

Пилипенко Юрій Пилипович,
кандидат юридичних наук

**ПРОБЛЕМИ АДМІНІСТРУВАННЯ
ДЕРЖАВНИХ ЕЛЕКТРОННИХ РЕСУРСІВ
РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Відповідно до Закону про державну реєстрацію прав державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження [1].

Таким чином унікальним джерелом інформації про речові права на нерухоме майно є Державний реєстр прав. Технічним адміністратором (суб'єктом утримання) Державного реєстру прав є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром.

Основні проблеми формування та адміністрування державних електронних ресурсів реєстрації нерухомості включають кібератаки та збої в роботі системи, недостатню цифровізацію певних процесів та залежність від паперових документів, що ускладнює доступ, збереження цілісності даних та потребує постійного оновлення інфраструктури. Також виникають питання захисту персональних даних та уникнення шахрайських схем, а також забезпечення доступності сервісів для всіх громадян. Зазначені проблеми можна систематизувати в такі групи: 1) недостатня цифровізація – незважаючи на прогрес, частина процесів залишається паперовою, що ускладнює інтеграцію з електронними ресурсами; 2) технічні збої та кібератаки –

масштабні кібератаки, як-от та, що сталася 20 січня 2025 року, призводять до тимчасового блокування роботи реєстрів та втрати даних; 3) недостатнє оновлення інфраструктури – існує потреба у постійному оновленні програмного забезпечення та апаратної частини для забезпечення стабільної роботи системи; 4) збереження цілісності даних – необхідність забезпечення захисту даних від несанкціонованого доступу, а також уникнення дублювання інформації та помилок; 5) виявлення та протидія шахрайству – електронні ресурси повинні бути надійними, щоб запобігати шахрайським схемам, що можуть призвести до втрати права власності; 6) збереження конфіденційності – необхідно дотримуватися законодавства про захист персональних даних під час обробки інформації з реєстру.

Важливою складовою ефективної діяльності Державного реєстру прав є життя заходів щодо запобігання та недопущенню шахрайства, зокрема внесення недостовірних відомостей в реєстр. Державою вживаються деякі запобіжники щодо цього, зокрема 29 травня 2020 р. набули чинності зміни у сфері державної реєстрації нерухомості, які передбачені постановою Кабміну від 13 травня 2020 р. № 399 «Про внесення змін до деяких постанов Кабміну у сфері державної реєстрації» [2]. Даними змінами передбачено забезпечення багатофакторної аутентифікації доступу державного реєстратора до Реєстру шляхом логічного зв'язку між ідентифікатором доступу та кваліфікованим сертифікатом відкритого ключа державного реєстратора з контролем використання кваліфікованого електронного підпису та кваліфікованої електронної довірчої послуги формування, перевірки та підтвердження кваліфікованої електронної позначки часу.

Втім вчинення шахрайських дій з Державним реєстром прав в більшості випадків пов'язано не з ефективністю діяльності електронних ресурсів, а добропорядністю та законністю діяльності державних реєстраторів. В літературі неодноразово звертається на це увага, зокрема йдеться про відсутність невідворотності покарання для осіб, що входять у злочинну змову, особливо для державних реєстраторів, адже без них неможлива реалізація шахрайської схеми [3, с. 24-33]. Звернуто увагу, що кваліфікація дій, про які йдеться, зазвичай відбувається за ст. 190 Кримінального кодексу України «Шахрайство» (Кримінальний кодекс України, 2001). Це одна з найскладніших категорій кримінальних справ. У Реєстрі судових рішень можна знайти дуже мало вироків суду щодо цього питання. Це підтверджує складність цієї категорії справ. Для вирішення даної проблеми пропонується передбачити у Кримінальному кодексі норму, яка закріплювала б кримінальну відповідальність державного реєстратора, де доказом

умислу були б саме дії реєстратора, які спричинили тяжкі наслідки [4, с. 140-143].

Також важливим фактором зниження рівня неправомірного втручання в Державний реєстр прав є посилення вимог до державних реєстраторів. Їх діяльність доцільно привести до стандартів діяльності нотаріусів, а саме діяльність державного реєстратора має здійснюватись виключно за місцем юридичної адреси реєстрації його діяльності, або в приміщенні ЦНАП, приміщення повинне бути обладнане кімнатою для збереження архіву реєстраційних документів, має бути посилений моніторинг порядку та підстав входу реєстратора до Державну реєстру прав.

До ключових напрямків вдосконалення адміністрування Державного реєстру прав можна віднести: подальше впровадження і розвиток електронних послуг – переведення більшості послуг в електронний формат, щоб забезпечити зручність для громадян та бізнесу, а також зменшити корупційні ризики; оптимізація процедур – скорочення термінів обробки документів та покращення якості обслуговування шляхом спрощення адміністративних процедур, що стосуються реєстрації прав; модернізація інформаційних систем – оновлення програмного забезпечення та технічної бази, щоб забезпечити надійність, безпеку та швидкість роботи реєстру; підвищення кваліфікації персоналу – проведення навчання і підвищення кваліфікації співробітників, які відповідають за ведення реєстру, для забезпечення високого рівня професіоналізму.

Література:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.
2. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації : Постанова Кабінету Міністрів України, редакція від 13 травня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 399.
3. Andriy Basko, Roman Myroniuk & Mykola Kotelyukh (2024). Organisational and Legal Framework for the Implementation and Financial Support of Interaction between Local Self-Government Bodies and the Police under Martial Law. *Baltic Journal of Economic Studies*, Volume 10 Number 2. Riga, Latvia : “Baltija Publishing”. Pp. 24-33. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2024-10-2-24-32>.
4. Таранова О.О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140-143.