

УДК 342.5:004.5:007

**ПОМИЛКИ ПРИ ФОРМУВАННЯ
МАСИВУ ІНФОРМАЦІЇ РЕЄСТРУ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ
МАЙНО****Наталія НИКИТЧЕНКО**доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри

Державний податковий університет (Ірпінь)

<https://orcid.org/0000-0001-9545-1434>

Стаття присвячена проблемам усунення помилок при формуванні масиву інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно, аналізу позицій науковців та практиків.

Висновки дослідження ґрунтуються на положеннях нормативно-правових актів, які регулюють порядок виправлення помилок, які виникли під час реєстрації права власності на нерухоме майно. Необхідність вивчення цієї проблематики зумовлена потребою в усуненні обставин, колізій законодавства, що дозволяють здійснювати різного роду маніпуляції з реєстром речових прав на нерухоме майно.

В статті досліджено види помилок, які виникають при формуванні інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх вплив. Для розуміння впливу помилок на достовірність інформації у реєстрі важливо досліджувати обставини та першочергову мету з якою реєстраційна дія була вчинена. Так, неправильне введення інформації державним реєстратором може призвести до помилкових записів у реєстрі речових прав на нерухоме майно, нестабільна робота програмного забезпечення спричинює виникнення технічних помилок, наслідком недостовірних записів у реєстрі є судові спори. На практиці такого роду помилки підривають авторитет органів державної влади, місцевого самоврядування, спрянують зниженню довіри до таких інстанцій і в

UDC 342.5:004.5:007

**ERRORS IN THE FORMATION OF
AN ARRAY OF INFORMATION IN
THE REGISTER OF REAL RIGHTS
TO IMMOVABLE PROPERTY****Nykytchenko, Nataliia**Doctor of Law, Professor,
Professor of the Department

State Tax University (Irpin)

The article is devoted to the problems of eliminating errors in the formation of an array of information in the register of real rights to immovable property and analyses the positions of scholars and practitioners.

The conclusions of the study are based on the provisions of legal acts regulating the procedure for correcting errors that occurred during the registration of ownership of real estate. The need to study this issue is due to the need to eliminate circumstances and conflicts of law that allow for various kinds of manipulations with the register of real rights to immovable property.

The article examines the types of errors that arise when forming information in the register of real rights to immovable property and their impact. To understand the impact of errors on the reliability of information in the register, it is important to investigate the circumstances and the primary purpose for which the registration action was performed. For example, incorrect entry of information by the state registrar may lead to erroneous entries in the register of real rights to immovable property, unstable software operation may cause technical errors, and inaccurate entries in the register may result in litigation. In practice, such mistakes undermine the authority of state and local authorities, contribute to a decrease in trust in such authorities, and generally violate the rights and interests of both individuals and business entities.

цілому порушують права та інтереси як фізичних осіб так і суб'єктів господарювання.

Тому для українського законодавця важливо оновлювати інструменти захисту прав осіб, права яких можуть бути порушені у сфері державної реєстрації, державними реєстраторами органів місцевого самоврядування, держадміністрацій, нотаріусами та інших уповноважених законом особами.

Ключові слова: інформація, технічна помилка, захист інформації, державний реєстр речових прав на нерухоме майно, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, реєстраційна дія

Реєстр речових прав на нерухоме майно є ключовим інструментом для документування права власності та інших речових прав і відіграє важливу роль у забезпеченні правової безпеки у сфері нерухомості. У реєстрі фіксується інформація про всі права, що існують на певний об'єкт нерухомого майна, зокрема право власності, право на спадщину, іпотеку або інші обтяження. Будь які дії особи, що спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження мають вчиняються згідно з вимогами чинного законодавства. Відповідно помилки (умисні та неумисні), описки, неточності у даних реєстру, які можуть допускатися державними реєстраторами до моменту їх виправлення створюють власнику чимало проблем. Наприклад, неправильне введення інформації оператором може призвести до помилкових записів у реєстрі, нестабільна робота програмного забезпечення викликає появу технічних помилок, неправильні записи у реєстрі спричиняють судові спори тощо. По суті такі помилки підривають авторитет органів державної влади, місцевого самоврядування, спряють зниженню довіри до таких інстанцій і в цілому порушують права та інтереси як фізичних осіб так і суб'єктів господарювання.

Проблемні питання, які виникають при формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно відображені у працях сучасних дослідників. Так, Н. Б. Новицька розглянула правові основи захисту суспільної моралі в інформаційній сфері: теорія та практика» [1]; Топчій О. В. розглядала адміністративно-правове забезпечення інформаційної безпеки неповнолітніх в Україні [2], В. М. Петрик, В. В. Бедь досліджували інформаційно-психологічне протиборство [3]; М. О. Живко, Ю. Занік розглядали правові аспекти захисту інформації суб'єктів господарювання, [4, 186-189.]. Вказані вище праці дозволили з'ясувати специфіку формування масиву інформації, що містять державні реєстри, в тому числі і реєстр речових прав на нерухоме майно та окреслити наявні проблеми у цій сфері.

Отже, мета наукового дослідження полягає у визначенні тих законодавчих положень, які регулюють формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. А також у з'ясуванні причин допущення державними реєстраторами та іншими відповідальними особами різного роду помилок, що впливають на набуття, зміна або припинення речових на нерухоме майно та їх обтяжень.

За останнє десятиліття в Україні підходи до формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно постійно змінювалися, а його інструментарії приводилися у відповідність до найкращих європейських практик. Зокрема, використання сучасного програмного забезпечення та його систематичне оновлення, як правило, запобігає виникненню технічних помилок. Навчання персоналу та підвищення кваліфікації працівників дозволяє уникати помилок при введенні даних. Для державних реєстраторів та інших відповідальних

Therefore, the Ukrainian legislator needs to update the tools for protecting the rights of persons whose rights may be violated in the field of state registration by state registrars of local self-government bodies, state administrations, notaries, and other persons authorized by law.

Keywords: information, technical error, information protection, state register of real rights to immovable property, executive authority, local self-government body, registration action

осіб вкрай важливо докладати максимум зусиль для недопущення помилок. Що ж таке помилка і власне чому це важливо? Під помилкою, як правило, розуміють непередбачувані або не бажані відхилення в роботі системи, програми, реєстру, які призводять до неправильної роботи, некоректної інформації і часто потребують виправлення. Причинами виникнення таких помилок, як правило, є неповне з'ясування відповідальними особами інформації, яка має значення, порушення або неправильне застосування норм права, відвід державного реєстратора на підставі обставин, що викликали сумнів у неупередженості його дій, низький рівень підготовки реєстратора, нотаріуса тощо.

У науковій літературі існують різні класифікації помилок, які можуть виникати при формуванні масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні (далі – помилки). В нашому дослідженні ми детальніше зупинимось на їх змісті.

Зокрема, у літературі, в залежно від умислу, помилки поділяють на умисні та неумисні:

- умисні помилки – це ті помилки, які вчиняються державними реєстраторами свідомо. Наслідком таких неправомірних дій є явно незаконне, необґрунтоване рішення, яке спричинює юридично зацікавленим особам шкоду. Вчинення державними реєстраторами умисних помилок є основою для кримінального переслідування таких осіб у встановленому Кримінальним процесуальним кодексом України порядку обвинувачення у вчиненні злочинів проти власності. Дослідження таких помилок в юридичній літературі практично відсутні, хоча ця проблема є досить важливою з політичної, організаційної, соціальної, ідеологічної, правової точок зору. Відповідно до п. 1. ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - 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 [5]. Відповідно якщо державний реєстратор свідомо чи не свідомо допускає порушення режиму законності, будь-які його дії, навіть законні, обґрунтовані та справедливі, будуть часто викликати недовіру та нерозуміння у суспільстві згодом.

- Неумисні помилки переважають у практиці. Суть цього виду помилок полягає в тому, що з точки зору вини, вони вчиняються відповідальними особами через необережність. Причинами таких помилок зазвичай є фактори суб'єктивного характеру: недостатня кваліфікація, відсутність життєвого досвіду, прогалини в юридичній підготовці, несвоєчасне ознайомлення з новими правовими нормами та інше.

Іншим цікавим критерієм поділу помилок є поділ в залежності від того з чиєї вини сталася ця помилка. Зокрема:

- допущені через вину державного реєстратора, нотаріуса, відповідальних осіб виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій. Відповідно до п. 1 Вимог до оформлення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень оформлюються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а в разі подання заяви в електронній формі - за допомогою Єдиного державного вебпорталу електронних послуг чи інших інформаційних систем, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри, для подання заяв у сфері державної реєстрації прав в електронній формі, забезпечення доступу до результатів надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації прав, отримання відомостей з Державного реєстру прав [6].

- ті що виникають через вину власника або третіх осіб. Наприклад, неправильний реєстраційний запис, відомості у свідоцтві чи витягу про право власності, договорі оренди тощо були обумовлені недоліками первинного документу (наприклад, рішення органу приватизації житлового фонду органу місцевого самоврядування, балансоутримувачів чи органів управління майном містило помилку). В такому випадку слід спочатку звернутися до особи, органу, що видав такий документ або до його правонаступника. Рішення такого органу (осо-

би) про внесення виправлень у первинний документ буде підставою для звернення власника (користувача) до державного реєстратора чи нотаріуса для внесення відповідних змін у запис про державну реєстрацію прав та видачу нового витягу із відкоригованими відомостями.

Іншим прикладом може служити судова справа за позовом фізичної особи до Відділу державної реєстрації виконавчого комітету міської ради та Головного управління Держгеокадастру про визнання дій неправомірними. Суть спору полягала в тому, що державний кадастровий реєстратор помилково вніс відомості про кадастровий номер земельної ділянки позивача, у результаті чого дві земельні ділянки, що належать різним особам, отримали однаковий кадастровий номер. У подальшому державним реєстратором (на підставі даних, отриманих у порядку інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав) здійснено державну реєстрацію речового права на вказану земельну ділянку з неправильним зазначенням її кадастрового номеру. Така технічна помилка унеможливила реалізацію позивачем свого права власності на земельну ділянку і він звернувся із заявою про виправлення технічної помилки до відповідачів, однак, отримавши відмову, звернувся до суду з адміністративним позовом [7].

Крім того, при формуванні масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно можуть бути допущені технічні помилки, що пов'язана з неналежним складанням документів, неналежним їх оформленням. Досить поширеними є помилки в особистих документах (паспорт, свідоцтво про народження, трудова книжка). Помилки особливо часто зустрічаються в документах, виданих до 2000 року, а саме помилки у прізвищах та іменах осіб, які сталися в результаті невірної перекладу при заміні паспортів після встановлення незалежності України. Помилки допускалися і у свідоцтві про право власності, особливо це актуально у документах до 2016 р. За загальним правилом, технічною помилкою є граматична, друкарська, арифметична описки чи інше уточнення, остання може бути виправлена державним реєстратором без додаткових процедур. Зокрема, в цій частині експертами Програми USAID DOBRE було підготовлено роз'яснення на тему: «Як виправити помилку, що виникла під час реєстрації права власності на нерухоме майно?». Найпростішим способом виправлення помилок є звернення до державного реєстратора. Така реєстрація проводиться державними реєстраторами, а також може здійснюватися нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав. В умовах воєнного стану законодавче регулювання порядку виправлення окремих помилок, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно було відкориговане. Зокрема, чинною редакцією абз. 1 ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що у разі допущення технічної помилки (граматичної описки, друкарської, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися. У разі якщо після отримання заявником документів за результатами розгляду заяви виявлено технічну помилку, допущену під час реєстрації прав, зокрема помилку у відомостях про суб'єкта речового права, обтяження, відомостях про речове право, обтяження, відомостях про нерухоме майно, у тому числі його технічних характеристиках, або якщо відбулося виправлення такої помилки в документах, що подавалися для державної реєстрації прав, або відбулася зміна адреси об'єкта нерухомого майна, такі помилки, відомості виправляються державним реєстратором на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку [8].

Підсумовуючи, слід сказати, що причинами виникнення помилок при формуванні масиву інформації у реєстрі речових прав на нерухоме майно є: надмірне навантаження окремих державних реєстраторів та інших відповідальних осіб; погане матеріальне та фінансове їх забезпечення, недостатній рівень навчання та професійної підготовки; відсутність відповідних моральних якостей; недостатнє знання норм матеріального права;

недобросовісність, поверхневе, недбале і формальне відношення відповідальних осіб до виконання своїх повноважень; невміння правильно організувати свою роботу; неухвалене оформлення документів; відсутність досвіду роботи; низький рівень дисципліни та інші.

Разом з тим, якщо за основу брати об'єктивний характер помилок, то можна зробити висновок про непричетність державних реєстраторів та інших відповідальних осіб до їх існування. Але такий підхід шкідливий як в теоретичному так і практичному плані. Ми не можемо забувати, що помилки є протиправні. Державний реєстратор, нотаріус може і повинен запобігати внесенню будь яких неправдивих даних до державного реєстру. А якщо вона вже допущена – негайно вжити заходів щодо її виправлення. Кожна допущена неточність у реєстрі речових прав на нерухоме майно свідчить про халатність як державних реєстраторів так і інших відповідальних осіб та не бажання використовувати усі наявні засоби щодо їх виправлення. І звичайно підриває довіру суспільства до таких інституції, що є недопустимо. Законодавець має встановити чіткий механізм відповідальності державних реєстраторів, нотаріусів та інших відповідальних осіб виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій. Адже, будь які помилки у реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень підривають авторитет державної влади, сприяють виникненню суспільної недовіри до цих інститутів, порушують встановлений правовий порядок.

Прагнення України вступити до Європейського Союзу зобов'язує її привести у відповідність до вимог ЄС економічний простір в тому числі і підходи до формування масиву інформації реєстру речових прав на нерухоме майно. Враховуючи, що останнє передбачає зміни в процедурах, підходах і механізмах усієї системи необхідно реформувати їх з врахуванням найкращих європейських практик.

Посилання:

1. Новицька Н.Б. Захист суспільної моралі в умовах інформаційної трансформації суспільства : [монографія] / Наталія Борисівна Новицька. Дрогобич : Коло, 2016. 452 с.
2. Топчій О. В. Адміністративно-правове забезпечення інформаційної безпеки неповнолітніх в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Державний вищий навчальний заклад «Ужгородський національний університет. Ужгород, 2019.
3. Інформаційно-психологічне протиборство: підручник. Видання друге перекладене, доповнене та перероблене / [В. М. Петрик, В. В. Бедь, М. М. Присяжнюк та ін.]; за заг. ред. В. В. Бедь, В. М. Петрика. К.: ПАТ «ВІПОЛ», 2018. 386 с.
4. Специфіка формування вітчизняного законодавства у сфері захисту інформації / М.О. Живко, Ю. Занік // Наукові записки Львівського університету бізнесу і права. 2011. Вип. 6. С. 186-189.
5. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 01.07.2004 № 1952. URL: <http://surl.li/iizr>.
6. Вимоги до оформлення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджені наказом Міністерства юстиції від 21.11.2016 № 3276/5. URL: <http://surl.li/siamm>.
7. Постанова Верховного Суду від 5 травня 2020 року у справі № 806/2426/18 (адміністративне провадження № К/9901/5281/19). URL: reyestr.court.gov.ua.
8. Роз'яснення для громад: Як виправити помилку, яка виникла під час реєстрації права власності на нерухоме майно? URL: <https://decentralization.ua/news/16860>.

Статтю було подано	12.03.2024	The article was submitted
Статтю було доопрацьовано	20.03.2024	The article was revised
Статтю було прийнято	22.03.2024	The article was accepted