

## ЦИВІЛІСТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ІТ-ПРАВА

УДК 347.121.2(477)

DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i39.381>

**Непомящая Ірина Олексіївна,**

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID ID: 0000-0001-9501-2618

### ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ МАЙНОВИХ ПРАВ

**Вступ.** Захист прав власних громадян та інших суб'єктів права, які вступають у цивільні відносини, є базовою функцією держави у цій сфері. Комплекс майнових прав, якими наділено суб'єктів цивільного права, передбачає гарантії безпечного та безперешкодного їх здійснення з боку держави. Ефективне функціонування системи державної реєстрації майнових прав розглядається як засіб досягнення завдань державної влади у сфері забезпечення стабільного цивільного обігу в державі. Державна реєстрація речових прав – інститут, що має багатовікову історію. Даний інститут пройшов ряд етапів становлення та еволюції, модифікуючи власну систему відповідно до запиту суспільства та розвитку суспільних відносин. Однак сьогодні система державної реєстрації майнових прав вимагає впровадження інновацій задля задоволення потреб інформаційного суспільства, яке формується в Україні.

**Постановка завдання.** Наукові розвідки та докладні аналітичні дослідження супроводжують кожний етап становлення вітчизняної системи державної реєстрації майнових прав, особливо на етапі впровадження сучасних технологічних рішень у процедури реєстрації майнових прав, ведення обліку таких прав та надання даних із таких реєстрів. Питання доцільності використання інформаційних технологій у побудові сучасної системи правовідносин у сфері реєстрації майнових прав стали предметом досліджень таких вітчизняних науковців, як Л.М. Акімова, І.В. Давидова, І.М. Доронін, О.В. Карпенко, І.В. Клименко, О.С. Коровайко, Г.М. Лозова, А.С. Осьмак, а також їхніх зарубіжних колег – Ц. Шанг, Е. Прайс, К. Мелон, М. Грала. У контексті даного дослідження буде зроблена спроба визначення перспектив законодавчого та практичного

вдосконалення системи державної реєстрації майнових прав за трьома напрямками: підвищення рівня інформаційної безпеки, спрощення та вдосконалення способів доступу до даних Державних реєстрів та формування єдиної прозорої чіткої системи правового регулювання технічних рішень та процедурних моментів у межах інституту реєстрації майнових прав в Україні.

**Результати дослідження.** Важливою віхою формування сучасної системи державної реєстрації майнових прав стало запровадження єдиного електронного реєстру прав на нерухоме майно, а також відкриття доступу до Державного реєстру речових прав та публічної кадастрової карти, що дало поштовх для початку застосування інформаційних технологій у сфері реєстрації прав власності на нерухоме майно та відкритості інформації для всіх громадян [15, с. 117]. Процес діджиталізації відповідного сектору діяльності держави позитивно вплинув на розвиток відносин в даній сфері та стимулював подальші інновації. Технічна структура Державного реєстру прав складається із трьох основних компонентів: основний сервер, на якому зберігаються бази даних; захищений резервний сервер, де зберігаються копії баз даних, який діє локально; проміжний (транзитний) сервер, який приймає запити від реєстраторів, нотаріусів та інших клієнтів. До функцій транзитного серверу відносяться перевірка прав доступу, обробка запитів і передача їх у відповідній формі на основний сервер. Транзитний сервер не містить конфіденційної інформації, таким чином виконуючи завдання захисту від зовнішнього впливу [16, с. 41].

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України. Технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є дер-

жавне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи зі створення, впровадження та супроводження його програмного забезпечення, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру [7].

На жаль, можна констатувати наявність вад в організації, програмному забезпеченні та технічному обслуговуванні ведення Державних реєстрів, про що свідчать повідомлення про технічні несправності [8], безпідставні обмеження доступу, відсутність зворотного зв'язку від оператора реєстру та непрозорість правил користування Державним реєстром [14].

Сучасні дослідники даної проблематики наголошують на необхідності запровадження дієвих інструментів захисту інформації, що міститься в Державному реєстрі прав [16, с. 42]. На можливості та необхідності впровадження технології блокчейну в системи державної реєстрації (зокрема, державної реєстрації прав на нерухоме майно), використання децентралізованих розподілених реєстрів для зберігання державних даних, проведення земельних аукціонів, ведення Державного земельного кадастру неодноразово наголошувалося в літературі [6, с. 38; 12, с. 60; 13].

Використання блокчейну та інших технологій розподіленої обробки даних саме для ведення державних реєстрів та в діяльності державних органів визнана перспективною фахівцями з державного стратегічного планування провідних країн світу. Головним позитивним фактором є стійкість системи щодо несанкціонованого втручання та зміни інформації, яка зберігається в реєстрі, а також економія коштів порівняно зі зберіганням інформації на паперових носіях та із застосуванням традиційних технологій зберігання даних на машинних носіях інформації [11]. Крім того, серед переваг застосування блокчейн-технологій називають суттєве зменшення тривалості здійснення операцій, пов'язаних із набуттям (або припиненням) майнових прав, зниження ризиків шахрайства, виникнення помилок під час оформлення документів та здійснення транзакцій, а також підвищення рівня надійності системи в цілому [12, с. 60].

Технологію блокчейн для потреб захисту майнових прав активно тестують у Швеції. Як повідомляє Reuters, ідея уряду полягає в тому, щоб здійснювати операції з нерухомістю, використовуючи блокчейн, з моменту, коли сторони домовилися та мають намір укласти договір. Таким чином, усі зацікавлені суб'єкти – банки, уряд, брокери, покупці та про-

давці – зможуть відстежувати хід угоди на всіх її етапах. Очікується, що технологічні рішення дозволять забезпечити всі сторонам в угоді з нерухомістю найвищий рівень безпеки [1].

Світовий досвід застосування блокчейн-систем ведення земельних кадастрів налічує чимало успішних проектів, так, зокрема: Національною земельною службою Швеції запроваджено блокчейн-платформу «ChromaWay», в Гондурасі компанією «Factom» – розподілений реєстр для реєстрації прав на землю, а у Гані – на платформі «Graphene» урядом дозволено реалізацію блокчейн-системи «Bitland», яка функціонує на основі базових маркерів «Bitshares» та «CADASTRAL» [12, с. 60]. Такі країни, як ОАЕ, Грузія та Україна, вдаються до спроб ведення земельного реєстру з використанням технології блокчейн. Прогресивним є досвід Індії, яка вже впровадила блокчейн-технології в межах штату Андхра-Прадеш для реєстрації прав на землю. Для цього в місті Вішакхапатнам буде створено технологічний парк за участю провідних компаній в даній сфері – Arpa, Phoenix і OasisGrace [3; 5]. Національне агентство з реєстрації суб'єктів господарювання Грузії уклало у 2016 р. функціонування системи реєстрації прав на землю, засновану на технології блокчейн. Такий досвід є позитивним прикладом використання блокчейн-технології та свідчить про її розповсюдження у сфері державного управління [4; 13]. Водночас Майкл Грала та Крістофер Меллон вказують, що загальнодоступні технологічні рішення з використанням блокчейн не в змозі обробляти велику кількість земельних даних, таких як справи, титули та карти, а отже, існує потреба в модифікації та вдосконаленні наявних блокчейн-продуктів [2].

На прикладі земельного кадастру влада України вирішила впровадити технологію розподіленого реєстру і в Реєстр прав на нерухоме майно. У даному випадку технологія блокчейн поєднує і високу безпеку даних, і можливість громадського контролю, оскільки забезпечує надійну синхронізацію даних і захищає їх від підміни в результаті зовнішнього втручання. Один із етапів розвитку Держземкадастру передбачає проведення синхронізації з реєстром прав на нерухоме майно Мін'юсту. У результаті цього етапу можна буде побачити не тільки витяги, а всі контракти, які укладені щодо кожної земельної ділянки: запити, зміни – і фактично в режимі реального часу.

У травні 2017 року Кабінетом Міністрів України було прийнято розпорядження щодо поси-



Звертаючись до огляду проблем доступу до даних із Державних реєстрів, необхідно зауважити значні досягнення нашої держави в питаннях забезпечення доступності адміністративної послуги з отримання даних із Державних реєстрів. Так, нещодавно Міністерством юстиції України було спрощено доступ до Державного реєстру обтяжень рухомого майна. Користувачі зможуть здійснити пошук інформації в реєстрі без авторизації за допомогою кваліфікованого електронного підпису (КЕП). Відтепер для отримання відомостей достатньо ввести свою електронну адресу і параметр запиту, за яким здійснюватиметься пошук. Передбачається, що такі нововведення полегшать користування реєстром [17]. Водночас Міністерством юстиції України запроваджено он-лайн сервіси для отримання даних із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі через веб-портал Мін'юсту надається користувачам, яких ідентифіковано шляхом використання кваліфікованого електронного підпису. Однак убачається необхідність фіксації в реєстрі даних валідації суб'єктів запиту даних щодо конкретного об'єкта нерухомості. Такі дані повинні мати конфіденційний характер і можуть бути використані в процесі захисту порушених або оспорюваних прав у випадку рейдерських захоплень нерухомості або інших правопорушень у сфері власності. Збереження принципу добросовісності при користуванні Державним реєстром повинно доповнювати такі засади функціонування реєстрів, як відкритість і публічність. За аналогією з публічністю прав на нерухомість публічними повинні залишатися і дії щодо збирання, обробки і поширення інформації з Державних реєстрів.

Ще одним проблемним місцем наявного механізму функціонування Державного реєстру речових прав дослідники називають відсутність правового регулювання питань взаємодії держателя, оператора та користувача Державного реєстру

(реєстраторів та нотаріусів). Так, у результаті аналізу практики відповідного департаменту моніторингу Міністерства юстиції (департамент включає в себе відділ моніторингу та комісію з розгляду скарг) співробітники на свій розсуд можуть заблокувати нотаріусу доступ до реєстру за наявності навіть банальних технічних помилок. Крім того, спостерігається тенденція до збільшення кількості випадків блокування доступу до реєстрів без відповідних підстав [14]. Представники нотаріальної спільноти вказують на той факт, що недосконалість державних реєстрів – це основна причина технічних помилок. Крім того, вказується на некомпетентність осіб, які здійснюють моніторинг, та корупційну складову частину в питанні функціонування систем контролю. Серед можливих рішень даної проблеми слушно називаються скасування блокування та вдосконалення роботи реєстру одночасно з розробленням та внесенням змін до законодавства, які б змогли встановити єдині прозорі «правила гри» для суб'єктів моніторингу та реєстраторів.

**Висновки.** Сьогодні процес діджиталізації системи реєстрації майнових прав вимагає ефективної колаборації представників державної влади та IT-спеціалістів у питаннях запровадження інноваційних рішень у процесі реєстрації майнових прав. Використання переваг блокчейн-технологій може забезпечити вихід на новий рівень захисту інформації в межах Державних реєстрів, стати вагомим інструментом боротьби з рейдерством на корупцією в питаннях виникнення та переходу речових прав на нерухомість в Україні. Завдання покращення технологічного функціоналу доступу до Державного реєстру та формування прозорих умов користування реєстром нотаріусами та реєстраторами повинно висуватися перед представниками виконавчої влади, а його вирішення дозволить забезпечити сприятливе середовище для ефективного функціонування Державного реєстру прав та інших реєстрів.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Chavez-Dreyfuss G. Sweden tests blockchain technology for land registry. *Reuters*. URL : [https://www.reuters.com/article/us-sweden-blockchain/sweden-tests-blockchain-technology-for-land-registry-idUSKCN0Z22KV#:~:text=NEW%20YORK%20\(Reuters\)%20%2D%20Sweden,Land%20Registry%20said%20on%20Thursday](https://www.reuters.com/article/us-sweden-blockchain/sweden-tests-blockchain-technology-for-land-registry-idUSKCN0Z22KV#:~:text=NEW%20YORK%20(Reuters)%20%2D%20Sweden,Land%20Registry%20said%20on%20Thursday).
2. Graglia M., Mellon Ch. Blockchain and Property in 2018: At the End of the Beginning. *Innovations*. 2018. Vol. 12, No. 1-2. P. 90–116.
3. Indian state to implement blockchain for land records. *Ledger Insights*. URL : <https://www.ledgerinsights.com/indian-blockchain-land-records-registry-andhra-pradesh/>.
4. Shang Q., Price A. A Blockchainbased Land Titling Project in the Republic of Georgia. *Innovations*. 2018. Vol. 12, number 3/4. P. 72–78.
5. Vinay Thakura, M.N.Dojab, Yogesh K. Dwivedic, Tanvir Ahmadd, Ganesh Khadanga. Land records on Blockchain for implementation of Land Titling in India. *International Journal of Information Management*. Volume 52, June 2020. URL : <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0268401219303329>.
6. Давидова І.В. Технологія блокчейн: перспективи розвитку в Україні. *Часопис цивілістики*. 2017. Вип. 26. С. 38–41.

7. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Департамент державної реєстрації та нотаріату. URL : [http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db56/derzhavnyu\\_reestr\\_rechovyh\\_prav\\_na\\_neruhome\\_mayno/](http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db56/derzhavnyu_reestr_rechovyh_prav_na_neruhome_mayno/)
8. Державний реєстр речових прав на нерухомість другий день «лежить». *Главком*. 15 листопада 2016. URL : <https://glavcom.ua/news/derzhavniy-rejestr-rechovih-prav-na-neruhomist-drugiy-den-lezhit-382886.html>.
9. Деякі питання посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації [...] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 353-р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-2017-%D1%80#Text>.
10. Деякі питання посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації арештованого майна. *Урядовий портал*. URL : <https://www.kmu.gov.ua/pras/250015228>.
11. Доронін І.М. Блокчейн, суспільство і держава: проблеми правотворчості. *IT-право: проблеми та перспективирозвитку в Україні : зб. матер. II Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 17 листоп. 2017 р.)*. Львів : НУ «Львівська політехніка», 2017. С. 73–78.
12. Карпенко О., Осьмак А. Використання блокчейн-систем органами публічної влади: український та зарубіжний досвід. *Актуальні проблеми державного управління*. 2018. Вип. 1. С. 57–62.
13. Клименко І.В., Лозова, Г.М., Акімова, Л.М. Застосування блокчейн-технологій у публічному управлінні. *Демократичне врядування*. 2017. Вип. 20. URL : [http://lvivacademy.com/vidavnistvo\\_1/visnyk20/fail/Klymenko,Lozova,Akimova.pdf](http://lvivacademy.com/vidavnistvo_1/visnyk20/fail/Klymenko,Lozova,Akimova.pdf).
14. Козаєва Н. Як нотаріусам блокують доступ до державних реєстрів за формальні помилки. *Закон і бізнес*. 2019. № 9(1411). URL : [https://zib.com.ua/ua/136717-yak-notariusam-blokuuyut-dostup-do-derzhreestriv-za-formalni\\_.html](https://zib.com.ua/ua/136717-yak-notariusam-blokuuyut-dostup-do-derzhreestriv-za-formalni_.html).
15. Коровайко О. Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 11. С. 116–119.
16. Коровайко О. Формування і зберігання даних державного реєстру прав на нерухоме майно. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 12. С. 40–43.
17. Красюк З. Спрощення доступу до інформації з Державного реєстру обтяжень рухомого майна, а також удосконалення Державного реєстру прав на нерухоме майно. *Європейська Бізнес Асоціація*. 08.04.2020. URL : <https://eba.com.ua/kinstellar-predstavlyu-interesy-qterminals-u-peregovorah-stosovno-ukladennya-kontsesijnogo-dogovoru-u-najmasshtabnishomu-kontsesijnomu-proekti-v-ukrayini/>.

### Непомящая Ирина Алексіівна

#### ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ МАЙНОВИХ ПРАВ

Статтю присвячено питанням раціонального і ефективного використання інформаційних технологій під час формування та діяльності системи державної реєстрації майнових прав. У ході дослідження була зроблена спроба визначення перспектив законодавчого та практичного вдосконалення системи державної реєстрації майнових прав за трьома напрямками: підвищення рівня інформаційної безпеки, спрощення та удосконалення способів доступу до даних Державних реєстрів та формування єдиної прозорої чіткої системи правового регулювання технічних рішень та процедурних моментів у межах інституту реєстрації майнових прав в Україні. З'ясовано, що процес діджиталізації діяльності держави позитивно вплинув на розвиток відносин у сфері реєстрації майнових прав та стимулював подальші інновації. Проаналізовано вітчизняні досягнення у сфері здійснення функцій ведення реєстрів та забезпечення захисту інформації в межах реєстру. Аргументовано необхідність фіксації в реєстрі даних валідації суб'єктів запиту даних щодо конкретного об'єкта нерухомості з метою дотримання принципу добросовісності користування Державним реєстром. Дані валідації повинні мати конфіденційний характер і можуть бути використані у процесі захисту порушених або оспорюваних прав у випадку рейдерських захоплень нерухомості, превентивних заходів таких порушень або інших правопорушень у сфері власності. Збереження принципу добросовісності під час користування Державним реєстром повинно доповнювати такі засади функціонування реєстрів як відкритість і публічність. За аналогією з публічністю прав на нерухомість публічними повинні залишатися і дії щодо збирання, обробки і поширення інформації з Державних реєстрів. Визначено, що серед основних проблем ведення реєстрів виділяються недосконалість програмного забезпечення державних реєстрів (основна причина технічних помилок), некомпетентність осіб, які здійснюють моніторинг. Запропоновано внесенням змін до законодавства, які б змогли встановити єдині прозорі правила ведення реєстру для реєстраторів та підстави настання та межі відповідальності за порушення таких правил.

**Ключові слова:** державна реєстрація майнових прав, блокчейн, децентралізований розподілений реєстр, кібербезпека.

### Непоміашчаіа Ірына

#### PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF THE SYSTEM OF THE STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS

The article is devoted to the issues of rational and effective use of information technologies during the formation and activity of the system of state registration of property rights. The study attempted to identify prospects for legislative and practical improvement of the system of state registration of property rights in three areas – increasing information security, simplifying and improving ways to access data from State Registers and forming a single transparent clear system of legal regulation of technical decisions and procedural points. institute of property rights registration in Ukraine. It was found that the process of digitalization of the state has had a positive impact on the

development of relations in the field of registration of property rights and stimulated further innovation. Domestic achievements in the field of registering and information protection within the register are analyzed. It is argued that it is necessary to record in the data register the validation of the subjects of the request for data on a specific real estate object in order to comply with the principle of good faith use of the State Register. Validations data must be confidential and may be used in the process of protecting infringed or disputed rights in the event of raids on real estate or other property offenses. Preservation of the principle of good faith in the use of the State Register should complement such principles of functioning of registers as openness and publicity. By analogy with the publicity of real estate rights, actions to collect, process and disseminate information from the State Registers should remain public. It is determined that among the main problems of keeping registers are the imperfection of the software of state registers (the main cause of technical errors), the incompetence of those who monitor. It is proposed to amend the legislation, which could establish uniform transparent rules for maintaining the register for registrars and the grounds for and occurrence of liability for violation of such rules.

**Key words:** state registration of property rights, blockchain, decentralized distributed register, cybersecurity.