

## АКТУАЛЬНІСТЬ ВПРОВАДЖЕННЯ ТА МІСІЯ ПРОГРАМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Петренко Т.В.,  
аспірант

*Національна металургійна академія України*

Стаття присвячена висвітленню однієї з актуальних теоретичних та практичних проблем державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; виявлені та обґрунтовані основні мотиви і правові підґрунтя впровадження програми нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; виявлено та сформульовано місію програми державної реєстрації, а саме фундаментальні цілі вказаної програми.

**Ключові слова:** впровадження програми, державна реєстрація, речові права, нерухоме майно, обтяження, захист прав, проектні підходи, місія, цілі.

Петренко Т.В. / АКТУАЛЬНОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ И МИССИЯ ПРОГРАММЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЙ / Национальная металлургическая академия Украины

В статье анализируется одна из актуальных теоретических и практических проблем государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их обременений; выявлены и обоснованы основные мотивы и правовые основания внедрения программы новой системы государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их обременений; определена и сформулирована миссия программы государственной регистрации, а именно фундаментальные цели указанной программы.

**Ключевые слова:** внедрение программы, государственная регистрация, имущественные права, недвижимое имущество, обременения, защита прав, проектные подходы, миссия, цели.

Petrenko T.V. / RELEVANCE OF IMPLEMENTATION AND MISSION PROGRAMS STATE REGISTRATION OF PROPERTY'S RIGHTS REAL ESTATE AND THEIR BURDEN / National Metallurgical Academy of Ukraine

Following independence, Ukraine is in the process of transformation and reform of the economic system, characterized by the transition from a command to a market, socially oriented economy, has become dominant private ownership. The results of economic research suggests that the most challenging transition, structural reconstruction, the core of which is the structural changes that occur primarily in the socio-economic changes, the transformation of the economic system, carried out in three main areas: quality conversion system-relations – relations of property (a significant increase in the share of non-state segment); increase the share of services; growth of the small business. Thus, one of the priority issues for our country is to ensure adequate protection of the property rights of individuals, legal entities and the state on real estate.

The current system of state registration of rights to immovable property and their burden, unfortunately, has some shortcomings that affect protection rights individuals and entities. At present the system is in the process of improvement and reform, and its essential features indicate the feasibility of the design approach to it.

Program Analysis state registration of rights and their burden shown that it does not consider the existing design approaches, and considers this process as a mechanical replacement of one system to another. It should be noted that the introduction of state registration of property rights should be seen as a system of interrelated activities subject to the limitations of human, material and organizational resources. The specified program should be attributed to the socio-legal type.

The aim is to identify and justify the main reasons and legal basis of the program of the new system of state registration of rights to immovable property and their encumbrances as well as to identify and articulate the mission of the program state registration of immovable property and their encumbrances to ensure positive results of the program.

Real Estate occupies a fundamental place in the national wealth of the country, it is connected daily life and various human activities. Real Estate – the only part of the wealth that will never leave its borders, thus it will always be based on the formation of all other types of property. At the same time, real estate is a condition of a good life and free development of people.

The article analyzes one of the most important theoretical and practical problems of the state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, established and developed the main motives and legal grounds for the implementation of the program of the new system of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, defined and articulated mission of the program state registration, namely the fundamental objectives of the program.

**Key words:** implementation of the program, the state registration, property rights, real estate, burden, rights protection, project approaches, mission, goals.

**Постановка проблеми.** Після проголошення незалежності Україна перебуває в процесі перетворення та реформування економічної системи, що характеризується переходом від адміністративно-командної до ринкової, соціально орієнтованої економіки, в якій домінуючого значення набула приватна власність. Результати економічних досліджень говорять про те, що найбільш складним завданням перехідного періоду є структурна перебудова, ядром якої є структурні зрушення, що виявляються перш за все в соціально-економічних змінах, перетвореннях самої економічної системи, які здійснюються за трьома основними напрямками: якісні перетворення системоутворюючих відносин – відносин власності (значне зростання частки недержавного сектору); підвищення частки сфери послуг; зростання частки малого бізнесу. Таким чином, одним із пріоритетних завдань для нашої держави є забезпечення належного захисту прав власності фізичних, юридичних осіб та держави на нерухоме майно [1, с. 135–139].

Як зазначає автор Т.М. Безверхнюк [2, с. 17–18], базовим інструментом управління змінами в економіці є програми й проекти. Кожна програма являє собою комплекс взаємопов'язаних (за ресурсами, термінами і виконавцями) проектів, які забезпечують досягнення масштабної цілі. Основу проектного підходу в управлінні складає погляд на проект як на керувану зміну початкового стану будь-якої системи, пов'язану з витратою часу й коштів.

Діюча система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, на жаль, має певні недоліки, які негативно впливають на правозахищеність фізичних та юридичних осіб. На теперішній час ця система перебуває в процесі вдосконалення та реформування, а її суттєві ознаки вказують на доцільність застосування до неї проектних підходів.

Аналіз програми державної реєстрації речових прав та їх обтяжень показав, що вона не враховує існуючі про-

ектні підходи, а розглядає цей процес лише як механічну заміну однієї системи на іншу.

Слід відзначити, що впровадження системи державної реєстрації прав власності має розглядатись як система взаємопов'язаних заходів з урахуванням обмежень людських, матеріальних та організаційних ресурсів. Вказану програму потрібно відносити до соціально-правового типу [3, с. 179].

На цей час отримав визнання офіційний переклад японського стандарту Р2М, який надає базові положення щодо управління розвитком і є, по суті, «моделлю управління проектами 2-го порядку». На думку авторів Ю.П. Шарова та В.М. Молоканової, принципи стандарту Р2М мають застосовуватись особами, що готують і приймають рішення в державному управлінні. Традиційний менеджмент проектів – система мислення, знань, процедур і методів для послідовної реалізації проекту – розглядається як інтегральна частина стандарту Р2М [4, с. 148]. Управління інтеграцією програми складається, в першу чергу, з такого управлінського процесу, як визначення місії, яка супроводжує всі етапи життєвого циклу програми.

**Мета роботи** – виявити та обґрунтувати основні мотиви і правові підґрунтя впровадження програми нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також виявити та сформулювати місію програми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень для забезпечення позитивних результатів програми.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблематика державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень була предметом дослідження в роботах Н.О. Бавровської, Р.С. Бевзенка, О.В. Дзери, М.В. Домашенка, І.І. Завальної, Т.О. Коломоєць, П.П. Кулініча, О.В. Мартинюка, С.С. Овчарука, С.С. Осадчука, Я.О. Пономарьової, Я.М. Романиюка, І.В. Спасибо-Фатеевої та інших вчених. Однак, незважаючи на наявність великої кількості наукових праць із вказаної проблематики, питання проектного підходу у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на сьогоднішній день недостатньо досліджуються та потребують додаткового вивчення.

**Результати дослідження.** Нерухомість займає фундаментальне місце в національному багатстві країни, з нею пов'язане повсякденне життя та різноманітні види діяльності людини. Нерухомість – єдина частина багатства країни, яка ніколи не покине її межі, тим самим вона завжди буде в основі формування всіх інших видів власності. Водночас нерухома власність є умовою гідного існування і вільного розвитку людей [5, с.18].

До 1 січня 2013 року державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в Україні здійснювали бюро технічної інвентаризації, які були комунальними підприємствами (надалі – БТІ) та діяли на підставі Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 (зі змінами в редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.07.2010 № 1692/5). Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки, що є окремим типом нерухомого майна, до 1 січня 2013 року проводилася Державним підприємством «Центр державного земельного кадастру». Окремі обтяження на нерухоме майно реєструвалися Інформаційним центром Міністерства юстиції України. Таким чином, до моменту впровадження нової системи державної реєстрації (до січня 2013 року) існувало декілька органів, які мали повноваження проводити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Для проведення вказаними органами державної реєстрації та надання інформації про речові права на об'єкти нерухомого майна та їх обтяження в Україні існувало декілька різних реєстрів. Значена обставина ускладнювала встановлення та надання

даних щодо одного об'єкту нерухомого майна, оскільки інформація про права на нього могла міститися не в одному реєстрі, а в декількох одразу. Тому для отримання заінтересованою особою повної інформації зазвичай витрачався додатковий час та кошти, що знижувало оперативність у проведенні тих чи інших дій, пов'язаних з виникненням, припиненням або переходом речових прав та їх обтяжень. Таким чином, ця обставина негативно впливала на рівень правозахищеності фізичних та юридичних осіб. Вказаний недолік стосувався здебільшого технічно-організаційної основи діючої на той момент системи державної реєстрації речових прав та їх обтяжень. Існує також і права основа системи державної реєстрації, яка мала більш пріоритетне значення для впровадження нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Так, згідно з Конституцією України держава гарантує захист прав суб'єктів права власності, у зв'язку з чим забезпечення захисту прав власності є виключно функцією держави, яка набуває і здійснює свої права та обов'язки через органи державної влади. Саме тому забезпечувати реалізацію цієї функції має орган державної влади. Однак з моменту проголошення незалежності в Україні не існувало державного органу, який би реалізовував державну політику у сфері реєстрації прав та мав повноваження з проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим до моменту створення відповідного державного органу здійснення державної реєстрації прав власності було тимчасово покладено державою на БТІ, які є комунальними підприємствами та головним завданням яких є проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна і складання технічної документації. Таким чином, державна реєстрація прав власності БТІ носила тимчасовий характер та не була властивою їм функцією.

Під час проведення дослідження було розглянуто програму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, правовою основою та правовим підґрунтям якої є Конституція України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 зі змінами (далі – Закон), Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України 17 жовтня 2013 року № 868, а також інші законодавчі акти України, що регулюють відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Програма державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є інструментом управління процесами реєстрації. Водночас управління проектами розглядає програму як комплекс заходів, пов'язаних технологічно, ресурсно й організаційно, що забезпечують досягнення поставленої мети [6, с. 5].

Відповідно до Закону нова система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає в тому, що:

1) створено нову систему органів державної реєстрації прав власності, яку складають: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, яким є Державна реєстраційна служба України; структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які є органами державної реєстрації прав, а саме відділи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно реєстраційних служб управлінь юстиції. Спеціальними суб'єктами державної реєстрації прав у системі органів державної реєстрації є державні нотаріальні контори та приватні нотаріуси України.

2) створено та забезпечується функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про: об'єкти нерухомого майна; зареєстровані на них права й обтяження; суб'єктів цих прав; документи, на

підставі яких проведено державну реєстрацію прав; картографічні (графічні) дані. Таким чином, державна реєстрація речових прав і обтяжень на нерухоме майно проводиться за допомогою зазначеного реєстру, який містить відомості, що раніше знаходилися в декількох різних реєстрах.

3) проведення державної реєстрації всіх речових прав та обтяжень на нерухоме майно, як на земельні ділянки, так і на об'єкти (житлові будинки, нежитлові будівлі, господарські споруди тощо), розташовані на них, на сьогоднішній день проводиться єдиним органом державної реєстрації прав.

4) розширено перелік речових прав на нерухоме майно, що підлягають обов'язковій державній реєстрації, а саме згідно з ч. 1 статті 4 Закону встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягає не тільки право власності, а й інші речові права, такі як: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право постійного користування; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами [7], а також інші речові права. Зазначені зміни в системі державної реєстрації дозволять забезпечити захист прав не лише власнику майна, а й правоволодільцям, яким належать інші речові права на це нерухоме майно.

5) встановлена відповідальність для державних реєстраторів, що проводять реєстрацію прав, за порушення законодавства, що регулює Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Впровадження програми державної реєстрації речових прав нерозривно пов'язано з місією цієї програми, виконання якої забезпечує якість продукту програми.

Місія проекту визначає фундаментальні цілі, для яких розроблено проект і котрі мають бути досягнуті в результаті його реалізації [8, с. 21]. Місія програми державної реєстрації прав складається з таких фундаментальних цілей:

1) Створення рівних умов доступу до послуг державної реєстрації прав власності широкому колу осіб і регламентування однакових вимог до кількості та суті документів, які необхідні для проведення державної реєстрації речових прав.

Оскільки програма державної реєстрації прав має соціально-правовий тип, то, безумовно, є важливим створення рівних умов доступу громадян та юридичних осіб до послуг державної реєстрації прав власності для забезпечення виконання функцій держави у сфері прав власності на нерухоме майно, а саме захисту прав фізичних, юридичних осіб та держави. Публічно-правовий характер державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не змінює сутності прав, а засвідчує недоторканість цих прав, що відповідає інтересам не лише зацікавлених осіб, але й суспільства в цілому, тому що правова визначеність є

однією з характерних ознак правового порядку в державі.

2) Офіційне визнання державою речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шляхом проведення державної реєстрації, що призводить до підвищення рівня правозахищеності фізичних та юридичних осіб.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є публічною діяльністю, наслідком якої є офіційне визнання державою речових прав на нерухоме майно або обтяження таких прав. Таке визнання здійснюється шляхом внесення запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Офіційне визнання державою виникнення або переходу прав на нерухоме майно призводить до підвищення рівня правозахищеності фізичних та юридичних осіб, яка полягає в зниженні рівня ризиків порушення їхніх законних прав та інтересів. Слід відзначити, що будь-якому проведенню державної реєстрації речових прав та їх обтяжень передують декілька етапів, такі як первісний огляд заяви та доданих документів, прийом вказаної заяви та документів або відмова в їх прийнятті, розгляд заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або рішення про відмову в державній реєстрації прав, що мають відрізнятися якістю прийняття та виконанням управлінських рішень, тоді й сама державна реєстрація буде законною, обґрунтованою. Якісне проведення державної реєстрації підвищить рівень правозахищеності фізичних, юридичних осіб та держави і забезпечить захист їх прав.

**Висновки.** Аналіз програми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень показав, що на сьогоднішній день вона не враховує існуючі проектні підходи, а розглядає цей процес лише як механічну заміну однієї системи на іншу. На думку автора, вдосконалення системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має розглядатись як система взаємопов'язаних заходів з урахуванням обмежень людських, матеріальних та організаційних ресурсів.

Впровадження програми державної реєстрації речових прав нерозривно пов'язано з місією цієї програми, виконання якої забезпечує якість продукту програми.

Запропонована місія програми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка складається з двох фундаментальних цілей:

– створення рівних умов доступу до послуг державної реєстрації прав власності широкому колу осіб і регламентування однакових вимог до кількості та суті документів, які необхідні для проведення державної реєстрації речових прав;

– офіційне визнання державою речових прав на нерухоме майно та їх обтяження шляхом проведення державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

#### ЛІТЕРАТУРА

- Петренко Т.В. Обґрунтування актуальності впровадження програми реформування системи державної реєстрації прав власності в умовах транзитивної економіки. / Петренко Т.В., Рулікова Н.С., Петренко В.О. – В кн.: Управління проектами в умовах транзитивної економіки: Матеріали 3-ї Міжнародної науково-практичної конференції. [у 2 т.]. – Том 1. – Одеса: ОДАБА, 2012. – 190 с., С. 135-139.
- Безверхнюк Т.М. Проектно-орієнтований підхід як нова філософія організації управління державними програмами і проектами. // Науковий вісник Академії муніципального управління: збірник наукових праць. – Серія «управління» – Вип. 3/2011. – Київ. – Академія муніципального управління, 2011. – С.17-24.
- Петренко Т.В. Визначення місії програми державної реєстрації прав власності. / Т.В. Петренко // В кн.: Управління проектами в умовах транзитивної економіки: Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції магістрантів, аспірантів та науковців. [у 2 т.]. – Том 2. – Одеса: ОДАБА, 2013. – 266 с., С. 179-181.
- Шаров Ю.П. Застосування принципів стандарту Р2М у публічно-управлінській діяльності. / Ю.П. Шаров, В.М. Молоканова / «Публічне управління: Теорія та практика». – 2011. – вип. 1. – С.145-150.
- Єфіменко Л.В., Завальна І.І., Дідик А.М., Лещенко А.О., Спесівцев Д.С. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Навчально-методичний посібник – Київ, 2011р. – 224 с.
- В.В. Малий, О.І. Мазуркевич, С.К. Чернов, С.В. Антоненко, М.С. Завгородній. Елементи управління проектами на підприємстві. – Дніпропетровськ, «ІМА-прес». – 2011. – 159 с.
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р., із змінами – офіційний сайт Верховної ради України – <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
- Ярошенко Ф.А. Управление инновационными проектами и программами на основе системы знаний Р2М: Монография. // Ярошенко Ф.А., Бушуев С.Д., Танака Х. – К.: «Саммит-Книга», 2012. – 272 с.