

ЗМІСТ

ВСТУП	5
--------------------	---

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА:

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННІ ТОРГИ	8
--	---

- 1.1. Поняття та ознаки адміністративних процедур у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги. 8
- 1.2. Класифікація та види адміністративних процедур у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги. 32
- 1.3. Суб'єкти публічної адміністрації, що здійснюють адміністративні процедури у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги. 41
- 1.4. Правові засади адміністративних процедур у сфері нерухомого майна. 53

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА АДМІНІСТРАТИВНИХ ПРОЦЕДУР У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ

ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННІ ТОРГИ	76
-------------------------------------	----

- 2.1. Зміст стадій адміністративної процедури у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги. 76

2.2. Порядок проведення електронних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна	112
2.3. Особливості адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.	122
РОЗДІЛ 3	
ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПРОЦЕДУР У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННІ ТОРГИ	
3.1. Зарубіжний досвід адміністративних процедур у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги	134
3.2. Напрямки удосконалення адміністративних процедур у сфері нерухомого майна	179
ВИСНОВКИ	213
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	219
ДОДАТКИ	242

ВСТУП

З часів виникнення права приватної власності людина прагне захистити та зберегти набуте. Функція публічної адміністрації з реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснюється через відповідні адміністративні процедури. Незважаючи на оновлення правового поля мають місце певні перешкоди для здійснення адміністративних процедур з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно суб'єктами публічної адміністрації, що зумовлено рядом як об'єктивних так і суб'єктивних чинників, з'ясування сутності яких, визначення оптимальних способів їх усунення є одним із завдань сучасної правової науки в Україні.

Оптимізація системи публічного управління є не лише невід'ємною складовою загального процесу формування правової держави, але й важливою умовою забезпечення та реалізації речових прав на нерухоме майно як фізичних, так і юридичних осіб відповідними суб'єктами влади. Оскільки єдина система органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно перебуває на стадії свого становлення, науковій праці в основному спрямованій на аналіз організаційно-правових засад надання адміністративних послуг, дослідження адміністративних проваджень у сфері державної реєстрації, в той час, як проблеми адміністративних процедур суб'єктів, які здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно залишаються мало дослідженими. Ці проблеми багато в чому обумовлені недосконалістю вітчизняного законодавства, що визначає організацію функціонування органів державної влади та місцевого самоврядування у досліджуваній сфері.

У механізмі здійснення адміністративних процедур у сфері нерухомого майна і зараз існує можливість виникнення корупційних ризиків,

подолання яких має стати не лише нагальним практичним завданням діяльності суб'єктів публічного управління, але й об'єктом здійснення в Україні комплексних наукових досліджень на монографічному рівні.

У роботі досліджувалось значна кількість праць вітчизняних та зарубіжних вчених-адміністративістів, що стосуються тих чи інших питань, пов'язаних із адміністративними процедурами, адміністративним процесом тощо, зокрема праці В. Б. Аверянова, Н. В. Александрової, Л. С. Анохіної, В. М. Бевзенка, Ю. П. Битяка, Л. Р. Білої-Тіунової, В. В. Богущького, Н. П. Бортник, В. А. Галая, Д. Дж. Галлігана, В. В. Галуцька, В. М. Гаращука, Є. А. Гетьмана, І. П. Голосніченка, І. С. Гриценка, Е. Ф. Демського, В. В. Зуй, І. Б. Коліушка, Т. О. Коломонець, В. К. Колпакова, О. П. Коренева, О. В. Кузьменко, Р. О. Куйбіді, Ю. Д. Кунева, М. П. Курила, Є. В. Курінного, П. С. Лютікова, Т. О. Мацелик, Р. С. Мельника, Р. В. Миронюка, Т. П. Мінки, С. О. Мосьондза, О. І. Остапенка, В. Г. Перепелюка, С. В. Петкова, Н. Б. Писаренко, В. Ю. Поплавського, В. В. Полянського, Д. В. Приймаченка, А. О. Селіванова, Ю. О. Тихомирова, М. М. Тищенко, О. І. Харитонової, В. І. Шишкіна, А. М. Школика, В. А. Юсупова та ін.

Серед досліджень, які безпосередньо присвячені питанням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, слід назвати дисертації Я. О. Пономарьової на тему «Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2009 р.), С. О. Слободянюка на тему «Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2012 р.), М. О. Колесникова на тему «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016 р.). Водночас питання адміністративних процедур у сфері нерухомого майна (державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги) в наукових дослідженнях окремо не досліджувалися. Вказані обставини й зумовили обрання зазначеної теми.

Дослідження виконано відповідно до Стратегії реформування судоустрою, судочинства та суміжних правових інститутів на 2015–2020 рр., затвердженої Указом Президента України від

20 травня 2015 р. № 276, Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року, затвердженої Указом Президента України від 30 вересня 2019 р. № 722, Про затвердження Національної економічної стратегії на період до 2030 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179 та Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 рр., затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 695.

Мета роботи полягає в тому, щоб на підставі комплексного аналізу наявних наукових та нормативних джерел визначити сутність та особливості адміністративних процедур у сфері нерухомого майна, зокрема, з державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги.

Разом з тим, автори усвідомлюють, що монографія не позбавлена певних дискусійних положень щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації здійснення адміністративних процедур у сфері нерухомого майна. Проте автор сподівається, що отримані наукові здобутки сприятимуть розвитку теорії та практики реалізації адміністративних процедур в сфері нерухомого майна, що в свою чергу призведе до якісної трансформації адміністративних процедур в діяльності органів публічної адміністрації.

РОЗДІЛ 1

Теоретико-правові основи адміністративної процедури у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги

1.1. Поняття та ознаки адміністративних процедур у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги

Термін «реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з'явилося в українській мові через польське «rejestr», від латинського «regestum» — внесене, записане [232, с. 498]. Як зазначає російський автор М. Ю. Тихомиров, реєстрація — це юридичний акт визнання та підтвердження правомочним суб'єктом, підлягаючих обліку та реєстрації фактів, подій або явищ, які надають об'єктові реєстрації законності, роблять його юридично значущим [227, с. 742].

Схоже визначення дає Ю. М. Козлов, який під державною реєстрацією розуміє акт офіційного визнання законності відповідних дій і правових актів [73, с. 184]. У науковій літературі стверджується, що державна реєстрація є: формою державного управління; методом державного управління; правовим режимом; адміністративною послугою; правовим інститутом; засобом контролю; видом адміністративно-процедурного провадження; адміністративною процедурою.

У межах інституту адміністративних послуг розглядають державну реєстрацію І. Б. Коліушко [75] та В. П. Тимошук [5, с. 126].

Ю. М. Козлов і В. І. Попова зараховують реєстрацію, поряд із ліцензуванням і порядком прийняття правових актів управління, до адміністративно-процедурного провадження.

Реєстрація — акт офіційного визнання законності відповідних дій, що забезпечує законність дій, які вчиняються у сфері державного управління та становлять значний публічно-правовий інтерес, і одночасно гарантує права, законні інтереси фізичних і юридичних осіб, а також різного роду недержавних утворень [132, с. 398].

А. І. Рябко визначає реєстрацію як контрольно-правовий засіб, за допомогою якого підконтрольний суб'єкт, що виконав усі приписи закону щодо виконання дій, оформлення документів, сплати мит має бути зареєстрований, а орган, що реєструє, не вправі йому відмовити. Реєстрація, тобто внесення в спеціальні списки, реєстри, реєстри, кадастри різних фактів, що мають юридичне значення, матеріальних об'єктів, нерухомості, юридичних актів, підприємств провадиться з метою обліку [207, с. 104].

Д. М. Бахрах вважає, що реєстрація полягає у перевірці законності фактів, їхньому офіційному визнанні і наступному обліку [14, с. 377]. І. М. Лазарев зазначає, що реєстрація є одним із видів адміністративних процедур, що здійснюються органами виконавчої влади у відносинах із громадянами та їх організаціями. Реєстраційні адміністративні процедури містять у собі діяльність органів виконавчої влади, урегульовану адміністративно-процесуальними нормами, у ході яких вирішуються питання про офіційне визнання законності існування певних матеріальних об'єктів і юридичних фактів [98, с. 17].

Під адміністративними процедурами розуміють установлений законодавством порядок розгляду і розв'язання органами публічної адміністрації індивідуальних адміністративних справ з метою забезпечення прав і свобод, законних інтересів фізичних та юридичних осіб, нормального функціонування громадянського суспільства і держави [6, с. 276].

І. М. Грущинський визначає процедуру реєстрації «...як передбачений законом порядок дій, що вчиняються органом державної

реєстрації з метою фіксації юридичних фактів...» [38, с. 49]. Державну реєстрацію як різновид інституту адміністративного права розглядає О. М. Добров. Він розглядає реєстрацію, як правову форму виконавчої діяльності, оскільки вона оформлюється і здійснюється на підставі правового акта (свідоцтва про реєстрацію), в результаті якого настають юридичні наслідки [51, с. 23].

Державну реєстрацію, як форму державного управління розглядають такі вчені, як С. В. Ківалов та О. В. Шмалій. На думку С. В. Ківалова, державна реєстрація є прикладом реалізації такої правової форми управління, як вчинення юридично значущих дій. Поряд із цим, державну реєстрацію цей науковець зараховує і до такої неправової форми управління, як здійснення матеріально технічних операцій [3, с. 178]. Фактично визнається подвійна природа державної реєстрації. У свою чергу, О. В. Шмалій зазначає, що реалізація державної реєстрації, як однієї з форм державного управління, здійснюється за допомогою певних адміністративно-правових методів [242, с. 15].

В юридичній літературі реєстрацію об'єктів нерухомості розглядають також, як одну із функцій держави [66, с. 77], як «публічну функцію» [25], або як спеціальну функцію державного управління [95]. Така «функція урегульована адміністративно-процесуальними нормами, мета якої полягає у реалізації механізму з приводу загальнодержавного обліку та контролю у процесі легалізації і набуття колективними об'єднаннями громадян правового статусу юридичної особи» [100].

Розглядаючи питання державної реєстрації, деякі вчені зосереджують свою увагу на її ознаках, наприклад, Ю. М. Мільшин виокремлює такі: 1) це діяльність органів публічної адміністрації, що полягає в безпосередньому виконанні обов'язку ведення державного обліку; 2) полягає у фіксації факту, що відбувся; 3) це режим об'єкта [110, с. 79]. Трохи під іншим кутом зору розглядає державну реєстрацію А. Красовська, яка до основних її ознак зараховує: державний (публічний) характер реєстрації; процесуальний характер

реєстрації — це регламентований законом процес (процедура), яка може бути поділена на кілька стадій (порушення реєстраційного процесу, розгляд реєстраційних матеріалів по суті, внесення інформації до Реєстру, видача реєстраційних документів); єдність реєстрації — її процедура регламентується законом і є єдиною на всій території України; обов'язковість реєстрації; спеціальна фіксація реєстрації [88, с. 62–63].

Враховуючи усі ці визначення та ознаки державної реєстрації, можна стверджувати, що вона, як різновид управлінського впливу держави на регулювання тих чи інших публічно-правових відносин, є адміністративно-правовим інститутом державного управління і спрямована на регулювання однорідних суспільних відносин, які виникають у процесі здійснення державної реєстрації. Вона, в залежності від тих чи інших обставин може бути: формою та методом державного управління, складовою адміністративно-політичного режиму, різновидом адміністративної послуги, видом адміністративної процедури [32].

Державній реєстрації, на теперішній час, підлягають багато об'єктів: речові права на нерухоме майно та їх обтяження, політичні партії, громадські об'єднання, транспортні засоби, друковані засоби масової інформації, акти цивільного стану, суб'єкти підприємницької діяльності [30].

Поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регламентовано законодавством і відповідно до ст. 2 Закону № 1952-IV під нею розуміють «офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [161].

Із нормативного визначення державної реєстрації прав можна сформулювати основні її ознаки: 1) здійснюється державою в особі уповноважених на те органів — органів реєстрації прав; 2) підставою для проведення є певні юридичні факти, на підставі яких виникають, переходять або припиняються права та їх обтяження, із чого випливає її

правотворюючий, правозмінюючий та правоприпиняючий характер; 3) є сукупністю процедур, які мають виконуватися державним реєстратором; 4) її підтвердженням є внесення даних до реєстру та видача витягів, у деяких випадках — свідоцтв [68].

Реєстрація права на нерухоме майно переслідує мету забезпечення стабільності обігу таких прав. Якщо раніше існували системи реєстрації земельних ділянок [181], прав на них (ЗК ст. 125; ЦК ст. 182 [63; 236]) та правочинів із земельними ділянками [182], то зараз реєстраційні системи щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них функціонують окремо [90]. Практично в усьому світі саме права на нерухоме майно підлягають реєстрації. Враховуючи призначення реєстрації, світову практику, а також перспективи розвитку передових реєстраційних систем [254] слід погодитися з думкою тих науковців, які вважають, що вона має застосовуватися саме щодо прав на майно, а не щодо правочинів [109, с. 31].

Відповідно до ст. 3 Закону № 1952-IV державна реєстрація прав базується на таких засадах:

- а) обов'язковість державної реєстрації прав, яка включає в себе обов'язкову процедуру реєстрації та обов'язкове внесення інформації про них у Державний реєстр прав. Внесення інформації про речові прав та їх обтяження до реєстру підтверджує, що відповідний об'єкт належить до нерухомого майна, права на які підлягають реєстрації, що він є власністю певного суб'єкта чи на нього мають речові права інші суб'єкти, які зазначені в реєстрі. Саме з даних Державного реєстру прав особі стає відомо про наявність або відсутність певних обтяжень на нерухомому майні. Обов'язковість цієї реєстраційної процедури забезпечує гарантованість речових прав учасникам цивільного обороту в разі вчинення правочинів з об'єктами нерухомості;
- б) гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відповідно до ч. 5 ст. 10 Закону № 1952-IV органи державної реєстрації прав, державні реєстратори забезпечують достовірність інформації, її захист від