, відвідавши Національне агентство публічного реєстру, через уповноважені установи (банки, нотаріуси або компанії, що здійснюють операції з нерухомим майном) [63].

Все, що для цього потрібно, так це подати договір купівлі-продажу, копії ідентифікаційних документів продавця та покупця і квитанцію про сплату збору за реєстрацію у публічному реєстрі [63].

Оскільки кордони між країнами розмиваються, державам потрібно змагатися на кшталт приватним компаніям за своїх клієнтів, тобто, покращуючи сервіс своїх послуг, зокрема у сфері реєстрації нерухомості. Тому було б дуже добре, якби особі, яка хоче зареєструвати свої права на нерухоме майно, потрібно було б звернутись лише до однієї державної установи та подати всі необхідні документи лише один раз, а вже сама установа буде відповідальна за всі інші питання, що стосуються отримання всієї необхідної інформації для проведення реєстрації прав на нерухоме майно, що знаходиться в інших державних органів [236, с. 167].

У таблиці 5 вище бачимо, що для України вказаний час, потрібний для реєстрації нерухомості за 2020 рік – у середньому 15 днів, 10 з яких стосується отримання витягу з ДЗК. Таким чином, для скорочення кількості процедур та терміну

проведення реєстрації у відповідному законопроекті була пропозиція скасувати необхідність отримання власниками та користувачами земельних ділянок паперових витягів про земельні ділянки з ДЗК, а також зобов'язати державних реєстраторів прав на нерухомість при вчиненні реєстраційних дій самостійно формувати витяги про земельні ділянки з ДЗК в електронній формі, які повинні бути збережені в електронному вигляді для підтвердження правомірності реєстрації речових прав на земельні ділянки [131]. У результаті термін реєстрації скоротився б уже максимум до семи днів, що вже було б доволі непоганим показником.

Крім того, відповідно до розпорядження КМУ «Про затвердження плану дій щодо імплементації кращих практик якісного та ефективного регулювання, відображених Групою Світового банку у методології рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 рік» № 1406-р від 16 грудня 2015 року, в планах КМУ було запровадження електронно-цифрових документів у цивільному обороті, в тому числі з можливістю їх нотаріального посвідчення з розробленням відповідного проекту Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України та Закону України «Про нотаріат», що надало б можливість нотаріально засвідчувати правочини або інші документи онлайн [151].

У перспективі це могло б бути реалізовано шляхом використання ідентифікаційних документів громадян України нового зразка, засобів електронного цифрового підпису, BankID чи MobileID (що вже реалізовано для частини електронних державних послуг), але обов'язково використовуючи також інші допоміжні засоби ідентифікації особи онлайн та посвідчення її справжнього волевиявлення у правочині, оскільки є великі ризики виникнення нових можливостей для шахрайства з нерухомістю [236, с. 167].

Варто зазначити, що на відміну від України нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу в Грузії не вимагається, що не тільки економить значні кошти заявників, а й їх час.

Загалом, можна створити новий сервіс в рамках державного реєстру нерухомості, через який можна буде здійснити реєстрацію онлайн. Тому для того, щоб скористатись таким сервісом, потрібно буде пройти авторизацію у кілька етапів,

щоб запобігти зловживанням такого права з боку інших осіб. В такому разі ми не тільки будемо використовувати нові технології для реєстрації нерухомості, а й скоротимо час, необхідний для реєстрації, до мінімуму [236, с. 167].

Потрібно вказати, що вартість реєстрації нерухомості в Україні у розмірі 1,7 % від вартості об'єкта нерухомості, як вказано у вищезгаданому звіті, далеко не найбільша у світі, хоча для того, щоб потрапити до топ 10 рейтингу, потрібно цю вартість реєстрації зменшити, але, звичайно, щоб це не зашкодило державному бюджету, що наразі отримує такі кошти від вчинення реєстраційних дій.

Варто зазначити, що КМУ планував скасувати мінімальний розмір плати, що справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, а саме йшлося про видання Указу Президента України «Про визнання таким, що втратив чинність, Указу Президента України № 762 від 10 липня 1998 р.» [151]. Це означає, що не потрібно було б сплачувати обов'язкову мінімальну плату за здійснення нотаріального посвідчення правочинів на рівні 1%, а виникло б конкурентне ціноутворення між нотаріусами, але наразі така ініціатива ще не реалізована.

Таким чином, з 1,7 % від вартості об'єкта нерухомості за показниками за 2020 рік, що відображено у таблиці 5, мінімум 1 % при реєстрації сплачується за нотаріальні послуги. При цьому проблема полягає в тому, що від приватних нотаріусів кошти до державного бюджету надходять лише у вигляді податків, на відміну від державних нотаріусів.

Якщо ж, власне, проблемним питанням скасування мінімального розміру оплати послуг приватних нотаріусів за посвідчення правочинів є насамперед припинення у подальшому надходження таких коштів від приватних нотаріусів у вигляді податків, то в такому разі потрібно просто збільшити вартість адміністративного збору за саму державну реєстрацію прав на нерухоме майно, щоб ці кошти йшли напряду до державного або відповідного місцевого бюджету.

Отже, якщо Україна зробить реєстрацію нерухомості легкою, швидкою та недорогою, то це значно покращить її місце у рейтингу «Doing Business» щодо легкості реєстрації нерухомості, але для того, щоб увійти до топ 10 країн даного рейтингу, потрібно не лише ліквідувати ті прогалини, що ми маємо порівняно з

іншими країнами рейтингу, стосовно кількості, тривалості та вартості процедур з реєстрації, а й покращити саму якість послуг, що, в свою чергу, оцінюються відповідними показниками індексу якості системи управління земельними ресурсами або земельного адміністрування [236, с. 168].

Тому в подальшому потрібно детально дослідити та проаналізувати кожен показник вищевказаного індексу, за яким в Україні простежується відставання від спеціального граничного показника, що вважається найкращим результатом, який коли-небудь був показаний будь-якою країною щодо рейтингу легкості ведення бізнесу.

3.2. Пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері електронних сервісів реєстрації прав на нерухоме майно

Враховуючи наявність чітких критеріїв щодо оцінки якості надання послуг з реєстрації нерухомості, потрібно їх проаналізувати та розробити в Україні таку систему реєстрації прав на нерухоме майно, а також їх захисту, щоб покращити інвестиційну привабливість нашої країни на міжнародній арені. Наприклад, у рейтингу Світового банку «Doing Business», крім показників кількості процедур, їх сукупної тривалості та вартості реєстрації прав на нерухоме майно, є ще індекс якості земельного адміністрування, що також становить вагому частку від показника будь-якої країни у рейтингу легкості ведення бізнесу щодо реєстрації нерухомості.

Питання щодо оцінки якості земельного адміністрування в Україні, відповідно до рейтингу «Doing Business», досліджував Р. М. Курильців [78], який висвітлив порядок нарахування балів для показників індексу якості земельного адміністрування. Ми ж окремо розглянемо кожен показник індексу земельного адміністрування України, за які недоотримано необхідні бали, щоб покращити позиції у загальному рейтингу легкості ведення бізнесу. Вже після розуміння, в якому напрямі Україні потрібно рухатись, буде зрозуміло, яку нормативну базу потрібно змінити або додати. Адже цьому не приділено достатньої уваги вітчизняних

дослідників, хоча покращення позицій у даному рейтингу безпосередньо впливає на імідж України для закордонних інвесторів.

Таким чином, метою є проаналізувати відповідні недоліки України у сфері реєстрації нерухомого майна та якості земельного адміністрування, а також запропонувати шляхи їх усунення.

Для того, щоб оцінити, інвестиційну привабливість, Світовим банком у 2014 році було введено показник, що стосується оцінки якості адміністрування землекористування. Він передбачає оцінку якості та процедур, а також збору, запису, зберігання й обробки інформації про земельні ділянки і майнові права.

Щоб краще розуміти, що ж саме входить до індексу якості земельного адміністрування або управління земельними ресурсами, в рамках цього індексу оцінюються такі категорії:

- надійність інфраструктури системи земельного адміністрування;
- прозорість інформації;
- географічне покриття;
- механізми вирішення земельних спорів;
- індекс рівного доступу до прав на нерухоме майно [85].

Перейдемо до детального розгляду та аналізу відповідних пунктів індексу якості земельного адміністрування, щодо яких в Україні простежується відставання від лідерів рейтингу:

Таблиця 6

1.	Надійність інфраструктури (максимальна кількість балів – 8)	Зараз	Повинно бути	Кількість недоотриманих балів
1.1.	Формат зберігання інформації про права на нерухомість у відповідному реєстрі (в межах найбільшого економічного центру країни)	У сканованому вигляді	Повністю у цифровому вигляді	1
1.2.	Наявність єдиної бази даних про права на нерухоме майно та плани земельних ділянок	Різні бази даних	Єдина база даних або дві поєднані	1
1.3.	Використання єдиного ідентифікаційного номера для нерухомості в системі земельного кадастру та державного реєстру нерухомого майна	Ні	Так	1
Разом				3

Джерело: розроблено за матеріалами [65].

1.1. Одним зі способів оцифрувати інформацію про права власності на нерухомість є сканування, що зробить легшим доступ до інформації, занесеної до архівних документів, а також буде слугувати запасним варіантом при втраті оригіналів (у результаті пожежі тощо). В такому разі скановані архівні документи можуть бути легко надані для сторін угоди купівлі-продажу нерухомості, що робить даний процес набагато швидшим і простішим.

Наприклад, Швеція має онлайн систему, що надає можливість доступу для пошуку та перегляду інформації (мапи та законодавчі акти, що були відскановані) про земельні ділянки, що були зареєстровані навіть 400 років тому [52, с. 63].

Однак, хоча скановані документи і є великим кроком вперед, на відміну від зберігання та оперування паперовими документами, але все ж із них не можна легко одержати потрібну інформацію, оскільки такі документи зберігаються у вигляді зображень. Альтернативою скануванню є ручне введення інформації з документів до електронної бази даних. Такий підхід займає більше часових та грошових ресурсів, але має більший вплив на ефективність самої системи реєстрації. Електронна база дає змогу здійснювати швидкий пошук права власності та надає надійний захист від подвійної реєстрації однієї і тієї ж нерухомості [53, с. 80].

В Україні з 2013 року працює новий електронний ДРП, тобто, всі права на нерухомість заносяться до реєстру, але така інформація стосується лише прав власності, що зареєстровані після 2013 року. Ті права власності, що були зареєстровані до 2013 року, будуть реєструватись у новому електронному реєстрі лише в разі продажу відповідної нерухомості (являючи таким чином передпродажну реєстрацію у реєстрі нерухомого майна).

Враховуючи, що новий ДРП в Україні повністю відповідає вимогам Світового банку щодо цифрового вигляду зберігання інформації про права на нерухомість, насправді проблема полягає у тому, що більшість прав власності на нерухомість ще зберігається у сканованому вигляді. Вирішується така проблема, зокрема, шляхом виконання вимоги щодо повноти географічного покриття прав на нерухоме майно у відповідному реєстрі, незалежно від того, коли виникли такі права [231, с. 164].

1.2. Наявність єдиної бази даних, що включатиме в себе реєстр прав на нерухоме майно, а також кадастр земельних ділянок значно пришвидшить та спростить сам процес реєстрації нерухомості, оскільки не потрібно буде здійснювати пошук інформації у різних базах даних, а також звертатись до декількох органів, щоб зареєструвати нерухомість.

Дані країн першої двадцятки з рейтингу «Doing Business» щодо нерухомості свідчать, що переважна більшість країн має або єдину базу даних, або принаймні такі бази є поєднаними. Хоча, наприклад, досвід Данії свідчить, що наявність двох відокремлених баз даних не заважає країні бути на 11 місці рейтингу із усього трьома процедурами та чотирма днями, необхідними для реєстрації нерухомого майна.

1.3. Оскільки нерухоме майно в будь-якому разі нерозривно пов'язано із земельною ділянкою, на якій воно знаходиться, то, як мінімум, за відсутності єдиної бази даних в Україні необхідно, щоб кожне нерухоме майно в земельному кадастрі та реєстрі прав на нерухомість мало єдиний ідентифікаційний номер.

Таблиця 7

2.	Прозорість інформації (максимальна кількість балів – 6)	Зараз	Повинно бути	Кількість недоотриманих балів
2.1.	Доступність інформації про права на землю (в межах найбільшого економічного центру країни)	Посередники (нотаріуси, реєстратори тощо)	Для будь- кого, хто оплатить таку послугу	1
2.2.	Наявність спеціального та незалежного механізму подачі скарг на проблеми, що виникли при зверненні до органу з реєстрації прав власності на землю	Ні	Так	1
2.4.	Наявність спеціального та незалежного механізму подачі скарг на проблеми, що виникли при зверненні до органу земельного кадастру	Ні	Так	0,5
Разом				2,5

Джерело: розроблено за матеріалами [65].

2.1. Звичайно, що до 2015 року інформація з ДРП не була доступна для всіх, але починаючи з 2014 року спочатку декларативно на рівні закону [123] визначено, що інформація про зареєстровані права та їх обтяження, яка міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою й загальнодоступною. Однак тільки з 2015 року почав діяти такий механізм доступу до реєстру для кожного, хто оплатить таку послугу [30].

Тому не зовсім зрозуміло, чому у звіті Світового Банку за 2018 рік та навіть за 2020 рік ще досі вказано, що до інформації про права на землю в Україні доступ мають лише посередники операцій з нерухомістю, навіть враховуючи, що у звіті за 2018 рік враховувався період з липня 2016 року по липень 2017 року.

Також це стосується пункту, який не відображений у таблиці 7 вище, щодо наявності інформації про збір за надання кадастрових планів у вільному доступі. У звіті вказано, що Україна має таку інформацію на громадських стендах, хоча такі відомості можна знайти передусім у частині третій ст. 38 Закону України «Про державний земельний кадастр» [137] або альтернативно на сайті ЄДПАП [18]. Варто зазначити, що за таке уточнення ми не отримаємо додаткові бали, але краще буде, щоб інформація у звіті відповідала дійсності, адже відповідні зміни щодо висвітлення відомостей про збори були внесені ще у 2015 році Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування та оптимізації надання адміністративних послуг» [126].

2.2. та 2.4. Об'єднуємо дані пункти, оскільки проблема одна й та ж сама, але за рахунок того, що в Україні відповідні органи та їх компетенція у сфері реєстрації нерухомості повністю розділені, особа, яка бажає зареєструвати речове право на нерухоме майно, може стикатись із подвійними перешкодами.

Розробка спеціального механізму розгляду скарг щодо інформації, яка міститься у ДЗК планувалась на перший квартал 2017 року. За поданням КМУ було зареєстровано проєкт Закону від 3 лютого 2017 року № 6017 [128], але його так і не було розглянуто, а згодом, наприкінці 2019 року, було прийнято постанову КМУ № 1140 [132], якою було додано механізм оскарження рішень, дій або бездіяльності кадастрового реєстратора до відповідно Порядку ведення Державного земельного кадастру [158]. Механізм оскарження рішень до органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно було передбачено ще раніше, починаючи з 2016 року [167].

Крім того, варто зазначити, що також передбачений також і електронний спосіб подання скарг, але враховуючи не до кінця узгоджені питання розмежування між ЄДПАП та Порталом Дія, тому на даний момент реалізація права подачі скарги у електронному вигляді реалізовано не дуже зручно для заявників. Наприклад, такий

механізм дуже просто реалізований у Руанді, Сінгапурі, Нідерландах, Російській Федерації та Сполученому Королівстві. Давайте детальніше розглянемо досвід реалізації такої можливості у РФ. Отже, на офіційній вебсторінці Федеральної служби державної реєстрації, кадастру та картографії (*Росреєстр*) [17] є можливість подати скаргу на відповідний орган або установу, підпорядковану Росреєстру, й для цього потрібно лише надати свої контактні дані, а потім скажнику дається на вибір ймовірна підстава для подачі скарги, а за відсутності необхідної можна вписати у текстовому форматі або прикріпити документ зі своїм детальним викладом змісту та обставин оскарження.

Взагалі, у Великобританії виявилась найбільш детально прописана та реалізована процедура оскарження сервісу Земельного реєстру її Величності (*HM Land Registry*), що має велику кількість інструментів для оскарження. Отже, спочатку потрібно звернутися безпосередньо до команди, з якою заявник мав справу, у іншому випадку можна скористатись онлайн формою зворотного зв'язку для подачі скарги. В такому разі відповідь на скаргу буде надавати локальний офіс Земельного реєстру. Якщо ж заявник не задоволений відповіддю, він має право звернутись до Незалежного органу розгляду скарг (*Independent Complaints Reviewer – ICR*), але лише у двох випадках: порушення стандартів надання реєстраційної послуги та наявності проблем, що спричинені відповідними діями офісу Земельного реєстру її Величності. Варто зазначити, що ICR не має повноважень переглядати чи змінювати будь-які рішення щодо реєстраційних питань офісу Земельного реєстру її Величності. Якщо і це не допомогло, то можна звернутись до одного із Омбудсменів (*Parliamentary and Health Service Ombudsman* або *Local Government and Social Care Ombudsman*). Якщо скарга стосується інформації, що отримана від офісу Земельного реєстру, то можна звернутись до Комісара з інформації. Якщо й після цього немає очікуваного результату, тільки тоді потрібно йти до суду [91].

2.3. Зауважимо, що у дослідженому звіті за 2018 рік [55] також відзначалось про відсутність загальнодоступних статистичних даних щодо кількості трансакцій з нерухомістю, але у звіті за 2020 рік [56] вже вказано про наявність такої інформації у публічному доступі. Знайти її можна на вебсайті Мін'юсту у розділі звітів про роботу

державних та приватних нотаріусів [50], де опубліковані звіти починаючи з 2015 року. Багато з країн першої двадцятки мають відкритою таку інформацію, але, наприклад, Нова Зеландія, що знаходилася на 1-му місці у рейтингу 2018 року, також не мала таких даних [64], хоча у звіті за 2020 рік знову ж таки така інформація присутня [56].

Таблиця 8

3.	Географічне покриття (максимальна кількість балів – 8)	Зараз	Повинно бути	Кількість недоотриманих балів
3.1.	Усі земельні ділянки, що знаходяться в приватній власності, зареєстровані в ДРП та ДЗК (у межах країни)	Ні	Так	4
3.2.	Усі земельні ділянки, що знаходяться в приватній власності, зареєстровані в ДРП та ДЗК (у межах найбільшого економічного центру країни)	Ні	Так	4
Разом				8

Джерело: розроблено за матеріалами [65].

3.1. та 3.2. Оскільки за географічне покриття ми недоотримали всі 8 балів, то потрібно насамперед зайнятись наповненням реєстру та кадастру. Певні зрушення в цьому напрямі вже були – у законопроекті від 06.12.2017 № 7363 [131] передбачалось забезпечити фінансування та внесення до 1 січня 2019 року до ДЗК відомостей про усі сформовані земельні ділянки незалежно від дати виникнення права власності (користування) на них, відомості про які на сьогодні у кадастрі відсутні, але після декількох разів відкладення розгляду проєкту, його все ж було не прийнято.

Розгляд проєкту двічі відкладали та в результаті не прийняли і навіть не повернули у перше читання. Таким чином, як бачимо, ставлення до нього неоднозначне та його потрібно ще доопрацювати. Крім того, в даному законопроекті була пропозиція про наповнення лише кадастру, без реєстру, тому вирішувалась би дана проблема лише наполовину. Як тільки всі земельні ділянки будуть відображені у кадастрі та реєстрі, лише тоді можна буде починати думати про повне переведення послуг реєстрації нерухомості у електронний вигляд.

Якщо географічного покриття вимагатиме значних бюджетних витрат, то можна почати спочатку з Києва, в якості найбільшого економічного центру країни, що вже дасть 4 із 8 необхідних балів. Також важливо пам'ятати, що повне покриття

земельних ділянок у реєстрі та кадастрі полегшить здійснення податкового контролю держави.

Таблиця 9

4.	Вирішення земельних спорів (максимальна кількість балів – 8)	Зараз	Повинно бути	Кількість недоотриманих балів
4.1.	Наявність механізму компенсації збитків сторонам, що законно уклали угоду з купівлі-продажу земельної ділянки на основі недостовірної інформації, наданої органом реєстрації прав на нерухомість	Ні	Так	0,5
4.2.	Наявність загальнонаціональної бази даних для перевірки достовірності документів, що засвідчують особу	Ні	Так	1
Разом				1,5

Джерело: розроблено за матеріалами [65].

4.1. Нагадаємо, що за визначенням п. 1 ст. 2 Закону 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 ДРП [138].

Відповідно до частини першої ст. 3 Закону однією із засад державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження. Згідно з ч. 5 ст. 12 Закону відомості ДРП вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом [138].

Згідно з ЦКУ шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. Крім того, шкода, завдана органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, або її посадовою чи службовою особою при здійсненні нею своїх повноважень, відшкодовується державою, Автономною Республікою Крим або органом місцевого самоврядування незалежно від вини цих органів або цієї особи [242].

При наявності цих положень немає жодного реального механізму компенсації збитків сторонам, що законно уклали угоду з купівлі-продажу нерухомості на основі недостовірної інформації, наданої органом реєстрації прав на нерухомість. Тому

постала необхідність у запровадженні такого механізму, що було передбачено планом дій щодо імплементації кращих практик якісного та ефективного регулювання, відображених Групою Світового банку у методології рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 рік [151].

У результаті навесні 2017 року було зареєстровано проєкт Закону про внесення зміни до ст. 38 Закону, яким передбачалось, що майнова шкода, завдана фізичній чи юридичній особі – стороні правочину щодо нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, за рахунок Державного бюджету України у порядку, встановленому КМУ [134].

Відповідно до пояснювальної записки законопроекту – прийняття закону дозволило б забезпечити реалізацію задекларованих засад достовірності відомостей ДРП, підвищити рівень захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб – власників нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та, безумовно, впливатиме на інвестиційну привабливість сфери нерухомості, оскільки будуть запроваджені дієві механізми гарантування права власності [134].

Але комітет Верховної Ради України з питань економічної політики, загалом підтримуючи мету законопроекту, висловив зауваження, що порядок відшкодування зазначеної у законопроекті майнової шкоди, має бути встановлений Законом, а не делегувати це право КМУ, що дійсно важливо, оскільки внести коригування до постанови КМУ значно легше, ніж до закону. Таким чином, має бути прописаний детальний порядок такого відшкодування у Законі, що слугуватиме важливою гарантією дійсності речових прав власників нерухомого майна.

4.2. Потрібно уточнити, що у звіті «Doing Business» за 2018 рік [55] містилась інформація про відсутність загальнонаціональної бази даних для перевірки достовірності документів, що засвідчують особу, а у відповідному звіті за 2020 рік [56] вже повідомляється про наявність такої бази. Варто зазначити, що відповідна база даних для перевірки достовірності документів, які засвідчують особу є – це Єдиний державний демографічний реєстр, функціонування якого було врегульовано відповідним Законом України ще 2012 року [147], але проблема у тому, що для

здійснення ідентифікації сторін угод з нерухомим майном не передбачено доступ нотаріусів до цього реєстру, які й мають проводити таку ідентифікацію.

Крім того, Порядком ведення реєстру та надання з нього інформації, взаємодії між уповноваженими суб'єктами, а також здійснення ідентифікації та верифікації, затвердженим постановою КМУ від 18 жовтня 2017 року № 784 [160], також не передбачено вільний доступ нотаріусів до демографічного реєстру. Тому, потрібно внести відповідні зміни до вищезгаданої постанови КМУ [231, с. 166]. Планом дій щодо імплементації кращих практик рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 рік, було передбачено запровадження доступу нотаріусів до демографічного реєстру для перевірки достовірності документів, що посвідчують особу [151]. Нарешті виправити цю ситуацію та включити нотаріусів до переліку суб'єктів, що мають доступ до демографічного реєстру має законопроект від 14 серпня 2020 року № 3989 [121].

Відповідно до п. 11 Порядку надання інформації з ДРП на нерухоме майно, надавач інформації з ДРП встановлює особу, яка звернулася за отриманням інформації з ДРП, на підставі передбаченого Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» [147] документа, який посвідчує таку особу, відомості про що вносяться до ДРП [110]. Тому ще більше постає необхідність у автоматизації доступу до такого демографічного реєстру, а враховуючи відсутність реальних можливостей здійснення нотаріусами ідентифікації осіб, що до них звертаються, виникає велике питання у практичній необхідності нотаріального посвідчення документів під час реєстрації нерухомості.

Отже, наявність чітких критеріїв оцінки якості надання послуг з державної реєстрації нерухомості значно спрощує процес визначення для України основних напрямів реформування у даній сфері. Проаналізувавши відповідні критерії, ми дійшли висновку, що насправді немає жодних значних перепон на шляху України до впровадження такої якості земельного адміністрування, що наявна у топ 10 країн рейтингу Світового банку «Doing Business». Єдине, що для цього потрібно, так це політична воля влади в особі Президента, Верховної Ради та Кабінету Міністрів [231, с. 167].

Але не варто зосереджувати увагу лише на даному рейтингу, оскільки крім цього є ще безліч можливостей для впровадження інновацій у сфері реєстрації нерухомості, які не тільки можуть зробити процес реєстрації легким, швидким і надійним, а й слугуватимуть каталізатором залучення інвестиційного капіталу в Україну.

В Україні, як виявилось, фактична реалізація блокчейну у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно не надто далеко просунулася, крім заяви про те, що Міністерство юстиції України все ще працює над впровадженням технології блокчейн у реєстраційний процес. Таким чином, єдиною зміною з 2017 року до теперішнього часу було використання хеш-коду разом із QR-кодом для ідентифікації документів [99] (стосується лише витягів з ДЗК, і навіть не витягів із ДРП).

Можна погодитись зі словами Руслана Чернотуцького про те, що законодавча база в Україні щодо технології блокчейн дійсно майже зовсім не видозмінена (крім невеликої згадки про необхідність використання технології блокчейн у ДРП, ДЗК), не прописані принципи використання технології, відсутній централізований підхід держави, зокрема, не прораховані усі можливі ризики, що з цим пов'язані. Уряд, роблячи такі гучні заяви про те, що Україна знаходиться у авангарді впровадження нової сучасної та на даний момент популярної технології, просто «піариться», не до кінця розібравшись у тонкощах системи [75].

Беручи до уваги, що розробка рішень для надання державних послуг на основі блокчейну розпочалася лише кілька років тому разом із величезним інтересом до технології, важливо, щоб її впровадження для цілей реєстрації прав на нерухоме майно не зашкодило діючій базі даних реєстру, а тому потрібно ретельно протестувати технологію у вигляді пілотного проекту доти, доки не буде доведено її ефективності та надійності [328, с. 181].

Існує кілька потенційних шляхів, якими блокчейн може піти для реалізації в державному секторі, однак, оскільки технологія перебуває на ранній стадії розвитку, існує ризик того, що впровадження технології навіть не розпочнеться. Це може статися, якщо розроблені концепції виявляться практично хибними або якщо з'являються інші технології, які будуть кращі за блокчейн [282, с. 67].

Спочатку новий блокчейн-реєстр повинен бути лише допоміжним для теперішньої системи, забезпечуючи, принаймні зараз, додатковий захист, незмінність та збереження даних про речові права на нерухомість у реєстрі, адже ніколи не слід радикально підходити до зміни системи реєстрації прав на нерухоме майно, ризикуючи втратити відповідні дані, враховуючи, що такі реєстраційні записи можуть бути одними із найважливіших і найцінніших речей у житті кожної людини. Лише протягом певного часу (за нашою оцінкою, мінімум 5–10 років) можна буде прослідкувати, наскільки корисний, безпечний і простий у використанні буде такий електронний блокчейн-реєстр. Тоді можна буде завершити повний перехід усіх реєстраційних записів до нового реєстру, допомігши тим, хто не в змозі здійснити це самотійно [328, с. 183].

Те ж саме стосується й інших країн, що хочуть імплементувати технологію блокчейн у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Адже разом із впровадженням електронних технологій можливість дистанційного несанкціонованого доступу до даних реєстру зростає, тому разом із забезпечення захисту даних вирішується зокрема й проблема забезпечення незмінності даних реєстру. У такому разі усі дії та зміни, що відбуваються у реєстрі, обов'язково повинні відслідковуватись та мати електронний слід із інформацією про осіб, які користувались реєстром [328, с. 183].

Крім того, непоганою ідеєю є використати принцип згоди [335], який означає, що після запровадження нової системи на блокчейні необхідно запропонувати людям самотійно та добровільно внести/передати свої дані до новоствореного блокчейн-реєстру, а згодом, шляхом спрощення процедури, наявності доступу до мобільного додатку або застосування різноманітних знижок на послуги реєстрації мотивувати тих, хто заніс дані до реєстру, щоб таким чином заохотити більшу кількість людей приєднатись до блокчейн-реєстру.

Тільки в такому разі принцип згоди буде дотриманий, тому люди повинні довіряти такій системі. Крім того, даний принцип дозволить, по-перше, зменшити вартість впровадження повністю нового реєстру, через те що не будуть залучені працівники для внесення усіх записів до реєстру та, по-друге, дасть можливість уникнути помилок при внесенні інформації, що зменшить вплив людського фактору

у процесі реєстрації прав на нерухомість, адже власники нерухомого майна цілком і повністю зацікавлені у тому, щоб уся необхідна інформація була занесена до реєстру без жодної помилки, що дозволило б уникнути власникам можливих проблем у майбутньому [328, с. 183].

Звичайно, що на початку блокчейн-реєстр з таким підходом не матиме повноцінного загальнонаціонального масштабу, але якщо надати людям певні переваги користування такою системою, про що було вказано вище, то з часом буде зрозуміло, чи є така система дійсно життєздатною, не чіпаючи усіх даних, та не витрачати колосальних коштів на те, щоб перенести всі дані одразу до блокчейну. Тобто, на початку така система буде допоміжною, існуючи паралельно з основною. Важливим є те, що ніколи не потрібно радикально підходити до реєстру речових прав, адже це інформація про найважливіші речі у житті кожної людини, щоб в результаті не зробити гірше, ніж було.

Деякі експерти у цій галузі вважають, що використання державних коштів завжди є більш обмеженим і піддається більш пильному контролю. З цих причин, і оскільки в державному секторі слід уникати збою системи через серйозні наслідки для суспільства, повільні та поступові зміни у цій сфері мають свої переваги. У такому разі в держави (публічної влади), на відміну від приватних компаній та осіб, немає простору та можливості для ризикованих інвестицій, спроб і помилок [282, с. 46].

Якщо ж просто перенести всю інформацію принаймні з ДРП на блокчейн-реєстр, то слід зробити так, щоб дані базового блоку блокчейну автоматично співвідносились із тими, що знаходяться в ДРП, та не суперечили їм.

Отже, крім вищезазначених об'єктивних і очевидних переваг, така система повинна мати належний захист від витоку, а також повної втрати даних, що трапляється час від часу, в тому числі в Україні. Таким чином, використання заходів криптографічного захисту інформації є обґрунтованим для забезпечення належного рівня захисту всієї системи реєстрації прав на нерухоме майно [328, с. 183].

Крім того, варто зазначити, що наразі одним із способів впевнитись, що в тебе не заберуть речові права на нерухоме майно та забезпечити незмінність речових прав, є реєстрація обтяження на таке нерухоме майно. Але за наявності електронної

системи мультипідпису це не потрібно буде робити, адже без спеціального ключа (підпису) власника чи іншої визначеної особи не можна буде здійснити реєстраційну дію.

Дж. М. Граля та К. Меллон слушно стверджують, що якщо і є люди, які бажають мати швидкий та простий одноранговий обмін нерухомістю та іншими речовими правами без залучення жодних посередників, на прикладі криптовалют або навіть використовувати криптовалюту для підтвердження трансферу речових прав, то для більшості власників нерухомості це скоріше буде нічним жахіттям. Але використання системи мультипідпису, коли для проведення реєстраційної дії потрібно декілька підписів різних суб'єктів, наприклад, крім покупця та продавця ще й суб'єкта у сфері реєстрації речових прав (державного реєстратора тощо), запобігатиме більшій кількості проблем, аніж якщо це спричинить невеликі часові затримки, пов'язані з використанням такої системи мультипідпису [279, с. 95].

Вважаємо, що це дуже важливе зауваження, щоб перед кожною реєстраційною дією, пов'язаною із речовими правами на нерухоме майно, було отримано спеціальний електронний дозвіл від власника, що може бути реалізовано або віддалено через комп'ютер/телефон (використовуючи необхідні засоби захисту, наприклад: двофакторна авторизація, одноразові паролі, що доступні лише власнику тощо). У іншому випадку, якщо та чи інша особа не має бажання реалізувати таке право у цифровий спосіб або не має такої можливості, то обов'язково потрібно залишити особисті візити осіб до суб'єктів, що здійснюють повноваження у сфері реєстрації прав на нерухоме майно в Україні, щоб підтвердити відповідну реєстраційну дію в разі необхідності.

Зокрема, слід також спробувати реалізувати надання електронних нотаріальних послуг, що є дуже важливими для забезпечення зручного та повноцінного процесу набуття й реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Хоча, блокчейн не є технологією для використання в якості бази даних для зберігання великого обсягу інформації, а також не є технологією обміну інформацією в мережі та створення спільної цифрової інфраструктури [282, с. 62], але на даний момент технологія блокчейн – це єдиний спосіб значно покращити довіру до сучасної

системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та її надійність. Поки інших варіантів немає, потрібно спробувати використати те, що є, але тільки як допоміжний механізм захисту від зловмисників та спосіб перевірки дійсного власника нерухомості, а не в якості повноцінної заміни всієї системи реєстрації речових прав.

Під час трансферу нерухомості на паперових носіях можна з легкістю підробити підпис фізичної особи, а якщо підписувати через КЕП (якщо це буде дійсно захищений та продуманий спосіб), то це надасть надважливу перевагу у забезпеченні захисту права та непорушності такого права власності на нерухоме майно.

Впровадження та розвиток електронних сервісів спричиняє зменшення кількості посадовців, зменшуючи витрати на тих, що тільки виконують функцію механічної обробки інформації та можуть бути замінені програмним забезпеченням. Безробіття через впровадження ІКТ повинно компенсуватись глобалізованим ринком праці та можливістю працювати і заробляти будь-де у світі. Наприклад, зараз українські заробітчани формують ваговий внесок розміром у близько 8 % від загального розміру ВВП України, що становить 153,8 млрд дол. США [277], а за попередніми оцінками Національного банку України у 2019 році обсяг приватних переказів (офіційними та неформальними каналами) в Україну з-за кордону становив у еквіваленті майже 12 млрд дол. США [88]. За оцінками Світового банку, у звіті про ситуацію із трудовою міграцією на планеті щороку українці переказують і привозять додому від 11 до 14 млрд доларів США [250].

Крім того, якщо зробити процес реєстрації швидким та зручним за допомогою блокчейну, то буде простіше реєструвати права користування нерухомим майном, що насамперед було б корисно для податкового обліку, оскільки на даний момент є обмеження реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою, на підставі договору, укладеного на строк не менш як три роки, що виключає багато угод з-під державної реєстрації, таким чином дозволяючи існування нелегального ринку користування нерухомим майном. Крім того, маючи зареєстровані речові права, суб'єктам відповідних майнових правовідносин стане набагато простіше підтверджувати відповідні факти наявності речових прав у суді, інших державних, приватних установах.

Якщо розглянути варіант надання послуги з реєстрації речових прав спеціально уповноваженою приватною компанією, то тоді буде та ж сама монополія на послуги з реєстрації, але вже не у держави. Якщо ж розглянути можливість залучення необмеженої кількості приватних компаній для надання послуг з внесення даних до реєстру (наприклад, за наявності відповідної ліцензії), то тоді це означатиме, що реєстр може функціонувати автономно без участі держави, а якщо реєстр може функціонувати без участі держави, то навіщо тоді для цього й інші компанії, адже це може бути здійснено безпосередньо самими сторонами майнових правовідносин. Реєстрація речових прав у такому разі має бути автоматизована та не потребувати посередників між реєстром і користувачем.

Видається хорошим варіантом під'єднати до системи не тільки суб'єктів, що здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації, а й інші установи, наприклад, податкові органи, банки тощо. Таким чином, збільшується кількість «серверів» реєстру для забезпечення одночасного зберігання та оновлення даних, щоб було декілька копій, та зменшується ймовірність підроблення записів та адміністративного впливу, підкupu обмеженого кола учасників.

Блокчейн буде хорошим механізмом доти, доки в нього не можна буде вносити зміни заднім числом, а лише у вигляді послідовного ланцюга даних. Блокчейн-технологія дасть змогу автоматизувати дуже багато простих процесів та угод, щоб потім не було судових розглядів щодо недійсності угод, що можуть використовувати шахраї та недобросовісні сторони на свою користь. Якщо угода укладена у спеціально підготовленій електронній системі, то вона вже буде вважатись укладеною, а інформація про неї буде занесена до відповідного реєстру. Розуміємо, що наразі через блокчейн можна реєструвати лише типові угоди/транзакції або просто вести децентралізований реєстр інформації, щоб уникнути можливості її втрати або зміни.

Один із експертів на запитання Дж. Р. Джонсона зауважив, що юридичні угоди у системі на основі блокчейну мають укладатись у формі, яка передбачає інформацію про те, хто має яку роль, оскільки у системі біткойну немає нікого, на кого можна було б подати до суду та притягнути до відповідальності у випадку, якщо щось піде

не за планом. Тому, якщо щось піде не так, потрібно знати, до кого слід звернутися [282, с. 57].

Р. Радейко та Т. Бачинський визначають необхідність у правовому регулюванні питань правового статусу блокчейн-технології, зберігання, володіння, використання та проведення трансакцій з використанням цієї технології, правового статусу відповідальних осіб за її функціонування, порядку доступу до інформації в системі, взаємовідносин між власником системи та користувачем, умов обробки інформації в системі, а також забезпечення інформаційної безпеки в системі [256, с. 14]. Зокрема, Дж. Р. Джонсон розглядає технологію, методологію та правове регулювання основоположними елементами оцифрування державного сектору. Крім того, існує потреба переглянути правила, які обмежують подальшу цифровізацію державного сектору, щоб забезпечити нейтральність правового регулювання до технологій, але потрібно встановити правила, щоб визначити, хто за що відповідає, чи дотримуються норм і що робити у випадку допущення помилок [282, с. 48, 56].

З огляду на досліджений матеріал ми хочемо зазначити, що найважливіше – це зробити так, щоб не було змагальності під час верифікації блоків, записів, а всі суб'єкти працювали над цим консолідовано. Крім того, потрібно забезпечити, щоб не було дублювання функцій та беззмістовного витрачання ресурсів, як це відбувається у біткойні. Однак дублювання функцій суб'єктів підтвердження трансакції якраз і існує для того, щоб без центрального вузла системи відхиляти хеш-коди, які не збігаються із результатом обчислення всіх інших вузлів системи. Як без цього знайти правильний блок – це вже технічне питання, яке має бути вирішене, щоб зробити систему приватного блокчейну або консорціуму не менш безпечною, ніж публічного.

В іншому ж разі виникає дилема: якщо не буде достатньо складного захисту, то який тоді сенс у такій системі, якщо її буде легко зламати, а якщо буде занадто складний криптографічний захист, то тоді така система вимагатиме значних ресурсів для забезпечення її існування та експлуатації.

Крім того, вважається, що плата за реєстрацію записів в реєстрі також є важливою, оскільки, якщо це було б безкоштовно, системі було б важче впоратися з

перевантаженням. Наприклад, проблема зі спамом електронної пошти частково залежить від того, що її можна надсилати безкоштовно [324, с. 15].

На нашу думку, у разі, якщо технологія блокчейн буде вже зовсім неактуальною через, припустимо, років 30–50, і будуть використовуватись для реєстрації прав на нерухомість інші доступні на той момент технології, все ж, наразі, ідея послідовної ланцюгової реєстрації записів, що пропонує блокчейн (не обов'язково в якомусь одному формалізованому вигляді), є корисною та необхідною для забезпечення незмінності та протидії втрати записів реєстру нерухомості, враховуючи поступовий перехід від паперової до цифрової форми зберігання усіх документів. Враховуючи, що відомо про безліч випадків, коли паперові документи могли бути втраченими з відповідним злочинним умислом або навіть без такого умислу. Перспектива зберігання даних у електронній формі є набагато кращою не тільки через значно більшу швидкість обміну інформації, а й стосовно її захисту [279, с. 183].

Впровадження автоматизованих механізмів реєстрації речових прав на нерухоме майно та неможливості внести зміни до даних, а лише доповнення, додасть впевненості у тому, що нерухоме майно не буде втраченим, а це, в свою чергу, сприятиме посиленню репутації органів влади, як тих, хто має це забезпечити.

Враховуючи вільний доступ до інформації про ринки нерухомості за кордоном, розпочався час не тільки для приватних компаній, але й для цілих держав намагатись бути інноваційними, щоб бути конкурентоздатними на ринку міжнародних інвестицій. Оскільки в результаті глобалізації з'являється все більше можливостей для дистанційної роботи, то багатьом людям стало не принципово, де проживати та куди інвестувати, головне, щоб це було зручно й вигідно. Отже, легкість купівлі та реєстрації нерухомості полегшить і спростить залучення потенційних інвесторів, яких відлякувала кількість бюрократичних процедур та інших факторів від інвестування в нерухомість в Україні.

Якщо ж Україні вдасться розробити раніше інших країн дієву систему реєстрації із використанням блокчейн-технології чи будь-якої іншої технології, то в результаті, крім покращення іміджу на міжнародній арені та багатьох інших переваг безпеки даних ДРП, буде можливість експортувати напрацювання у цьому напрямі

до інших країн, що потребуватимуть допомоги у реалізації схожої системи реєстрації речових прав.

Крім об'єктивних і очевидних плюсів для користувачів реєстру прав на нерухомість є ще забезпечення захисту даних, що зберігаються у реєстрі від витоку та розповсюдження, які час від часу виникають, зокрема й в Україні, що підтверджується різними прикладами [100]. Тому криптографічні засоби захисту інформації є логічними шляхом для пошуку варіантів захисту такої системи.

Отже, пропонуємо внести зміни до абз. 1 ч. 7 ст. 37 Закону [138] щодо конкретизації норми про те, хто безпосередньо має вносити зміни до ДРП за результатом прийнятого рішення комісією Мін'юсту оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав, що відображено у Додатку 4.

Крім того, згідно з ст. 38 Закону визначено, що 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 [138].

Звертаємо увагу на недосконалість ст. 38 Закону [138] щодо регламентації юридичної відповідальності у сфері державної реєстрації прав, оскільки не передбачено відповідальність усіх суб'єктів, що мають доступ до ДРП та можуть вчиняти протиправні дії, адже шкода законним інтересам фізичних чи юридичних осіб може бути завдана не лише державними реєстраторами, а й іншими учасниками правовідносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що мають доступ до ДРП. Тому пропонуємо вдосконалити статтю та викласти її у новій редакції, що відображено у Додатку 5. Проте найбільшою перепорою все-таки залишається механізм притягнення до відповідальності винних осіб в Україні, що на сьогодні є комплексною проблемою, для розв'язання якої потрібно перебудовувати правоохоронну та судову системи.

Підсумовуючи викладене, вважаємо, що майбутнє адміністративних послуг в поетапному переведенні їх в електронну форму. Електронні адміністративні послуги – це високий ступінь прозорості та ефективності діяльності суб'єктів надання адміністративних послуг, якість та доступність адміністративних послуг,

оперативний процес надання адміністративних послуг, заощадження коштів державного бюджету та місцевих бюджетів. Постійний розвиток ІКТ дає підстави стверджувати, що з плином часу усі сфери суспільного життя будуть електронізовані.

Висновки до розділу 3

1. Досліджено питання про створення в Україні уніфікованого ДРП разом із ДЗК для реалізації єдиних стандартів надання адміністративних послуг у електронній формі, що охоплював би весь процес державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Визначено, що наявність об'єднаного ДРП із ДЗК (або принаймні високий рівень електронної взаємодії між ними) дасть змогу легше впровадити та реалізувати основні адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в електронній формі.

Досліджено показники України у світовому рейтингу «Doing Business» стосовно простоти реєстрації прав на нерухоме майно та визначено, що саме потрібно зробити для того, щоби процес реєстрації прав на нерухоме майно в Україні був якісним і таким, що повністю відповідає міжнародним критеріям оцінювання якості адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. З'ясовано, що для покращення адміністративно-правового забезпечення функціонування електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно потрібно: 1) вдосконалити механізм оскарження рішень, дій або бездіяльності як суб'єктів ведення ДЗК, так і суб'єктів надання послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) покращити рівень наповнення ДРП та ДЗК; 3) надати доступ нотаріусам до загальнонаціональної бази даних для перевірки достовірності документів, що засвідчують особу; 4) реалізувати використання єдиного ідентифікаційного номера для нерухомості в системі ДЗК та ДРП.

2. Встановлено, що необхідно повноцінно реалізувати інструменти захисту інформації, що містяться у електронному вигляді в ДРП. Таким інструментом насамперед є юридична відповідальність за правопорушення у сфері реєстрації прав

на нерухоме майно. Тому запропоновано викласти у новій редакції ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з метою заповнення прогалини в нормативному закріпленні юридичної відповідальності посадових осіб Мін'юсту та технічного адміністратора Державного реєстру прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав.

Необхідно впорядкувати правове регулювання Єдиного державного вебпорталу електронних послуг та Єдиного державного порталу адміністративних послуг, у результаті чого залишити один інформаційний ресурс, на якому можна отримати всю необхідну інформацію про адміністративні, зокрема електронні послуги. Внести зміни до п. 2 ч. 2 ст. 6 Закону України «Про адміністративні послуги» та скасувати обов'язок органів державної влади з розміщення інформації про порядок надання адміністративних послуг на вебсайтах таких органів, натомість спрямовуючи користувачів до Єдиного державного вебпорталу електронних послуг. Крім того, передбачити необхідність публікації на такому вебпорталі зразків документів єдиного стандарту, що мають подаватись заявниками до органів державної влади, для полегшення процесу отримання адміністративних послуг.

ВИСНОВКИ

На підставі проведеного дисертаційного дослідження, а також комплексного аналізу адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно сформульовано наведені нижче висновки, що можуть мати як теоретичне, так і практичне значення.

1. Дослідивши еволюційний процес становлення системи державної реєстрації на нерухоме майно, можемо зробити висновок, що це був тривалий процес, який позначений відбитком історичних етапів розвитку в тій чи іншій країні або групі країн. Важливим є те, що в Україні з 2013 року – із запровадженням єдиного ДРП – існує лише титульна система реєстрації, але вона суто декларативна, оскільки не передбачає повного гарантування державою права власності зі створенням спеціального страхового фонду для відшкодування збитків, нанесених власнику нерухомого майна через протиправні дії посадових осіб органів державної влади чи інших осіб.

Визначено наступні етапи процесу становлення та розвитку адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно:

- 1) (1991–1998) підготовка початкової нормативно-правової бази для адміністративно-правового регулювання адміністративних послуг;
- 2) (1998–2006) початок адміністративної реформи, що також передбачає початок розробки законопроекту про адміністративну процедуру;
- 3) (2006–2012) прийняття концепції та підготовка законопроекту про адміністративні послуги;
- 4) (2012–2014) прийняття Закону України «Про адміністративні послуги», яким визначено старт надання адміністративних послуг у електронній формі з 2014 року;
- 5) (2014 – до тепер) початок надання адміністративних послуг у електронній формі та подальше адміністративно-правове регулювання електронних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

2. Дослідивши етимологічну різницю між поняттями «сервіси», «послуги», «адміністративні послуги», «електронні послуги» тощо, запропоновано розглядати електронні сервіси у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно як адміністративні послуги, що надаються уповноваженими органами державної влади за допомогою ІКТ.

Ґрунтуючись на розроблених у доктрині адміністративного права критеріях, запропоновано таку класифікацію електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) за результатом надання; 2) за суб'єктом здійснення державної реєстрації або надання електронної послуги; 3) за місцем надання; 4) за формою звернення до суб'єкта державної реєстрації; 5) за способом отримання результату, 6) за способом ідентифікації заявника; 7) за строком надання послуги; 8) за розміром адміністративного збору.

Запропоновано такі ознаки електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) електронні сервіси надаються за заявою (зверненням) фізичної або юридичної особи; 2) електронні послуги надаються за допомогою програмних засобів ведення ДРП через вебпортал Мін'юсту; 3) суб'єкти державної реєстрації нарівні з заявниками користуються електронними послугами у сфері речових прав на нерухоме майно для реалізації своїх повноважень; 4) результатом надання електронної послуги є відповідне рішення суб'єкта державної реєстрації прав або відповідні відомості з ДРП в електронній або у паперовій формі (за бажанням заявника); 5) дані, отримані заявником шляхом використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, містять як відкриту інформацію, так і інформацію з обмеженим доступом, що знаходиться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 6) перелік і процедура надання електронних сервісів визначаються НПА, що здійснюють регулювання правовідносин у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 7) забезпечення офіційності державою інформації, отриманої шляхом використання електронних сервісів; 8) монополія держави на розроблення, впровадження та реалізацію електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухомість; 9) держава забезпечує функціонування електронних адміністративних послуг фінансовими та

матеріальними ресурсами; 10) доступ до електронних послуг після проходження відповідної ідентифікації заявника.

3. Правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ґрунтується на безлічі законодавчих і підзаконних актах, що регулюють правовідносини у цій сфері, що лише ускладнює розуміння та орієнтування у правових нормах для чіткого визначення прав та обов'язків суб'єктів правовідносин, а також порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й отримання відповідних електронних послуг не лише для громадян, а й для спеціалістів, зокрема й юристів. Прийняття Закону України «Про адміністративну процедуру» спрямоване на часткове вирішення цієї проблеми.

Запропоновано розглядати «адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно» як форму нормативно-правового регулювання, що побудована на комплексі юридичних і організаційно-правових процедур та адміністративно-правових засобів і методів та визначає ступінь захисту й використання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виявлено проблему відсутності єдиного підходу до адміністративно-правового регулювання ведення Реєстру адміністративних послуг, Єдиного державного порталу адміністративних послуг та Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у результаті чого можна констатувати про відсутність єдиного переліку адміністративних, зокрема електронних, послуг. Крім того, інформація щодо таких послуг часто не узгоджується з іншими інформаційними порталами органів державної влади.

4. З'ясовано, що крім відповідних суб'єктів і їхніх повноважень, визначених у статтях 7 та 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», повноваження з доступу до ДРП та власне державної реєстрації речових прав на практиці також виконує Мін'юст за результатом розгляду скарг заявників на дії суб'єктів державної реєстрації. Хоча єдиним повноваженням Мін'юсту за результатом розгляду скарг є прийняття обов'язкового до виконання

рішення, а не повноваження з безпосереднього доступу до ДРП. Тому є необхідність у деталізації зазначених правових норм.

На нашу думку, не зовсім правильним є використання терміна «суб'єкти державної реєстрації прав» у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» лише стосовно виконавчих органів сільських, селищних і міських рад, Київської, Севастопольської міської, районної, районної у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, адже повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно мають і інші визначені законом органи та суб'єкти державної влади. Тому пропонуємо замінити формулювання на «суб'єкти забезпечення державної реєстрації прав», що більше відповідатиме сутності організаційної структури правовідносин з державної реєстрації речових прав.

Встановлено, що з огляду на численні проблеми на практиці потребують вдосконалення правові норми щодо виправлення технічних помилок, здійснених державними реєстраторами, нотаріусами й іншими суб'єктами. Особливе значення має конкретизація положення про те, що неважливо, який саме реєстратор допустив помилку, навіть якщо такого суб'єкта вже немає, потрібно все одно забезпечити реалізацію права заявників на виправлення такої помилки у звичайному порядку без необхідності звернення зі скаргою до Мін'юсту або вирішення питання у судовому порядку.

5. Виокремлено такий порядок надання електронних адміністративних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) здійснення заявником процедури ідентифікації та авторизації за допомогою Bank-ID, Mobile-ID та ін. на одному з передбачених вебсайтів надання адміністративних послуг; 2) отримання звернення від заявника через інтерфейс вебсайту надання електронної адміністративної послуги; 3) автоматизоване оброблення запиту заявника програмним забезпеченням; 4) безконтактне автоматизоване формування відповіді на запит заявника та всього обсягу передбаченої для цього інформації через відповідний вебпортал надання електронних адміністративних послуг.

Наголошено, що всі помічені недоліки в проєктах модернізації системи надання електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно потребують особливої уваги, вивчення та ретельного попереднього обговорення, щоби не допустити можливих порушень і втрати, зміни інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, адже нерухомість є одним з найбільш важливіших активів у власності фізичних та юридичних осіб.

6. Досліджено правову природу інноваційної блокчейн-технології через призму застосування для цілей функціонування Державного реєстру прав і електронних державних послуг у цій сфері. Проаналізовано правові проблеми, що можуть виникнути разом із запровадженням такої технології, та запропоновано можливі шляхи їх розв'язання.

Визначено, що для розробки необхідної нормативно-правової бази, на підставі якої стали б можливими запровадження та функціонування Державного реєстру прав на блокчейн-технологію, потрібно реалізувати централізований підхід держави, прописавши основні принципи використання цієї технології та внести зміни до законів України «Про адміністративні послуги», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо, але лише в разі успішного тестування такої технології. Вважаємо принцип гібридного блокчейну найкращим і найбільш оптимальним для забезпечення непорушності даних ДРП.

З'ясовано, що блокчейн-технологія використовує схожі алгоритми, що і КЕП. Тому, розглядаючи питання використання електронних підписів для укладення правочинів у сфері нерухомості, головною проблемою переведення адміністративних послуг у електронну форму вважаємо неможливість на даний момент нотаріального посвідчення правочинів онлайн, що також залежить від доступу нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру та рівня наповненості такого реєстру.

7. Досліджено питання про створення в Україні уніфікованого ДРП разом із ДЗК для реалізації єдиних стандартів надання адміністративних послуг у електронній формі, що охоплював би весь процес державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Визначено, що наявність об'єднаного ДРП із ДЗК (або принаймні високий рівень електронної взаємодії між ними) дасть змогу легше впровадити та реалізувати

основні адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в електронній формі.

Досліджено показники України у світовому рейтингу «Doing Business» стосовно простоти реєстрації прав на нерухоме майно та визначено, що саме потрібно зробити для того, щоби процес реєстрації прав на нерухоме майно в Україні був якісним і таким, що повністю відповідає міжнародним критеріям оцінювання якості адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. З'ясовано, що для покращення адміністративно-правового забезпечення функціонування електронних послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно потрібно: 1) вдосконалити механізм оскарження рішень, дій або бездіяльності як суб'єктів ведення ДЗК, так і суб'єктів надання послуг у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) покращити рівень наповнення ДРП та ДЗК; 3) надати доступ нотаріусам до загальнонаціональної бази даних для перевірки достовірності документів, що засвідчують особу; 4) реалізувати використання єдиного ідентифікаційного номера для нерухомості в системі ДЗК та ДРП.

8. Встановлено, що необхідно повноцінно реалізувати інструменти захисту інформації, що містяться у електронному вигляді в ДРП. Таким інструментом насамперед є юридична відповідальність за правопорушення у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Тому запропоновано викласти у новій редакції ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з метою заповнення прогалини в нормативному закріпленні юридичної відповідальності посадових осіб Мін'юсту та технічного адміністратора Державного реєстру прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав.

Необхідно впорядкувати правове регулювання Єдиного державного вебпорталу електронних послуг та Єдиного державного порталу адміністративних послуг, у результаті чого залишити один інформаційний ресурс, на якому можна отримати всю необхідну інформацію про адміністративні, зокрема електронні послуги. Внести зміни до п. 2 ч. 2 ст. 6 Закону України «Про адміністративні послуги» та скасувати обов'язок органів державної влади з розміщення інформації про порядок надання адміністративних послуг на вебсайтах таких органів, натомість спрямовуючи

користувачів до Єдиного державного вебпорталу електронних послуг. Крім того, передбачити необхідність публікації на такому вебпорталі зразків документів єдиного стандарту, що мають подаватись заявниками до органів державної влади, для полегшення процесу отримання адміністративних послуг.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авторизація. Державний земельний кадастр.
URL : https://e.land.gov.ua/auth_select (дата звернення: 15.03.2020).
2. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / І. Б. Коліушко (відп. ред.), В. П. Тимощук (авт.-упоряд.). Київ : Факт, 2003. 496 с.
3. Адміністративне право України (загальна частина) : навчальний посібник / О. І. Остапенко, М. В. Ковалів, С. С. Єсімов, Л. С. Гулак., Н. Я. Отчак, Л. О. Остапенко. Львів : НУ «Львівська політехніка», 2019. 504 с.
4. Адміністративне право України. Академічний курс : підручник : у 2 т. : / ред. колегія : В. Б. Авер'янов (голова) та ін. Київ : Юридична думка, 2005. 624 с.
5. Адміністративне право України. Повний курс : підручник / В. Галунько, П. Діхтієвський, О. Кузьменко та ін.; за ред. В. Галунька, О. Правоторової. Вид. третє. Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС, 2020. 584 с.
6. Адміністративно-правовий метод регулювання. *Вікіпедія: вільна енциклопедія*.
URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Адміністративне_право#Адміністративно-правовий_метод_регулювання (дата звернення : 15.08.2018).
7. Афанасьєв К. К. Адміністративні послуги : навчальний посібник Луганськ : ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2010. 175 с.
8. Афанасьєв К. К. Державні управлінські послуги та законні інтереси особи: взаємозв'язок понять. *Юридична Україна*. 2007. № 7. С. 26-29.
9. Бега В. У Києві відкрився Urban Space 500: 80% прибутку спрямовуватимуть на громадські проекти столиці. *hromadske.ua*. 18.12.2018.
URL : <https://hromadske.ua/posts/u-kiyevi-vidkrivsysya-urban-space-500-80-pributku-spryamovuvatimut-na-gromadski-proekti-stolici> (дата звернення : 14.08.2019).
10. Березняцький В. В. Щодо етимології та тлумачення термінів «сервіс», «автосервіс», «обслуговування». *Вісник Національного транспортного університету*. 2010. № 21(2). С. 9-10.

11. Боротьба з рейдерством: сучасний стан та рекомендації. Системний звіт Ради бізнес-омбудсмена (липень 2017). 56 с.
URL : <https://boi.org.ua/publications/systemicreports/1134-systemic-report-combatting-raidership-current-stat/> (дата звернення : 07.03.2019).
12. Бризіцький М. Чи потрібні районні ради? 05.11.2019. Вебпортал «Децентралізація». URL : <https://decentralization.gov.ua/news/11807> (дата звернення : 20.05.2020).
13. Будинок юстиції. Вікіпедія: вільна енциклопедія.
URL : https://ka.wikipedia.org/wiki/ოფისი_სახლი (дата звернення : 01.04.2018).
14. Буханевич О. М. Теоретико-правові та праксеологічні засади надання адміністративних послуг в Україні : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2016. 455 с.
15. В Україні мають намір об'єднати земельний кадастр і реєстр нерухомості. РБК-Україна. 30.01.2015. URL : <https://www.rbc.ua/ukr/news/v-ukraine-namereny-obedinit-zemelnyy-kadastr-i-reestr-30012015132300> (дата звернення : 25.03.2018).
16. Вебсайт Онлайн будинку юстиції. URL : <https://online.minjust.gov.ua/> (дата звернення : 23.03.2020).
17. Вебсторінка для подання скарги. Росреєстр.
URL : https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_support/cc_ib_complaint (дата звернення : 23.03.2018).
18. Вебсторінка Єдиного державного порталу адміністративних послуг щодо надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі викопіювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру. URL : <https://poslугy.gov.ua/info/service/byservicescope-10/2099/details/0/0> (дата звернення : 18.07.2020).
19. Ведмідь Н. І. Термінологічні підходи до визначення категорії «сервіс» та його роль в економіці країн. *Економіка та управління підприємствами*. 2012. №№ 3-4. С. 49-52.
20. Вимоги до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5.

Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України.

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1505-16#n4> (дата звернення : 11.03.2019).

21. Віткаускас Д. Електронний реєстр адрес: що Україні варто перейняти у Литви. *Європейська правда.* 30.11.2017.

URL : <https://www.eurointegration.com.ua/experts/2017/11/30/7074367/> (дата звернення : 20.02.2018).

22. Гвоздик В. Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні. *Нотаріат для вас* : науково-практичний журнал Української нотаріальної палати. 2008. № 7-8. С. 12–16.

23. Гід з державних послуг. *Єдиний державний портал адміністративних послуг.* URL : <https://my.gov.ua/info/news/427/details> (дата звернення : 17.01.2021).

24. Гід з державних послуг. Реєстр адміністративних послуг. *Портал «Дія».* URL : <https://guide.diia.gov.ua/> (дата звернення : 17.01.2021).

25. Гораль Л. Т., Шийко В. І., Бакай М. Л. Евентологія понять «обслуговування» та «сервіс». *Економічний аналіз.* 2016. Т. 23, № 2. С. 27-36. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2016_23\(2\)__6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2016_23(2)__6) (дата звернення : 25.04.2018).

26. Груша В. Чому ми все частіше чуємо про Blockchain. *DOU.ua* 2017. URL : <https://dou.ua/lenta/articles/why-is-blockchain-in-trends/> (дата звернення : 11.03.2019).

27. Державна реєстрація договорів оренди землі відтепер доступна онлайн. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України.* 06.12.2017. URL : <https://bit.ly/3fm2gPW> (дата звернення : 16.05.2019).

28. Держреєстрація права власності на нерухоме майно. Реєстр адміністративних послуг. Гід з державних послуг. *Портал «Дія».* URL : <https://guide.diia.gov.ua/register/00041/> (дата звернення : 07.01.2021).

29. Деякі питання запобігання корупції в міністерствах, інших центральних органах виконавчої влади : розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.10.2016 № 803-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/803-2016-p/conv#Text> (дата звернення : 14.06.2017).

30. Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2015 № 786. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-2015-п/conv#Text> (дата звернення : 11.09.2020).

31. Деякі питання посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації арештованого майна : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 353-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-2017-р/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

32. Деякі питання реалізації пілотного проєкту із запровадження принципу екстериторіальності в державній реєстрації земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 455. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/455-2020-п/conv#Text> (дата звернення : 06.12.2020).

33. Деякі питання реформування державного управління України : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.06.2016 № 474-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2016-р/conv#Text> (дата звернення : 13.05.2019).

34. Деякі питання удосконалення системи ідентифікації особи і функціонування державних та єдиних реєстрів : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.06.2015 № 628-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/628-2015-р/conv#Text> (дата звернення : 26.03.2018).

35. Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484 / Кабінет Міністрів України. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-п/ed20180622/conv#Text> (дата звернення : 12.03.2019).

36. Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України : Наказ Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0754-15/conv#Text> (дата звернення : 17.03.2018).

37. Довірчий список. *Вебсайт Центрального засвідчувального органу*. 2021. URL : <https://www.czo.gov.ua/trustedlist> (дата звернення : 13.01.2021).

38. Договір про надання сервісної послуги з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. *Інформаційний ресурс ДП «Національні інформаційні системи»*. URL : <https://nais.gov.ua/p/servisna-posluga-z-informuvannya-z-derjavnogo-reestru-rechovih-prav-na-neruhome-mayno> (дата звернення : 25.11.2020).

39. Долечек В. Адміністративна реформа: поліпшення якості і підвищення ефективності державних послуг. *Вісник НАДУ*. 2004. № 1. С. 217-224.

40. Досвід Єврозони для розкриття потенціалу відкритих даних в Україні. *Офіційний вебсайт програми EGAP*. URL : <http://egap.in.ua/yak-vidkryti-dani-stymulyuyut-rozvytok-ekonomiky-yes-abo-dosvid-yevrozony-dlya-rozkryttya-potentsialu-vidkrytyh-danyh-v-ukrayini/> (дата звернення : 02.03.2017).

41. Електронний резидент Естонії. *Вікіпедія: вільна енциклопедія*. URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Електронний_резидент_Естонії (дата звернення : 11.03.2019).

42. Електронний сервіс. *Вікіпедія: вільна енциклопедія*. URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Електронний_сервіс (дата звернення : 11.03.2019).

43. Емельянова Е. А. История становления системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (российский и зарубежный опыт). *Юридический аналитический журнал*. 2004. № 1 (9). С. 88-94.

44. Емельянова Е. А. Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Самара, 2004. 220 с.
45. Е-послуги. *E-Governance for Accountability and Participation Program*. URL : <https://egap.in.ua/componenty/e-posluhy/> (дата звернення : 11.03.2019).
46. Єганов В. В. Проблеми та перспективи впровадження системи електронного урядування в Україні. *Державне будівництво*. 2012. № 2. 10 с.
47. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи : монографія. Одеса : ОДУВС, 2010. 156 с.
48. З 1 січня 2020 р. Єдиний державний вебпортал електронних послуг виконує також функції Єдиного державного порталу адміністративних послуг. *Вебсайт Єдиного державного порталу адміністративних послуг*. URL : <https://my.gov.ua/info/news/348/details> (дата звернення : 12.03.2020).
49. Закон про адміністративну процедуру: експерти розповіли, чого очікувати громадянам і бізнесу. *Громадський простір*. 11.05.2018. URL : <https://www.prostir.ua/?news=zakon-pro-administratyvnu-protseduru-eksperty-rozpovily-choho-ochikuvaty-hromadyanam-i-biznesu> (дата звернення : 26.06.2019).
50. Звіт про роботу державних та приватних нотаріусів : *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України*. URL : <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notariusiv> (дата звернення : 08.12.2020).
51. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2014. URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014> (дата звернення : 07.04.2018).
52. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2015. URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2015> (дата звернення : 07.04.2018).
53. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2016. URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2016> (дата звернення : 07.04.2018).

54. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2017.
URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2017> (дата звернення : 08.04.2018).
55. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2018.
URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2018> (дата звернення : 08.04.2018).
56. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. *Doing Business*. 2020.
URL : <https://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2020> (дата звернення : 11.12.2020).
57. Зелена книга з електронного урядування : Проєкт (неофіційний текст) від 17.11.2014. Підготовлений робочою групою з розробки урядової політики в сфері розвитку е-урядування України. *Платформа LIGA:ZAKON*. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/NT1111.html (дата звернення : 11.08.2017).
58. Зеленський підписав закон про протидію рейдерству. *LB.ua*. 04.01.2020.
URL : https://lb.ua/news/2020/01/14/447069_zelenskiy_podpisal_zakon.html (дата звернення : 14.03.2020).
59. Земельний кадастр і реєстр нерухомості пропонують об'єднати. *Інтерфакс-Україна*. 10.08.2017.
URL : <https://ua.interfax.com.ua/news/general/441675.html> (дата звернення : 25.03.2018).
60. Иванец К. М. Кадастр и реестр природных ресурсов как правовые формы учета в области охраны окружающей среды. *Известия Гомельского государственного университета имени Ф. Скорины*. 2016. № 2 (95). С. 71-77.
61. Інституційна реформа. *Офіційний вебсайт Національного агентства державного реєстру Грузії*. URL : <https://napr.gov.ge/p/146> (дата звернення : 01.04.2018).
62. Інформація щодо показників Білорусі. *Doing Business*.
URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/belarus#registering-property> (дата звернення : 14.03.2018).

63. Інформація щодо показників Грузії. *Doing Business*.
URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/georgia#registering-property> (дата звернення : 14.03.2018).
64. Інформація щодо показників Нової Зеландії. *Doing Business*.
URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/new-zealand#registering-property> (дата звернення : 15.03.2018).
65. Інформація щодо показників України. *Doing Business*.
URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/ukraine#registering-property> (дата звернення : 11.03.2018).
66. Історія підприємства. *Мінське міське агентство з державної реєстрації та земельного кадастру. Білорусь*. URL : <http://mga.by/about/history/> (дата звернення : 01.04.2018).
67. Йовдій Д. Подолання рейдерства – виклик номер один для нової влади. *Блог Дмитра Йовдія на LB.ua*. 09.09.2019.
URL : https://lb.ua/blog/dmytro_iovdii/436790_podolannya_reyderstva-viklik_pomer.html (дата звернення : 15.11.2020).
68. Калюжна С. Як захистити землі від рейдерів. Поради черкаських експертів. *Суспільне мовлення України*. 08.10.2020. URL : <https://suspilne.media/69445-ak-zahistiti-zemli-vid-rejderiv-poradi-cerkaskih-ekspertiv/> (дата звернення : 17.11.2020).
69. Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави і права: модульний курс : навчальний посібник. Київ : Центр учбової літератури, 2010. 264 с.
70. Кінець епохи рейдерства, який не відбувся. *Економічна правда*. 03.12.2020.
URL : <https://www.epravda.com.ua/projects/antyreid/2020/12/3/666947/> (дата звернення : 11.03.2019).
71. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).
72. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*.

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10/conv#Text>

(дата

звернення : 11.03.2019).

73. Коліушко І. Б. Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні : монографія. Київ : Факт, 2002. 260 с.

74. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

75. Крисюк Т. Земельний Blockchain – (не) довіряти? *AgroPolit.com*. 2017. URL : <https://agropolit.com/spetsproekty/355-zemelniy-blockchain--ne-doviryati> (дата звернення : 11.03.2019).

76. Кудрявцев В., Кудрявцева Е. Основы организации ипотечного кредитования. Москва : Высшая школа, 1997. 64 с.

77. Кулдыбаева И. У. Правовое регулирование предоставления электронных государственных услуг : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.14. Челябинск, 2014. 240 с.

78. Курильців Р. М. Оцінка якості системи адміністрування землекористування в Україні. *Вісник Мукачівського державного університету. Серія «Економіка і суспільство»*. 2016. Вип. 7. С. 613-620.

79. Курильців Р. М. Трансакційні витрати на реєстрацію прав на землю як критерій оцінки ефективності управління землекористуванням. *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії*. 2016. Вип. 6(2). С. 62-67.

80. Лист Міністерства цифрової трансформації України з приводу використання КЕП/УЕП нерезидентами 1/04-3-6238 від 26.11.2020. URL : <https://infobox.prozorro.org/news-mert/list-ministerstva-cifrovoji-transformaciji-ukrajini-z-privodu-vikoristannya-kep-uep-nerezidentami> (дата звернення : 21.20.2020).

81. Макаренко І. У центрі столиці «рейдернули» дороговартісний офіс, підробивши документи про право власності. 17.06.2020. URL : <https://www.unn.com.ua/uk/news/1875498-u-tsentri-stolitsi-reydernuli-dorogovartisniy-ofis-pidrobivshi-dokumenty-pro-pravo-vlasnosti> (дата звернення : 18.09.2020).

82. Мартин А. Г., Кошель А. О. Титульне страхування земельних ділянок: світова практика, українські здобутки та перспективи. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 12. С. 18-21.

83. Матола В. У Мін'юсті боротьба з рейдерством тільки починається, закінчувати її мають правоохоронні органи і суди. 25.02.2020. *LB.ua*. URL : https://lb.ua/pravo/2020/02/25/450821_v_minyusti_borotba_z_reyderstvom.html (дата звернення : 15.09.2020).

84. Мельник Р. С. Загальне адміністративне право в питаннях і відповідях : навчальний посібник. Київ : Юрінком Інтер, 2019. 304 с.

85. Методологія рейтингу щодо легкості реєстрації нерухомості. *Doing Business*. URL : <https://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property> (дата звернення : 14.03.2018).

86. Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. *Порталус : научная цифровая библиотека*. 21.10.2007. URL : http://portalus.ru/modules/economics/rus_readme.php?subaction=showfull&id=1192972793&archive=1480161668&start_from=&ucat=& (дата звернення : 21.02.2018).

87. Ніколаєнко К. В. Заходи щодо вдосконалення організації надання управлінських послуг : у 2 ч. *Актуальні проблеми державного управління* : зб. наук. пр. 2005. № 2 (24). Ч. 1. С. 246-251.

88. Обсяг переказів в межах України у 2019 році зріс майже на 40%. *Офіційний вебсайт Національного банку України*. URL : <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-perekaziv-v-mejah-ukrayini-u-2019-rotsi-zris-mayje-na-40> (дата звернення: 13.08.2020).

89. Оніщук О. Вища кваліфікаційна комісія анулювала свідоцтва недобросовісним нотаріусам. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України*. 27.02.2020. URL : <https://minjust.gov.ua/news/ministry/olga-onischuk-vischa-kvalifikatsiyna-komisiya-anulyovala-svidotstva-nedobrosovisnim-notariusam> (дата звернення : 03.09.2020).

90. Онлайн-версія «Словника української мови» в 11 томах. URL : <http://sum.in.ua/s/procedura> (дата звернення : 17.10.2020).

91. Опис процедури оскарження. *Земельний реєстр її Величності («HM Land Registry»)*. URL : <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about/complaints-procedure> (дата звернення : 11.03.2019).

92. Офіційний вебсайт Державного агентства з питань електронного урядування України. URL : <http://www.dknii.gov.ua/content/na-shlyahu-do-yevropeyskogo-cyfrovoogo-rynku-rozvytok-e-uryaduvannya-stane-odnym-z-klyuchovyh> (дата звернення : 11.08.2017).

93. Офіційний вебсайт Кабінету Міністрів України. URL : <https://www.kmu.gov.ua/news/250283206> (дата звернення : 12.09.2018).

94. Панченко Л. О. Лекція № 6 з дисципліни Адміністративне право. *Новомосковський кооперативний коледж економіки та права ім. С. В. Литвиненка*. 4 с. URL : <http://nkkep.com/wp-content/uploads/2020/10/Admin.pr.-Lek.-6-P-23-Ranchenko-22.10.2020.pdf> (дата звернення : 13.12.2020).

95. Переклад слова «service». *Словник Мультитран*. URL : <https://www.multitrans.com/m.exe?s=service&l1=1&l2=2> (дата звернення : 11.05.2019).

96. Перелік адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Вебсайт Єдиного державного порталу адміністративних послуг*. URL : <https://my.gov.ua/info/services/byservicescope/5> (дата звернення : 05.02.2021).

97. Перелік послуг Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Кабінет електронних сервісів Міністерства юстиції України*. URL : https://kap.minjust.gov.ua/services?product_id=1&is_registry=1&keywords=&user_type=all (дата звернення : 05.02.2021).

98. Перелік послуг Кабінету електронних сервісів. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України*. URL : <https://kap.minjust.gov.ua/services> (дата звернення : 05.02.2021).

99. Перехід земкадастру на Blockchain не врятує землевласників від рейдерів. *Пропозиція – головний журнал з питань агробізнесу*. 2017.

URL : <https://propozitsiya.com/ua/perehid-zemkadastru-na-blockchain-ne-vryatuye-zemlevlasnykiv-vid-reyderiv> (дата звернення : 03.12.2019).

100. Перші результати розслідування витоку і розповсюдження персональних даних українців. *Урядовий портал. Єдиний вебпортал органів виконавчої влади України. Служба Віце-прем'єр-міністра України.* 25.06.2020. URL : <https://www.kmu.gov.ua/news/pershi-rezultati-rozsliduvannya-vitoku-i-rozpovsyudzhennya-personalnih-danih-ukrayinciv> (дата звернення : 11.03.2019).

101. Питання Єдиного державного вебпорталу електронних послуг та Єдиного державного порталу адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1137. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1137-2019-п/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

102. Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції : Постанова Кабінету Міністрів України від 21.01.2015 № 17. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/17-2015-п/conv#Text> (дата звернення : 09.03.2017).

103. Підгайна Є. Скільки коштуватиме Україні впровадження блокчейну. Яким чином нова технологія захистить дані та власність українців. 07.09.2017. *Mind.ua.* URL : <https://mind.ua/publications/20176347-skilki-koshtuvatime-ukrayini-vprovadzhennya-blokchejnu> (дата звернення : 11.05.2019).

104. Піфко О. О. Правові аспекти класифікації систем реєстрації прав на землю. *Науковий вісник Херсонського державного університету.* Вип. 4. Т. 2. 2015. С. 54-58.

105. План здійснення заходів щодо запобігання корупції в міністерствах, інших центральних органах виконавчої влади. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України.* URL : https://minjust.gov.ua/m/str_51591 (дата звернення : 06.03.2019).

106. Поліщук О., Тимошук. Ю. Податок на нерухоме майно. *Вісник. Офіційно про податки.* 2015. № 2 (2). 16 грудня. URL : <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/7965> (дата звернення : 20.05.2019).

107. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. *Офіційний*

вебсайт Верховної Ради України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/conv#n23> (дата звернення : 11.03.2019).

108. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/conv#n326> (дата звернення : 11.03.2019).

109. Порядок забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України : Наказ Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5 (у редакції наказу від 03.02.2020 № 340/5). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0110-20/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

110. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/conv#n271> (дата звернення : 11.03.2019).

111. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 23.04.2020 у справі № 810/4023/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88909259> (дата звернення : 10.09.2020).

112. Постанова Другого апеляційного адміністративного суду від 25.07.2019 у справі № 520/11262/18. URL : <https://opendatabot.ua/court/83407429-4b3e3f1fe6b3b729feba9bf41d0642ed> (дата звернення : 15.12.2020).

113. Постанова Київського апеляційного адміністративного суду від 04.09.2018 у справі № 826/5212/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76394357> (дата звернення : 15.12.2020).

114. Постанова Полтавського окружного адміністративного суду від 28.09.2017 у справі № 816/1553/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/69227133> (дата звернення : 15.12.2020).

115. Постанова Центрального районного суду м. Миколаєва від 19.07.2017 у справі № 490/5374/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68386705> (дата звернення : 15.12.2020).

116. Правила користування комп'ютерною програмою (онлайн-сервісом) «SMS-МАЯК» щодо інформування фізичних та юридичних осіб 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. URL : <https://smsmayak.com.ua/use-30/> (дата звернення : 13.08.2020).

117. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI (перша редакція). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17/ed20120906/conv#Text> (дата звернення : 17.05.2019).

118. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

119. Про визначення адміністратора Єдиного державного демографічного реєстру : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 № 931-р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/931-2016-p/conv#Text> (дата звернення : 26.03.2018).

120. Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Проект Закону від 06.11.2020 № 4338. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=70368 (дата звернення : 25.01.2021).

121. Про внесення змін до деяких Законів України щодо уточнення порядку доступу нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру : Проект Закону

України від 14.08.2020 № 3989. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69684 (дата звернення : 07.12.2020).

122. 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. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1666-19/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

123. 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 (перша редакція). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1701-18/ed20141125/conv#Text> (дата звернення : 10.05.2019).

124. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності : Закон України від 03.10.2019 № 159-IX. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/159-20/conv#Text> (дата звернення : 02.03.2020).

125. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації мережі та функціонування центрів надання адміністративних послуг та удосконалення доступу до адміністративних послуг, які надаються в електронній формі : Закон України від 03.11.2020 № 943-IX. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/943-20/conv#Text> (дата звернення : 17.12.2020).

126. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування та оптимізації надання адміністративних послуг : Закон України від 10.12.2015 № 888-VIII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/888-19/conv#n235> (дата звернення : 07.08.2019).

127. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.2020 № 399.

Офіційний вебсайт Верховної Ради України.

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/399-2020-п/conv#Text>

(дата звернення : 11.12.2020).

128. Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо порядку оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері ведення Державного земельного кадастру : Проект Закону України від 03.02.2017 № 6017. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*

URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61046

(дата звернення : 15.11.2019).

129. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 26.11.2015 № 834-VIII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/834-19/conv#n449> (дата звернення : 15.05.2019).

130. Про внесення змін до Закону України «Про захист інформації в автоматизованих системах» : Закон України від 31.05.2005 № 2594-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2594-15/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

131. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо стимулювання створення та діяльності дрібних фермерських господарств і деконцентрації повноважень у сфері земельних відносин : Проект Закону України від 06.12.2017 № 7363. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*

URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63085 (дата звернення : 12.02.2019).

132. Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1140. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1140-2019-%D0%BF/conv#Text>

133. Про внесення зміни до пункту 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.09.2016 № 594. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/594-2016-п/conv#Text>

(дата звернення : 17.02.2019).

134. Про внесення зміни до статті 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : Проект Закону України від 13.05.2017 № 6442. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61781

(дата звернення : 13.09.2020).

135. Про Державний бюджет України на 2019 рік : Закон України від 23.11.2018 № 2629-VIII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629-19/conv#Text>

(дата звернення : 16.04.2019).

136. Про Державний бюджет України на 2021 рік : Закон України від 15.12.2020 № 1082-IX. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20/conv#Text>

(дата звернення : 12.01.2021).

137. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/conv#Text>

(дата звернення : 11.03.2019).

138. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv#Text>

(дата звернення: 11.03.2019).

139. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. (перша редакція) *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20040701/conv#Text> (дата звернення: 08.07.2019).

140. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. *Урядовий портал. Єдиний вебпортал органів виконавчої влади України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/conv#Text>

(дата звернення : 12.03.2019).

141. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Закон України від 15.05.2003 № 755-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15/conv#Text>

(дата звернення : 15.04.2019).

142. Про Державну службу спеціального зв'язку та захисту інформації України : Закон України від 23.02.2006 № 3475-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3475-15/conv#Text> (дата звернення : 11.09.2018).

143. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 № 2939-VI. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17/conv#Text> (дата звернення : 14.06.2019).

144. Про електронні довірчі послуги : Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19/conv#Text> (дата звернення : 10.12.2019).

145. Про електронні документи та електронний документообіг : Закон України від 22.05.2003 № 851-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/851-15/conv#Text> (дата звернення : 06.12.2019).

146. Про електронну ідентифікацію та довірчі послуги для електронних транзакцій на внутрішньому ринку та про скасування Директиви 1999/93/ЄС : Регламент Європейського Парламенту і Ради (ЄС) від 23.07.2014 № 910/2014 (офіційний переклад Кабінету Міністрів України).

URL : <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/55-GOEEI/reglament-es-9102014.pdf>
(дата звернення : 07.12.2019).

147. Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус : Закон України від 20.11.2012 № 5492-VI. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5492-17/conv#Text>
(дата звернення : 17.12.2019).

148. Про запровадження реалізації пілотного проекту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.10.2016 №789-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/789-2016-p/conv#Text> (дата звернення : 12.05.2019).

149. Про затвердження граничних норм витрат на копіювання або друк документів, що надаються за запитом на інформацію : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.07.2011 № 740. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/740-2011-p/conv#Text> (дата звернення : 08.05.2019).

150. Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб : Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 № 121. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0399-98#Text> (дата звернення : 17.05.2019).

151. Про затвердження плану дій щодо імплементації кращих практик якісного та ефективного регулювання, відображених Групою Світового банку у методології рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 рік : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1406-р (втратило чинність). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1406-2015-p/page/conv#Text> (дата звернення: 07.03.2019).

152. Про затвердження плану заходів щодо реалізації Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 27.06.2007 № 494-р (втратило чинність). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/494-2007-p/conv#Text> (дата звернення : 07.03.2019).

153. Про затвердження плану заходів щодо створення Єдиного державного порталу адміністративних послуг : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 11.09.2013 № 718-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/718-2013-p/conv#Text> (дата звернення : 18.05.2019).

154. Про затвердження плану пріоритетних дій Уряду на 2016 рік : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 27.05.2016 № 418-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/418-2016-p/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

155. Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні : Постанова Правління Національного банку України від 29.12.2017 № 148. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0148500-17/conv#Text> (дата звернення : 13.07.2019).

156. Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2020 № 193. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2015-п/conv#Text> (дата звернення : 15.10.2020).

157. Про затвердження Положення про Реєстр адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2009 № 532. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2009-п/conv#Text> (дата звернення : 08.07.2019).

158. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п/conv#Text> (дата звернення : 12.08.2018).

159. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-п/conv#Text> (дата звернення : 10.05.2020).

160. Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного демографічного реєстру та надання з нього інформації, взаємодії між уповноваженими суб'єктами, а також здійснення ідентифікації та верифікації : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.10.2017 № 784. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/784-2017-п/conv#n12> (дата звернення : 10.05.2020).

161. Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного порталу адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.01.2013 № 13. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/13-2013-п/conv#Text> (дата звернення : 10.06.2020).

162. Про затвердження Порядку ведення Реєстру адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 30.01.2013 № 57. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/57-2013-п/conv#Text> (дата звернення : 11.06.2020).

163. Про затвердження Порядку взаємного визнання українських та іноземних сертифікатів відкритих ключів, електронних підписів, а також використання інформаційно-телекомунікаційної системи центрального засвідчувального органу для забезпечення визнання в Україні електронних довірчих послуг, іноземних сертифікатів відкритих ключів, що використовуються під час надання юридично значущих електронних послуг у процесі взаємодії між суб'єктами різних

держав : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.01.2019 № 60. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2019-п/conv#Text> (дата звернення : 09.03.2019).

164. Про затвердження Порядку застосування електронного цифрового підпису органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями державної форми власності : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1452 (втратила чинність). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1452-2004-п/conv#Text> (дата звернення : 17.08.2019).

165. 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 21.12.2016 № 990. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-п/conv#Text> (дата звернення : 13.05.2019).

166. Про затвердження Порядку інтеграції інформаційних систем державних органів та органів місцевого самоврядування до Єдиного державного порталу адміністративних послуг : Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.09.2016 № 1501/248. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1315-16/conv#n14> (дата звернення : 08.07.2019).

167. Про затвердження Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-п/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

168. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ : Наказ Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1499-16/conv#Text> (дата звернення : 12.02.2020).

169. Про затвердження Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб: Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13.12.1995 № 56 (втратив чинність). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0031-96/conv#Text> (дата звернення : 17.05.2019).

170. Про затвердження Програми розвитку електронного урядування на 2015-2017 роки: Рішення Вінницької міської ради від 23.01.2015 № 1989. *Офіційний вебсайт Вінницької міської ради*. URL : <https://www.vmr.gov.ua/Docs/CityCouncilDecisions/2015/№1989%2023-01-2015%20Про%20затвердження.pdf> (дата звернення : 14.05.2017).

171. Про затвердження Регламенту роботи центрального засвідчувального органу : Наказ Міністерства цифрової трансформації України від 19.12.2019 № 27. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0033-20/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

172. Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 р. та плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 03.04.2017 № 275-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/275-2017-p/conv#Text> (дата звернення : 12.08.2017).

173. Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах : Закон України від 05.07.1994 № 80/94-ВР. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80/94-vr/conv#Text> (дата звернення : 11.06.2020).

174. Про захист персональних даних : Закон України від 01.06.2010 № 2297-VI. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*.

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17/conv#Text>

(дата

звернення : 05.03.2019).

175. Про захист фізичних осіб у зв'язку з опрацюванням персональних даних і про вільний рух таких даних, та про скасування Директиви 95/46/ЄС (Загальний регламент про захист даних) : Регламент Європейського Парламенту і Ради (ЄС) 2016/679 від 27.04.2016. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_008-16/conv#Text (дата звернення : 05.03.2019).

176. Про заходи щодо впровадження Концепції адміністративної реформи в Україні : Указ Президента України від 22.07.1998 № 810/98. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/810/98/conv#Text> (дата звернення : 25.11.2019).

177. Про заходи щодо додаткової ідентифікації державних реєстраторів під час проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 03.06.2020 № 1846/5 /. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0505-20/conv#Text> (дата звернення : 13.10.2020).

178. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.1998 № 192 XII (втратив чинність). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192-98-п/conv#Text> (дата звернення : 17.05.2019).

179. Про інформаційну взаємодію між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і Єдиним державним реєстром судових рішень : Наказ Міністерства юстиції України та Державної судової адміністрації України від 29.01.2019 № 270/5/94. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0118-19/conv#Text> (дата звернення : 06.08.2019).

180. Про інформацію : Закон України від 02.02.1992 № 2657-XII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

181. Про Національну програму інформатизації : Закон України від 04.02.1998 № 74/98-ВР. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/74/98-vp/conv#Text> (дата звернення : 11.03.2019).

182. Про огляд практики розгляду справ, які виникають зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Пленуму Вищого адміністративного суду України від 18.09.2015 № 20. *Офіційний сайт Вищого адміністративного суду України.*
URL : http://www.vasu.gov.ua/plenum/post_plenum/postanova_plenumu_20_2015/ (дата звернення : 08.05.2020).

183. Про оподаткування прибутку підприємств : Закон України від 28.12.1994 № 334/94-ВР (втратив чинність). *Офіційний сайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/334/94-vp/conv#Text> (дата звернення : 02.04.2019).

184. Про основні засади забезпечення кібербезпеки України : Закон України від 05.10.2017 № 2163-VIII. *Офіційний сайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2163-19/conv#Text> (дата звернення : 13.10.2020).

185. Про Положення про порядок здійснення криптографічного захисту інформації в Україні : Указ Президента України від 22.05.1998 № 505/98. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/505/98/conv#Text> (дата звернення : 18.10.2020).

186. Про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР : Інструкція Міністерства комунального господарства Української РСР від 31.01.1966 (втратила чинність). *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66/conv#Text> (дата звернення : 17.05.2019).

187. Про проект Закону України про державну реєстрацію прав на нерухоме майно : Постанова Верховної Ради України від 07.07.1999 № 837-XIV. *Офіційний*

вебсайт Верховної Ради України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/837-14/conv#Text> (дата звернення : 20.05.2019).

188. Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами – членами, з іншої сторони : Закон України від 16.09.2014 № 1678-VII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1678-18/conv#Text> (дата звернення : 14.01.2018).

189. Про реалізацію експериментального проєкту щодо забезпечення можливості використання удосконалених електронних підписів і печаток, які базуються на кваліфікованих сертифікатах відкритих ключів : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2020 № 193. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/193-2020-п/conv#Text> (дата звернення : 15.10.2020).

190. Про Реєстр адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.12.2011 № 1274. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1274-2011-п/conv#Text> (дата звернення : 12.04.2019).

191. Про систему оподаткування : Закон України від 25.06.1991 № 1251-XII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1251-12/conv#Text> (дата звернення : 09.04.2019).

192. Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» : Указ Президента України від 12.01.2015 № 5. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5/2015/conv#Text> (дата звернення : 16.08.2017).

193. Про схвалення Концепції Державної цільової програми створення та функціонування інформаційної системи надання адміністративних послуг на період до 2017 р.: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.07.2013 № 614-р. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України.*

URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/614-2013-p/conv#Text> (дата звернення : 24.05.2019).

194. Про схвалення Концепції проекту Закону України «Про адміністративні послуги» : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 682-р.
Офіційний вебсайт Верховної Ради України.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2009-p/conv#Text> (дата звернення : 25.05.2019).

195. Про схвалення Концепції розвитку електронного урядування в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20.09.2017 № 649-р.
Офіційний вебсайт Верховної Ради України.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/649-2017-p/conv#Text> (дата звернення : 05.06.2019).

196. Про схвалення Концепції розвитку системи електронних послуг в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 918-р.
Офіційний вебсайт Верховної Ради України.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/918-2016-p/conv#Text> (дата звернення : 15.06.2019).

197. Про схвалення Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.02.2006 № 90-р.
Офіційний вебсайт Верховної Ради України.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/90-2006-p/conv#Text> (дата звернення : 07.03.2019).

198. Про схвалення Стратегії розвитку інформаційного суспільства в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.05.2013 № 386-р.
Офіційний вебсайт Верховної Ради України.
URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/386-2013-p/conv#n8> (дата звернення : 05.06.2019).

199. Проект Закону України «Про адміністративну процедуру» : неофіційний текст від 09.06.2015 (не набув чинності).
URL : <https://ips.ligazakon.net/document/nt1470> (дата звернення : 04.08.2019).

200. Проект Закону про адміністративну процедуру від 14.05.2020 № 3475.
URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68834 (дата звернення : 04.12.2020).

201. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. Изд. 2-е. Санкт-Петербург : Питер, 2009. 304 с.

202. Реєстратори зможуть перевіряти достовірність судових рішень в онлайн-режимі. Новини Міністерства. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України*. 26.10.2020. URL : <https://minjust.gov.ua/news/ministry/reestratori-zmojut-pereviryati-dostovirnist-sudovih-rishen-v-onlayn-rejimi> (дата звернення : 13.12.2020).

203. Реєстрація права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення доступна онлайн. 05.01.2018. *Європейська Бізнес Асоціація*. URL : <https://eba.com.ua/reestratsiya-prava-orendy-zemelnyh-dilyanok-silskogospodarskogo-pryznachennya-dostupna-onlajn/> (дата звернення : 10.03.2019).

204. Рейтинг країн щодо легкості реєстрації нерухомості. Станом на травень 2019 р. *Doing Business*. URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property> (дата звернення : 17.11.2020).

205. Рекун А. Две украинские стороны одного блокчейна. *AgroPortal*. 2017. URL : <https://agroportal.ua/views/blogs/dve-ukrainskie-storony-odnogo-blokcheina/> (дата звернення : 03.05.2020).

206. Репецька М. О. Правові основи функціонування Єдиного державного порталу адміністративних послуг. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція»*. 2014. № 8. С. 109-112.

207. Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 13.05.2019 у справі № 815/674/18. URL : <https://reestr.court.gov.ua/Review/81687507> (дата звернення : 07.08.2020).

208. Рішення Харківського окружного адміністративного суду від 01.06.2018 у справі № 820/2443/18. URL : <https://reestr.court.gov.ua/Review/74408514> (дата звернення : 07.08.2020).

209. Розвиток електронних послуг. *Урядовий портал. Єдиний вебпортал органів виконавчої влади в Україні.*

URL : <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/reformi/efektivne-vryaduvannya/rozvitok-elektronnih-poslug> (дата звернення : 25.11.2020).

210. Розподілена база даних. *Вікіпедія: вільна енциклопедія.*

URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Розподілена_база_даних (дата звернення : 13.04.2020).

211. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Київ, 2009. 189 с.

212. Сервіс моніторингу реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомого майна. *Вебсайт сервісу, що оперується інформаційним агентством «ЛІГА:ЗАКОН».*

URL : <https://smsmayak.com.ua/> (дата звернення : 09.06.2020).

213. CETAM першими в світі розпочали впроваджувати в електронних торгах технологію blockchain. *Офіційний вебсайт державного підприємства «CETAM».* 08.06.2017. URL : <https://setam.gov.ua/article/setam-pershimi-v-sviti-rozpochali-vprovadjuvati-v-elektronnih-torgah-tehnologiyu-blockchain> (дата звернення : 09.06.2020).

214. CETAM продав майна з використанням blockchain на 7 млрд грн. *Вебсайт Міністерства юстиції України.* 21.04.2020.

URL : <https://minjust.gov.ua/news/ministry/setam-prodav-mayna-z-vikoristannyam-blockchain-na-7-mlrd-grn> (дата звернення : 09.06.2020).

215. Сидоренко А. Досвід роботи реєстрів Литви. *Вебсайт відділення Нотаріальної палати України в м. Києві.* URL : <https://vnpu.kiev.ua/?p=1582> (дата звернення : 22.03.2018).

216. Синоніми слова «сервіс». *Словник синонімів українських слів.*

URL : <https://synonimy.info/c/сервіс> (дата звернення : 04.10.2019).

217. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / под ред. А. А. Лазаревского. Москва : Фонд «Институт экономики города», 2000. 176 с.

218. Статистика використання КЕПів. *Вебсайт Центрального засвідчувального органу.*

URL : <https://www.czo.gov.ua/development?cat=1&fromyear=2019&toyear=2020> (дата звернення : 07.02.2021).

219. Статистика щодо кількості пошукових запитів, що відображає інтерес з часом терміна «Blockchain». *Google Trends.*

URL : <https://trends.google.com/trends/explore?date=2008-10-312020-06-27&q=Blockchain> (дата звернення : 15.05.2020).

220. Статистика щодо кількості пошукових запитів, що відображає інтерес з часом терміна «Blockchain Real Estate». *Google Trends.*

URL : <https://trends.google.com/trends/explore?date=2008-10-312020-06-27&q=Blockchain Real Estate> (дата звернення : 15.05.2020).

221. Статистика щодо кількості пошукових запитів, що відображає інтерес з часом терміна «Bitcoin». *Google Trends.*

URL : <https://trends.google.com/trends/explore?date=2008-10-312020-06-27&q=Bitcoin> (дата звернення : 16.05.2020).

222. Статистика щодо кількості пошукових запитів, що відображає інтерес з часом терміна «Ethereum». *Google Trends.*

URL : <https://trends.google.com/trends/explore?date=2008-10-312020-06-27&q=Ethereum> (дата звернення : 16.05.2020).

223. Статут державного підприємства «Національні інформаційні системи», затверджений наказом Міністерства юстиції України від 07.05.2015 № 657/5. *Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України.* URL : <https://nais.gov.ua/about> (дата звернення : 14.03.2018).

224. Суспільні послуги. *Вікіпедія. Вільна енциклопедія.* URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Суспільні_послуги (дата звернення : 05.03.2019).

225. Таможній О. В. Адміністративні послуги муніципальних органів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 Ірпінь, 2015. 228 с.

226. Тимошук В. Адміністративні послуги : посібник / Швейцарсько-український проєкт «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». Київ : ТОВ «Софія-А», 2012. 104 с.

227. Тимченко Л. М. Публічні послуги в Україні: розвиток нормативно-правового забезпечення. *Державне управління та місцеве самоврядування: зб.наук. праць*. 2010. Вип. 3 (6). 6 с.

228. Тищенко І. О. Проблемні питання розвитку електронних послуг в Україні. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2015. № 1. С. 276-280.

229. Тлумачення, значення слова «послуга». *Академічний тлумачний словник української мови / Словник української мови : в 11 т. Т. 7, 1976. С. 341.*
URL : <http://sum.in.ua/s/poslugha/> (дата звернення : 05.03.2019).

230. Тлумачення, значення слова «сервіс». *Академічний тлумачний словник української мови / Словник української мови : в 11 т. Т. 9, 1978. С. 129.*
URL : <http://sum.in.ua/s/servis/> (дата звернення : 05.03.2019).

231. Турчин В. Е. Вдосконалення якості системи реєстрації нерухомості в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. Вип. № 2. С. 163-167
URL : http://lsei.org.ua/2_2018/45.pdf (дата звернення : 11.03.2019).

232. Турчин В. Е. Електронне урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. *Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку* : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, (м. Львів, 17-18 листопада 2017 р.). Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2017. С. 105-108.

233. Турчин В. Е. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес*. 2018. Вип. № 6. С. 204-209. URL : <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf> (дата звернення : 11.03.2019).

234. Турчин В. Е. Становлення правовідносин державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Стратегія сталого розвитку «Україна-2020» (економіка, фінанси і право)* : матеріали міжнародної науково-практичної конференції студентів,

аспірантів та молодих вчених» (м. Київ, 17 травня 2016 р.). Київ : Київський національний торговельно-економічний університет, 2016. С. 516-518.

235. Турчин В. Е. Становлення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Приватне та публічне право*. 2017. № 4. С. 110-113. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpulaw_2017_4_25 (дата звернення : 15.05.2019).

236. Турчин В. Е. Шлях України до топ 10 рейтингу «Doing Business» у сфері реєстрації нерухомості. *Право та державне управління*. 2018. № 1, т. 1. С. 164-169. URL : http://www.pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/1_2018/tom_1/29.pdf (дата звернення : 11.03.2019).

237. У Мін'юсті розказали про типові інструменти рейдерських схем. *Укрінформ*. 01.11.2017. URL : <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2335555-u-minusti-rozkazali-pro-tipovi-instrumenti-rejderskih-shem.html> (дата звернення : 12.04.2019).

238. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони – редакція від 30.11.2015 № 984_011 (ратифіковано із заявою Законом від 16.09.2014 № 1678-VII. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011/conv#Text (дата звернення : 11.12.2018).

239. Удосконалений та кваліфікований підпис. У чому різниця? 1 Лютого 2021. *dzerkalo.media*. URL : <https://dzerkalo.media/news/udoskonalenyi-ta-kvalifikovaniy-pidpis-u-chomu-riznitsya> (дата звернення : 07.02.2021).

240. Указ Президиума Верховного Совета СССР «О местных налогах и сборах» от 26 января 1981 № 3819-X URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_10624.htm (дата звернення : 11.06.2018).

241. *Центр реєстрів. Литва. Офіційний вебсайт*. URL : <https://www.registrucentras.lt/en/> (дата звернення : 24.03.2018).

242. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Офіційний вебсайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#Text> (дата звернення : 17.11.2020).

243. Чаусовська С. І. Поняття публічних послуг та їх класифікація. *Держава та регіони. Серія : Державне управління*. 2017. № 1 (57). С. 102-108. URL : http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1_2017/20.pdf (дата звернення : 23.01.2018).
244. Чекіна В. Д. Введення податку на нерухомість в Україні: проблеми й ризики. *Фінанси України. Податкова політика*. 2012. № 3. С. 38-44.
245. Чому це має значення. Пояснення необхідності реєстрації власності. *Doing Business*. URL : <https://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/why-matters> (дата звернення : 22.03.2018).
246. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права : в 2 т. Т. 1. Москва : Статут, 2005. 461 с.
247. Що таке електронна послуга? *Урядовий портал. Єдиний вебпортал органів виконавчої влади в Україні*. URL : <https://bit.ly/2QVz20Z> (дата звернення : 21.10.2020).
248. Юридична енциклопедія: у 6 т. /ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. Київ : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 1998-2004. URL : <https://leksika.com.ua/legal/> (дата звернення : 20.03.2020).
249. Яковина І. Від геноциду до процвітання. Як Руанда стала Сінгапуром в Африці. *Новое время*. 2016. URL : <https://nv.ua/ukr/publications/vid-genotsidu-do-protsvitannja-jak-ruanda-stala-singapurom-v-afritsi-143315.html#> (дата звернення : 08.04.2018).
250. +\$1 мільярд «трудових» переказів від заробітчан. От би ВВП так зростав! *Ukrinform*. 18.02.2020. URL : <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2878262-1-milard-trudovih-perekaziv-vid-zarobitcan-ot-bi-vvp-tak-zrostav.html> (дата звернення: 25.08.2020).
251. Adam K. Project Hurricane or how to implement Blockchain Technology in German Real Estate Transactions. White Paper. 2017. 15 p.
252. Allison I. Bank of England: Central banks looking at 'hybrid systems' using Bitcoin's blockchain technology. *International Business Time*. 2015. URL : <https://www.ibtimes.co.uk/bank-england-central-banks-looking-hybrid-systems-using-bitcoins-blockchain-technology-1511195> (дата звернення : 20.09.2018).

253. Anchoring Service. Explanation of the technology. Exonum Documentation. *Exonum website*. URL : <https://exonum.com/doc/version/latest/advanced/bitcoin-anchoring/> (дата звернення : 05.02.2021).

254. Arsenault C. Brazil Urged to Expand Land Rental Market but Small Farmers Aren't Convinced. *Reuters.com*. 8 September 2016. URL : <https://www.reuters.com/article/us-brazil-landrights-agriculture/brazil-urged-to-expand-land-rental-market-but-small-farmers-arent-convinced-idUSKCN11E1DS> (дата звернення : 10.03.2019).

255. Atzori M. Blockchain Governance and The Role of Trust Service Providers the Trusted Chain Network. White paper. *University College of London - Center for Blockchain Technologies*. 2017. 23 p. URL : https://trustedchain.it/wp-content/uploads/2017/11/ATZORI_-TrustedChainWhite-Paper.pdf (дата звернення : 17.05.2019).

256. Bachynskyy T., Radeiko R. Legal Regulations of Blockchain and Cryptocurrency in Ukraine. *Hungarian Journal of Legal Studies* 60. No 1. 2019. Pp. 3–17. URL : <https://akjournals.com/view/journals/2052/60/1/article-p3.xml> (дата звернення : 09.04.2020).

257. Badev A., Thorsten B., Ligia V., Simon W. Housing Finance Across Countries. New Data and Analysis. Policy Research Working Paper. The World Bank. January 2014. 50 p. URL : <https://documents1.worldbank.org/curated/en/697351468165251669/pdf/WPS6756.pdf> (дата звернення : 15.06.2019).

258. Baraniuk C. Blockchain: The revolution that hasn't quite happened. *BBC*. 11.02.2020. URL : <https://www.bbc.com/news/business-51281233> (дата звернення : 16.07.2020).

259. Blockchain. Putting Theory into Practice. *Goldman Sachs Global Investment Research*. 2016. 88 p.

260. Blockchain. The Trust Disrupter. *Equity Research Report by Credit Suisse*. 2016. URL : <http://www.vivanest.com/wp-content/uploads/2016/09/Blockchain->

The%20Trust%20Disrupter-Report%20of%20Credit%20Suisse.pdf (дата звернення : 11.07.2020).

261. Brown R. G. The unbundling of trust, how to identify good cryptocurrency opportunities? personal blog. Thoughts on the Future of Finance. 2014. URL : <https://gandal.me/2014/11/14/the-unbundling-of-trust-how-to-identify-good-cryptocurrency-opportunities/> (дата звернення : 14.07.2020).

262. Cambridge Bitcoin Electricity Consumption Index. URL : <https://cbeci.org/cbeci/comparisons> (дата звернення : 03.02.2021).

263. Castillo M. Bitfury Launches Enterprise Blockchain Secured by Bitcoin. *Forbes.com*. 05.12.2019. URL : <https://www.forbes.com/sites/michaeldelcastillo/2019/12/05/bitfury-launches-first-enterprise-blockchain-secured-by-bitcoin/?sh=1bba0d71c6cf> (дата звернення : 11.03.2019).

264. Corluka D., Lindh U. Blockchain. A new technology that will transform the real estate market. Master thesis. 2017. 74 p. URL : <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1124675/FULLTEXT01.pdf> (дата звернення : 11.03.2019).

265. Corruption Perceptions Index. *Transparency International*. 2019. URL : <https://www.transparency.org/en/cpi/2019/results/ukr> (дата звернення : 11.03.2019).

266. Cryptographic communications system and method. URL : <https://patents.google.com/patent/US4405829> (дата звернення : 11.03.2019).

267. Cuthbertson A. Blockchain Used to Sell Real Estate for the First Time. *Newsweek*. 2017. URL : <https://www.newsweek.com/blockchain-sell-real-estate-first-time-ethereum-682982> (дата звернення : 11.03.2019).

268. De Filippi P. Blockchain and the Law: The Rule of Code. Boston, MA: Harvard University Press. 2018 (дата звернення : 11.03.2019).

269. Deininger K., Chamorro J. S. Investment and Income Effects of Land Regularization : The Case of Nicaragua. *The World Bank*. 2002. 36 p. URL : <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/15747> (дата звернення : 11.03.2019).

270. Dijkstra M. Blockchain: Towards Disruption in the Real Estate Sector: An exploration on the impact of blockchain technology in the real estate management process. Master thesis. 2017. 104 p. URL : <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3Ab6ec7ece-e879-4ae3-8232-d8144ac2642d> (дата звернення : 17.06.2019).
271. eIDAS for SMEs / Policies. *European Commission website*. URL : <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-smes> (дата звернення : 05.12.2020).
272. EU eGovernment Benchmark Report 2016. URL : <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/eu-egovernment-report-2016-shows-online-public-services-improved-unevenly> (дата звернення : 16.11.2017).
273. Ewendt M. Leveraging Blockchain Technology in Property Records. Establishing Trust in a Risk Filled Market *North Carolina Journal of Law & Technology*. 2018. 19 (4). P. 99-126. URL : <https://scholarship.law.unc.edu/ncjolt/vol19/iss4/4> (дата звернення : 10.09.2019).
274. Exonum – A framework for blockchain solutions. Project Exonum website. URL : <https://www.exonum.com> (дата звернення : 01.02.2021).
275. Exonum website. URL : <https://exonum.com/index> (дата звернення : 01.02.2021).
276. Franco P. Understanding Bitcoin: Cryptography, Engineering, and Economics. Wiley. 2015. 268 p.
277. GDP (current US\$) – Ukraine. World Bank national accounts data, and OECD National Accounts data files. URL : <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=UA> (дата звернення : 23.12.2020).
278. Ghosh S. Estonia has frozen its popular e-residency ID cards because of a massive security flaw. *Business Insider*. 2017. URL : <https://www.businessinsider.com/estonia-freeze-e-residency-id-cards-id-theft-2017-11> (дата звернення : 16.03.2019).

279. Graglia J. M., Mellon C. Blockchain and Property in 2018: At the End of the Beginning. *Blockchain for Global Development. Innovations*. 2018. Volume 12, number 1/2. P. 90-116.

280. Haber S., Stornetta W. S. How to time-stamp a digital document. *J. Cryptology* 3. 1991. P. 99–111. URL : <https://doi.org/10.1007/BF00196791> (дата звернення : 06.10.2019).

281. Iansiti M., Lakhani K. R. The Truth About Blockchain», *Harvard Business Review*. 2017. URL : <https://hbr.org/2017/01/the-truth-about-blockchain> (дата звернення : 06.10.2019).

282. Jonsson J. R. Perceived Affordance and Socio Technical Transition: Blockchain for the Swedish Public Sector. Master thesis. 2018. 102 p.

283. Kim K., Kang T. Does Technology Against Corruption Always Lead to Benefit? The Potential Risks and Challenges of the Blockchain Technology. OECD. 2017. 22 p. URL : <https://www.semanticscholar.org/paper/Does-Technology-Against-Corruption-Always-Lead-to-Kim-Kang/766de80c483ccfbd56936cc03ec82f58760284c0> (дата звернення : 03.07.2019).

284. Konashevych O., Poblet M. Is Blockchain Hashing an Effective Method for Electronic Governance. *Legal Knowledge and Information Systems*. 2018. P. 195-199. URL : <https://www.researchgate.net/publication/329670364> (дата звернення : 16.11.2019).

285. Land registries on a distributed ledger. Concept note of Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. 2019. 5 p.

286. Lazuashvili N. Integration of the Blockchain Technology into the Land Registration System. A Case Study of Georgia. Master's Thesis. May 2019. 97 p. URL : <https://www.researchgate.net/publication/333390208> (дата звернення : 09.08.2020).

287. Lemieux V., Flores D., Lacombe C. Title and code: Real Estate Transaction Recording in the Blockchain in Brazil (RCPLAC-01)-Case Study 1. 2018. 31 p.

288. Lemieux V. L. Blockchain and Distributed Ledgers as Trusted Recordkeeping Systems: An Archival Theoretic Evaluation Framework. *Future Technologies Conference*

(FTC). 2017. 11 p. URL : <https://www.researchgate.net/publication/317433591> (дата звернення : 10.02.2019).

289. Lemieux V. L. Blockchain and Public Record Keeping: Of Temples, Prisons, and the (Re)Configuration of Power. 2019. URL : <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fbloc.2019.00005/full> (дата звернення : 05.03.2020).

290. Markunas J. D. The Impact of Blockchain Technology on the Surveying Industry, Cadastre and Land Registry Systems. 2019. URL : <https://landportal.org/es/blog-post/2021/02/impact-blockchain-technology-surveying-industry-cadastre-and-land-registry-systems> (дата звернення : 14.06.2020).

291. McMurren J., Young A. and Verhulst S. Addressing Transaction Costs Through Blockchain and Identity in Swedish Land Transfers. Case study: GOVLAB October 2018. URL : <https://blockchan.ge/blockchange-land-registry.pdf> (дата звернення : 17.04.2019).

292. Meaning of the term «Service economy». *Cambridge Dictionary*. URL : <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/service-economy> (дата звернення : 16.07.2020).

293. Meaning of the term «Service industry». *Britannica Dictionary*. URL : <https://www.britannica.com/topic/service-industry> (дата звернення : 16.07.2020).

294. Meaning of the term «Service sector». *Investopedia*. URL : <https://www.investopedia.com/terms/s/service-sector.asp> (дата звернення : 16.07.2020).

295. Meaning of the word «Blockchain». *Cambridge English Dictionary*. 2020. URL : <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/blockchain> (дата звернення : 08.12.2020).

296. Meaning of the word «service» *Cambridge dictionary*. URL : <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/service> (дата звернення : 16.07.2020).

297. Meaning of the word «service» *Dictionary*. URL : <https://www.dictionary.com/browse/service> (дата звернення : 16.07.2020).

298. Meaning of the word «service» *Oxford Learners Dictionaries*.
URL : https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/service_1?q=service
(дата звернення : 16.07.2020).

299. Mizrahi A. A blockchain-based property ownership recording system. *ChromaWay White Paper*. 9 p.
URL : <https://static1.squarespace.com/static/5e26f18cd5824c7138a9118b/t/5e3c1c7d6d5ff061da34da80/1580997757765/A-blockchain-based-property-registry.pdf> (дата звернення : 15.03.2020).

300. Multisignatures (multisigs). InterPARES Trust Terminology Project.
URL : <https://interparestrust.org/terminology/term/multisignatures%20~paL~multisigs~paR~/en> (дата звернення : 11.03.2019).

301. Nakamoto S., & Bitcoin, A. Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system. White paper. 2008. URL : <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf> (дата звернення : 10.05.2018).

302. NASDAQ. *Вікіпедія: вільна енциклопедія*.
URL : <https://uk.wikipedia.org/wiki/NASDAQ> (дата звернення : 11.06.2019).

303. On electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market and repealing Directive 1999/93/EC. Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014. URL : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0910> (дата звернення : 01.08.2019).

304. Petsinis E. M. A land transfer registration revolution. Exploring the opportunities and limitations for implementing the blockchain in electronic land transfer transactions in Australia. *Australian Property Law Journal*. 2018. P. 65-86.

305. Pilkington M. Blockchain Technology Principles and Applications. Research Handbook on Digital Transformations. 2015. 39 p.
URL : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2662660 (дата звернення : 13.11.2019).

306. Piontkovsky S. Registration of Lease Right to Agricultural Land is Now Available Online. Baker McKenzie Ukraine December 21 2017 Lexology.

URL : <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=0d135c5a-7e11-4270-b5e0-90aa699e3e62> (дата звернення : 12.11.2019).

307. Prisco G. BitFury Announces blockchain land titling project with the Republic of Georgia and economist Hernando De Soto. *Bitcoin Magazine*. 2016. URL : <https://bitcoinmagazine.com/articles/bitfury-announces-blockchain-land-titling-project-with-the-republic-of-georgia-and-economist-hernando-de-soto-1461769012> (дата звернення : 10.01.2019).

308. Proskurovska A., Dörry S. Is a Blockchain-Based Conveyance System the Next Step in the Financialisation of Housing the Case of Sweden. *Luxembourg Institute for Socio-Economic Research Institution*. 2018. 49 p. URL : <https://www.researchgate.net/publication/329137308> (дата звернення: 13.08.2019).

309. Rabah K. Overview of Blockchain as the Engine of the 4th Industrial Revolution. *Mara Research Journal of Business and Management*. Vol. 1. № 1, October 2016. P. 125-135. URL : <https://www.semanticscholar.org/paper/Overview-of-Blockchain-as-the-Engine-of-the-4th-Rabah/ad31108467f3fe1dad3bd9c70042e68a14c2d3d5> (дата звернення : 02.03.2018).

310. Reiff N. Blockchain Explained. *Investopedia*. 2020. URL : <https://www.investopedia.com/terms/b/blockchain.asp> (дата звернення : 17.12.2020).

311. Ronald Y. Consensus Mechanisms used in Blockchain. 2016. URL : <https://www.linkedin.com/pulse/consensus-mechanisms-used-blockchain-ronald-chan> (дата звернення : 11.06.2019).

312. Rosen K. Europe Completes Its First Ever Blockchain Real Estate Sale for €6.5 Million. *Forbes*. 30.06.2019. URL : <https://www.forbes.com/sites/kamranrosen/2019/06/30/europe-completes-its-first-ever-blockchain-real-estate-sale-for-65-million/#52282cec5a89> (дата звернення : 15.10.2020).

313. Rowley J. An analysis of the e-service literature: towards a research agenda. *Internet Research*. 2006. № 16 (3). P. 339-359.

314. RSA (cryptosystem). *Wikipedia: the free encyclopedia*.
URL : [https://en.wikipedia.org/wiki/RSA_\(cryptosystem\)](https://en.wikipedia.org/wiki/RSA_(cryptosystem)) (дата звернення : 07.02.2020).
315. Service (economics). *Wikipedia: the free encyclopedia*.
URL : [https://en.wikipedia.org/wiki/Service_\(economics\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Service_(economics)) (дата звернення : 07.02.2020).
316. Service economy. *Wikipedia: the free encyclopedia*.
URL : https://en.wikipedia.org/wiki/Service_economy (дата звернення : 07.02.2020).
317. Shang Q., Price A. A blockchain based land titling project in the Republic of Georgia. Rebuilding public trust and lessons for future pilot projects. *Blockchain for Global Development II innovations*. 2018. Volume 12. № 3/4. P. 72-78.
318. Sherman A. T., Javani F., Zhang H. and Golaszewski E. On the Origins and Variations of Blockchain Technologies: *IEEE Security & Privacy*. 17. 2019. P. 72-77.
URL : <https://ieeexplore.ieee.org/document/8674176> (дата звернення : 02.05.2020).
319. Shin L. Republic of Georgia to Pilot Land Titling On Blockchain with Economist Hernando De Soto, BitFury. 21.04.2016
URL : <https://www.forbes.com/sites/laurashin/2016/04/21/republic-of-georgia-to-pilot-land-titling-on-blockchain-with-economist-hernando-de-soto-bitfury/#2be104e544da> (дата звернення : 02.06.2019).
320. Sibani R. Applied design of distributed ledgers for real estate and land registration. Master thesis. 2018. 45 p.
321. SMS-МАЯК. Вебсайт онлайн будинку юстиції.
URL : <https://online.minjust.gov.ua/sms> (дата звернення : 07.08.2019).
322. Swan M. Blockchain: Blueprint for a New Economy (1st. ed.). O'Reilly Media, Inc. 2015. 149 p.
323. The Land Registry in the blockchain - testbed. A development project with Lantmäteriet, Landshypotek Bank, SBAB, Telia Company, ChromaWay and Kairos Future. Report. March 2017. 75 p.
324. The Land Registry in the blockchain. A development project with Lantmäteriet (The Swedish Mapping, cadastre and land registration authority), Telia Company, ChromaWay and Kairos Future. Report. July 2016. 42 p.

325. The ranking of economies on the ease of registering property. *Doing Business* 2020. URL : <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/registering-property> (дата звернення : 21.12.2020).

326. The UN E-Government Survey 2020. *The United Nations*. URL : <https://publicadministration.un.org/egovkb/en-us/Reports/UN-E-Government-Survey-2020> (дата звернення : 11.02.2021).

327. Trusted List Browser. EU Trust Services Dashboard. *European Commission website*. URL : <https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/#/screen/home> (дата звернення : 11.02.2021).

328. Turchyn V. E. The use of blockchain technology for registration of property rights to real estate in Ukraine. *Visegrad journal on human rights*. 2020. № 3. P. 179-185. URL : http://vjhr-journal.sk/wp-content/uploads/2020/12/VJHR-3_2020_v_-2.pdf (дата звернення : 11.12.2020).

329. Ukraine launches big blockchain deal with tech firm Bitfury. *Reuters*. April 13, 2017. URL : <https://www.reuters.com/article/us-ukraine-bitfury-blockchain/ukraine-launches-big-blockchain-deal-with-tech-firm-bitfury-idUSKBN17F0N2> (дата звернення : 11.03.2019).

330. Urban Space 100. Вікіпедія: вільна енциклопедія. URL : https://uk.wikipedia.org/wiki/Urban_Space_100 (дата звернення : 11.10.2020).

331. Vermont Legislative Report on Blockchain for Public Recordkeeping & for Recording Land Records. 2016.

332. Voloshyn A. Technical Overview: the first real estate deal on the blockchain. 13 October 2017. URL: <https://medium.com/propy/technical-overview-the-first-real-estate-deal-on-the-blockchain-18a34979403> (дата звернення : 18.09.2019).

333. Vos J. Blockchain based Land Registry. Panacea, Illusion or something in between. European Land Registry Association. 2016. 22 p. URL : <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2017/02/10.-Jacques-Vos-Blockchain-based-Land-Registry.pdf> (дата звернення : 21.02.2018).

334. Vos J. What should we (not) do with land administration data? The risk of privatization and blockchain's code as law. Paper presented at the Annual World Bank Conference on Land and Poverty, 19-23 March 2018. Washington, DC.

335. Vos J., Lemmen C. H. J., & Beentjes B. Blockchain-based Land Administration: Feasible, Illusory or Panacea? *In Responsible Land Governance: Towards an Evidence Based Approach*, Proceedings of the Annual World Bank Conference on Land and Poverty. Washington, D.C. The World Bank. March 20-24, 2017. 32 p.

336. WEF Blockchain Toolkit. 2021.
URL : <https://widgets.weforum.org/blockchain-toolkit/legal-and-regulatory-compliance/index.html> (дата звернення : 11.02.2021).

337. Weston R. Blockchain Technology: The Ultimate Guide: Everything You Need to Know about Blockchain Technology & Cryptocurrencies. 2017.
URL : <https://www.bookdepository.com/Blockchain-Technology-Ryan-Weston/9781977970862?ref=grid-view&qid=1582786289114&sr=1-4231> (дата звернення : 11.07.2019).

338. Williams-Grut O. David Cameron wants to use blockchain technology to fight government corruption», *Business Insider UK*. 2017.
URL : <http://uk.businessinsider.com/david-cameron-on-blockchain-fintech-and-fighting-corruption-2017-2> (дата звернення : 17.04.2020).

339. Yeung K. Regulation by blockchain: the emerging battle for supremacy between the code of law and code as law. *Mod. Law Rev.* 2019. 82. p. 207–239.

340. Young J. Sweden officially started using blockchain to register land and properties. *CoinTelegraph*. 2017. July 6, URL : <https://cointelegraph.com/news/sweden-officially-started-using-blockchain-to-register-land-and-properties> (дата звернення : 13.06.2020).

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

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

1. Турчин В. Е. Становлення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Приватне та публічне право*. 2017. № 4. С. 110–113.
URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpulaw_2017_4_25
2. Турчин В. Е. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право*. Адміністративне право і процес. 2018. Вип. № 6. С. 204–209. URL : <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf>
3. Турчин В. Е. Шлях України до топ-10 рейтингу «Doing Business» у сфері реєстрації нерухомості. *Право та державне управління*. 2018. № 1. Т. 1. С. 164–169.
URL : http://www.pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/1_2018/tom_1/29.pdf
4. Турчин В. Е. Вдосконалення якості системи реєстрації нерухомості в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. Вип. 2. С. 163–167.
URL : http://lsej.org.ua/2_2018/45.pdf

Стаття, опублікована у періодичному науковому виданні іншої держави, яка входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського Союзу

5. Turchyn V. E. The use of blockchain technology for registration of property rights to real estate in Ukraine. *Visegrad journal on human rights*. 2020. № 3. P. 179–185.
URL : http://vjhr-journal.sk/wp-content/uploads/2020/12/VJHR-3_2020_v_-2.pdf

Тези наукових доповідей

6. Турчин В. Е. Становлення правовідносин державної реєстрації прав на нерухоме майно. *Стратегія сталого розвитку «Україна-2020» (економіка, фінанси і право)*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених (м. Київ, 17 травня 2016 р.). Київ : Київський національний торговельно-економічний університет, 2016. С. 516–518.

7. Турчин В. Е. Електронне урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. *Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 17–18 листопада 2017 р.). Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2017. С. 105–108.

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ
ІНСТИТУТ
ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

вул. Г.Кірпи, 2 А, м.Київ, 03035
Тел. 044 228-1031
E-mail: sipl@email.ua
sipl@i.ua
www.sipl.com.ua



**SCIENTIFIC INSTITUTE
OF PUBLIC LAW**

2 a, Kirpy str., Kyiv, 03035
Tel. +38 044 228-1031
E-mail: sipl@email.ua
sipl@i.ua
www.sipl.com.ua

12 01 2021 р.

№

3/51

На №

від

АКТ

упровадження результатів дисертаційного дослідження

Турчина В'ячеслава Едуардовича

на тему: «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно», виконаного на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук у науково-дослідну діяльність Науково-дослідного інституту публічного права

Теоретичні, науково-методичні та практичні результати дисертаційного дослідження з теми «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно» Турчина В'ячеслава Едуардовича мають вагому цінність для науково-дослідної діяльності Науково-дослідного інституту публічного права, а саме для подальшої теоретичної розробки питань щодо вдосконалення адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Таким чином, окремі положення вказаного вище дослідження було використано в науково-дослідній діяльності Науково-дослідного інституту публічного права.

**Віце-президент Науково-дослідного
інституту публічного права**



І. М. Пекарєв



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,
themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

АКТ

про впровадження результатів дисертаційного дослідження

Турчина В'ячеслава Едуардовича

на тему: «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно», виконаного на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право

Результати дисертаційного дослідження Турчина В'ячеслава Едуардовича на тему «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно», які були сформульовані у низці наукових публікацій, у тому числі у наукових фахових виданнях та матеріалах дисертаційної роботи, використовувались у Департаменті нотаріату та державної реєстрації Міністерства юстиції України в процесі наукової та правової експертизи проектів законів щодо удосконалення адміністративно-правового регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні.

Директор Департаменту



Д. В. Кирилюк

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ
ІНСТИТУТ
ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

вул. Г.Кірпи, 2 А, м.Київ, 03035
Тел. 044 228-1031
E-mail: sipl@email.ua
sipl@i.ua
www.sipl.com.ua



**SCIENTIFIC INSTITUTE
OF PUBLIC LAW**

2 a, Kirpy str., Kyiv, 03035
Tel. +38 044 228-1031
E-mail: sipl@email.ua
sipl@i.ua
www.sipl.com.ua

17.01.2021 р. № 3/52

На № _____ від _____

АКТ

упровадження результатів дисертаційного дослідження

Турчина В'ячеслава Едуардовича

на тему: «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно», виконаного на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право у навчальний процес Науково-дослідного інституту публічного права

Основні результати, теоретичні та положення та висновки, що відображені у дисертаційному дослідженні Турчина В'ячеслава Едуардовича на тему «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно», зокрема у наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, а також у періодичному науковому виданні іншої держави, що входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та Європейського Союзу, були використані у навчальному процесі підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії у Науково-дослідному інституті публічного права для підготовки лекційних матеріалів, підручників, навчальних посібників з навчальної дисципліни «Адміністративне право».

Особистий внесок: підготовлено лекційні матеріали на тему «Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно» у межах навчальної дисципліни «Адміністративне право».

**Віце-президент Науково-дослідного
інституту публічного права**



І. М. Пекарєв

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо впорядкування інституційного складу суб'єктів державної реєстрації речових прав та відповідальності технічного адміністратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553):

1) пункт 2 частини першої статті 6 викласти в такій редакції:

«2) виконавчі органи сільських, селищних, міських рад (далі — суб'єкти забезпечення державної реєстрації прав).»;

2) у статті 7:

у пунктах 6-7 частини першої слова «суб'єктів державної реєстрації прав» замінити на «суб'єктів забезпечення державної реєстрації прав»;

3) у статті 8:

у пунктах 2, 4, 5 частини першої слова «суб'єктів державної реєстрації прав» замінити на «суб'єктів забезпечення державної реєстрації прав»;

4) у статті 9:

у назві статті та частині першій слова «суб'єктів державної реєстрації прав» замінити на «суб'єктів забезпечення державної реєстрації прав»;

5) у статті 17:

у другій частині пункту 6 слова «Суб'єкт державної реєстрації прав» замінити на «Суб'єкт забезпечення державної реєстрації прав»;

у абзаці п'ять частини шостої слова «суб'єкту державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкту забезпечення державної реєстрації прав»;

6) у статті 24:

у пункті 9 частини першої слова «суб'єкта державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкта забезпечення державної реєстрації прав»;

7) у статті 34:

у пункті 9 частини восьмої слова «суб'єкта державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкта забезпечення державної реєстрації прав»;

8) у статті 37:

у частині першій, абзаці першому та третьому частини третьої, частині п'ятій, а також абзаці третьому пункту шостого частини п'ятої слова «суб'єкта державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкта забезпечення державної реєстрації прав»;

у пункті 2 абзацу другому частини другої, абзаці третьому частини другої, частини дев'ятій слова «суб'єкта державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкта забезпечення державної реєстрації прав»;

у абзаці третьому частини сьомої слова «суб'єкту державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкту забезпечення державної реєстрації прав»;

9) у статті 37-1:

у абзацах 1-3 частини першої, частині другій «суб'єктів державної реєстрації прав» замінити на «суб'єктів забезпечення державної реєстрації прав»;

у пунктах 1-3 частини другої слова «суб'єкта державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкта забезпечення державної реєстрації прав»;

у абзаці третьому частини третьої слова «суб'єкту державної реєстрації прав» замінити на «суб'єкту забезпечення державної реєстрації прав»;

11) абз. 1 ч. 7 ст. 38 викласти у такій редакції:

«7. Рішення, передбачені підпунктами "а" - "в" пункту 2 частини шостої цієї статті, виконуються не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення шляхом безпосереднього доступу та внесення відповідного запису до Державного реєстру прав посадовими особами Міністерства юстиції України чи його територіального органу, що прийняли рішення. Для виконання таких рішень повторне подання документів для проведення державної реєстрації прав та сплата адміністративного збору не вимагаються.

11) статтю 38 викласти у такій редакції:

«1. Державні реєстратори, суб'єкти забезпечення державної реєстрації прав та їх посадові особи, а також посадові особи інших установ та організацій, що мають доступ до Державного реєстру прав, зокрема технічного адміністратора, за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, у тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними в результаті проведення реєстраційних дій, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором, суб'єктом забезпечення державної реєстрації прав та їх посадовими особами, а також посадовими особи інших установ та організацій, що мають доступ до Державного реєстру прав, зокрема технічного адміністратора, фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.».

2. У Законі України «Про адміністративні послуги» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 32, ст.409):

1) у пункті 2 частини другої статті 6:

слова «порядок надання відповідних адміністративних послуг» виключити;

1) у частині десятій статті 9:

слова «веб-сайтів суб'єктів надання адміністративних послуг» замінити на «Єдиного державного вебпорталу електронних послуг».

2. У Законі України «Про адміністративні послуги» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 32, ст.409):

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності, з дня наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня опублікування цього Закону:

привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом, зокрема щодо створення на Єдиному державному вебпорталі електронних послуг уніфікованих бланків заяв та інших документів, необхідних для звернення щодо надання адміністративних послуг;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

привести програмне та технологічне забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у відповідність із цим Законом.

Голова

Верховної Ради України

Приклад нотаріального засвідчення угоди у вигляді смарт-контракту на блокчейні щодо трансферу речових прав на нерухоме майно у штаті Вермонт, США

This conveyance has been recorded in smart contract 0xa188e5a3da203f8ebc72ec7578532926dc1d3bec of the public Ethereum blockchain.



IN WITNESS WHEREOF, the parties do hereby execute this Warranty Deed this 20th day of February, 2018.

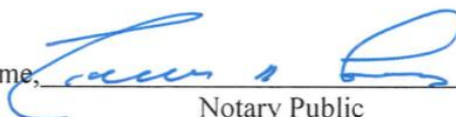


Katherine M. Purcell

STATE OF VERMONT
COUNTY OF CHITTENDEN, SS.

On this 20th day of February, 2018, personally **KATHERINE M. PURCELL**, to me known to be the person who executed the foregoing instrument, and she acknowledged this instrument, by her signed, to be her free act and deed.

Before me,



Notary Public

Printed Name: Michelle N Farbas

Notary commission issued in Chittenden County
My commission expires: 2/10/19

Vermont Property Transfer Tax
32 V.S.A. Chap 231
-ACKNOWLEDGEMENT-
RETURN REC'D-TAX PAID BOARD
OF HEALTH CERT. REC'D.
VT LAND USE & DEVELOPMENT
PLANS ACT. CERT. REC'D
Return No. _____
Donna Kinville City Clerk
Date Feb 21, 2018

Джерело: Propy Completes the First Real Estate Deal Recorded on Blockchain in the US. 12.03.2018. Propy on *Medium*. URL: <https://medium.com/@propy/propy-completes-the-1st-real-estate-deal-recorded-on-blockchain-edcec38b5f19> (дата звернення : 26.08.2019).

Приклад витягу з ДРП про реєстрацію права власності на підставі договору міни, укладеному за допомогою блокчейну

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 98374702
 Дата, час формування: 25.09.2017 16:07:03
 Витяг сформовано: Приватний нотаріус Русанюк З.З., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
 Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 24339209, дата і час реєстрації заяви: 25.09.2017 15:56:00, заявник: Афан Артем Артурович (уповноважена особа)

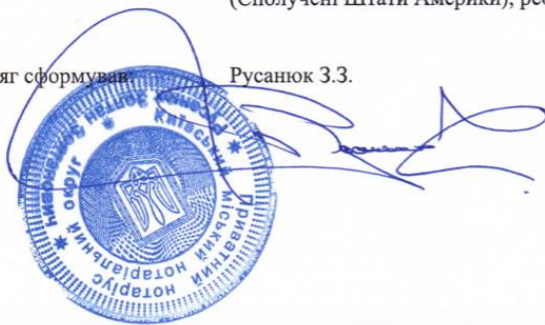
Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 690571680000
 Об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так
 Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 47, житлова площа (кв.м): 20.1
 Адреса: м.Київ, вулиця Верховинна, будинок 41, квартира 91

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 22508476
 Дата, час державної реєстрації: 25.09.2017 15:56:00
 Державний реєстратор: приватний нотаріус Русанюк Золтан Золтанович, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
 Підстава виникнення права власності: Договір міни № 0x7cdce8f97aff2f38a9c6a6c9f139998f7a79fa43, серія та номер: 1673, виданий 25.09.2017, вилучений 25.09.2017, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
 Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 37253844 від 25.09.2017 16:00:55, приватний нотаріус Русанюк Золтан Золтанович, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
 Форма власності: приватна
 Розмір частки: 1
 Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю Святотор Ел Ел Сі (Svyatobor LLC), причина відсутності коду ЄДРПОУ: особа не є резидентом України, країна реєстрації: Сполучені Штати Америки, додаткові відомості: зареєстроване за законодавством Штату Делавер (Сполучені Штати Америки), реєстраційний номер 6540266

Витяг сформувано: Русанюк З.З.



RRP-4HHA9FMDC

Джерело: Voloshyn A. Technical Overview: the first real estate deal on the blockchain. 13.10.2017. Medium. URL: <https://medium.com/propy/technical-overview-the-first-real-estate-deal-on-the-blockchain-18a34979403> (дата звернення : 18.09.2019).

Перелік електронних сервісів ДЗК

Електронні послуги, доступні після авторизації в особистому електронному кабінеті: 1) Відомості Державного земельного кадастру; 2) Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; 3) Надання інформації про суб'єкта речового права у ДЗК; 4) Надання довідки про осіб, що отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у ДЗК; 5) Подання заяви з надання дозволу на розроблення документації із землеустрою; 6) Видача відомостей з документації із землеустрою з Держ. фонду документації із землеустрою; 7) Витяг з реєстру інженерів-землевпорядників.

Електронні послуги, доступні без авторизації: 1) Видача витягу з Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів; 2) Видача витягу з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників; 3) Видача дубліката кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника; 4) Прийняття рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника; 5) Видача витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок; 6) Подання заяви про надання доступу до ДЗК в режимі читання; 7) Перевірка витягу з реєстру інженерів-землевпорядників; 8) Перевірка протоколу перевірки XML.

Електронні послуги для сертифікованих інженерів-землевпорядників: 1) Державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з ДЗК; 2) Видача висновку про погодження документації із землеустрою; 3) Заява про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру; 4) Перевірка XML.

Джерело: Електронні сервіси земельного кадастру: Вебсайт електронних послуг Держгеокадастру. URL: <https://e.land.gov.ua/services> (дата звернення : 27.12.2020).