



Владислав Кисіль
Адвокат, партнер ЮК KPD Consulting
Київ, Україна

УДК 347.2: 347.4

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-126-145>

ЕВОЛЮЦІЯ МЕХАНІЗМУ ВИНИКНЕННЯ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ ПІД ЧАС ВІЙНИ: ВІД E-REGISTRATION ДО E-CONVEYANCING

Кисіль Владислав. Еволюція механізму виникнення прав на нерухомість під час війни: від e-registration до e-conveyancing

Анотація.

В науковій статті проведено ґрунтовне дослідження розвитку механізму виникнення прав на нерухомість в Україні. Констатовано, що по-перше, на сучасному етапі механізм виникнення прав на нерухомість та їх обтяжень є комбінацією трьох правових режимів, умовно позначених автором як режими «non-registration»; «e-registration» та «e-conveyancing». Війна спонукала законодавця зробити безпрецедентний крок із запровадження резервного правового режиму «e-conveyancing» для оренди певних земель сільськогосподарського призначення, який почав діяти з 7 квітня 2022 .

По-друге, розкрито зміст режиму «non-registration», що обіймає собою як права та обтяження, що існують поза реєстраційною системою, через їх виникнення до впровадження сучасного електронного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, так і ті, що прямо виведено з-поза реєстрації волею законодавця (як-то певні види найму), чи виведено іманентно внаслідок обмеженої дії принципу внесення (спадкування, обтяження в силу рішення суду тощо).

По-третє, автором зазначено, що один із наріжних принципів функціонування реєстраційної системи – принцип внесення – носить в українському праві не абсолютний, а обмежений характер, оскільки існують випадки виникнення прав та обтяжень на нерухоме майно без внесення запису до реєстру.

По-четверте, обмеження дії принципу внесення автор розглядає як ризик-фактор потенційної дестабілізації обороту. З метою нейтралізації негативного ефекту запропоновано впровадити автоматичне внесення до ДРРП додаткової інформації, до прикладу про смерть власника, оголошення такої особи померлою, визнання її недієздатною та деякої іншої. Зазначені пропозиції сприятимуть більшій правовій визначеності й усталенню обороту нерухомості. Разом із виваженою, стимулюючою податковою політикою в комбінації із «дружнім» до заявника режимом «e-conveyancing», цей механізм може сприяти виведенню ринку оренди житла із «тіні».

По-п'яте, адаптація національного механізму переходу прав на нерухомість до застосування режиму «e-conveyancing» є нагальним завданням на шляху України до інтеграції з Європейським Союзом.

Ключові слова: механізм, виникнення прав на нерухомість, правові режими, pop-registration, e-registration, e-conveyancing, державний реєстр речових прав

I. Довоєнний status quo

Механізм виникнення та переходу речових прав на нерухоме майно, а також їх обтяжень, що склався в Україні до початку широкомасштабного, неспровокованого і протиправного вторгнення росії (24 лютого 2022 року) та існує на теперішній час, в контексті особливостей реєстрації таких прав і обтяжень можна охарактеризувати як комбінацію трьох компонентів – правових режимів:

– режиму існування прав на нерухоме майно поза реєстром, який умовно позначимо як режим «**non-registration**»;

– режиму виникнення та переходу прав на нерухоме майно через реєстрацію в електронному Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (режим «**e-registration**»);

– режиму реєстрації виникнення та переходу прав на нерухоме майно за заявами та на підставі документів, сформованих виключно в електронному вигляді та наданих реєстраторові через спеціальні інформаційні системи (режим «**e-conveyancing**»).

Далі розглянемо особливості та основні сутнісні ознаки всіх трьох правових режимів, зауважуючи на їх розвиткові.

Режим «non-registration». Природно категорію прав та обтяжень, що існують поза реєстраційною системою, тобто підкорюються режиму «non-registration», складають права та обтяження, що виникли до впровадження електронного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень¹. Законодавець не наважився ввести примусову реєстрацію прав в новому електронному реєстрі, зазначивши, що «речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації» (ч.3 ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Із плином часу кількість прав та обтяжень у з цієї категорії невпинно зазнає зменшення.

Втім випадки існування речових прав та обтяжень нерухомого майна поза реєстром не вичерпуються лише згаданими вище. Поясненням є те, що українське речове право визнає винятки з-під дії принципу внесення, який в свою чергу проголошує, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають

¹ Хронологія й основні етапи становлення сучасної реєстраційної моделі, технологічною основою якої є наразі Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, буде розкрито в наступному розділі, присвяченому режиму «e-registration».

державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації (ч.4 ст. 334 ЦК України, ч.2 ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Ця робота не ставить на меті всеосяжне дослідження усіх можливих винятків із дії принципу внесення, наголошуючи лише на деяких з них, радше як на ілюстраціях режиму «non-registration». Маємо надію, що ця вкрай актуальна і важлива прикладна проблематика ще знайде свого дослідника. Адже без достеменного в'яснення випадків виникнення речових прав чи обтяжень на нерухомість повз внесення запису до реєстру осягнути фундаментальні підвалини правового регулювання обороту нерухомості навряд чи можливо.

Відомим багатьом юрисдикціям, а також чи не найбільш масовим і виправданим самим життям (радше її закономірним фіналом) прикладом виникнення речових прав на нерухомість без реєстрації, тобто в режимі, позначеному нами умовно як «non-registration», є універсальна сукцесія (спадкування). Погодимось з професором Фрейтаг-Лоринговеном, що з самого поняття спадкування випливає, що спадкоємець вступає до всієї сукупності прав та обов'язків спадкодавця; отже встановлення абсолютного правила, що право власності на нерухомість виникає виключно завдяки внесенню спадкоємця до реєстру руйнувало би саме поняття універсальної сукцесії². Вітчизняний законодавець закріплює саме такий підхід, послідовно зазначаючи, у статті 1218 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті; та в ч.5 ст.1268 ЦК України, – що спадщина належить спадкоємцеві з часу її відкриття, тобто з дня смерті або оголошення особи померлою (ч.2 ст.1220 ЦК України). Отже немає підстав говорити про вплив реєстрації нерухомого майна, яке входить до спадкової маси, на перехід прав на нього до спадкоємця. Речові права на нерухоме майно (зокрема, право власності) переходять до спадкоємця безвідносно до факту їх наступної державної реєстрації з моменту відкриття спадщини.

В контексті викладеного не можемо пристати до позиції доктора Олексія Кота «що спадкоємець, який прийняв спадщину, однак право власності на нерухоме майно якого не було зареєстровано, не може звертатися за захистом своїх прав із віндикаційним позовом як власник майна, оскільки таким він не став. Інакше будуть порушені практично всі засадничі принципи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (принцип внесення, принцип публічності та достовірності тощо). Це нівелює мету державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже головна ідея цього інституту якраз і полягає в тому, що немає жодних винятків із наведених вище принципів задля забезпечення стабільності цивільного обороту»³.

² Фрейтаг-Лоринговен А. Л. Матеріальне право проекта Вотчинного устава Т. 1. Юрьев, 1914. С. 100.

³ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав : дис. ... док. юрид. наук : 12.00.03. НДІ приватного права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. Київ. 2017. С. 419.

Така позиція, попри привабливе на перший погляд обстоювання нею ідеальної моделі побудови реєстраційної системи на основі абсолютизації дії принципу внесення, різко контрастує «інтересам реального життя у їх узгодженості із загальними принципами цивільного права, частиною якого є право речове»⁴. За свідченням професора Фрейтаг-Лоринговена всі сучасні йому законодавства відкинули можливість впровадження абсолютної необмеженої дії принципу внесення, визнаючи можливість більших чи менших ухилень від нього⁵. Повсюдна обмежена дія цього принципу⁶ (що дає змогу характеризувати його як відносного, на протигагу принципу внесення абсолютному), втім, наскільки нам відомо, не призвела до руйнівних наслідків для систем реєстрації.

Спочатку законодавцем через виключення з ЦК України ст.1299 (до 2013 року ця стаття вказувала на необхідність реєстрації прав спадкоємця як передумову набуття права власності), а пізніше і судовою практикою було засвоєно нагальну необхідність обмеження дії принципу внесення при спадкуванні. Верховний Суд у постанові від 22.03.2023 у справі №463/6829/21-ц⁷ дійшов наріжного для розуміння обмеженої дії принципу внесення висновку: «Системний аналіз зазначених норм права свідчить про те, що спадкоємець, який у встановленому законом порядку прийняв спадщину, є її власником з часу її відкриття, а документом для підтвердження права власності на спадкове майно є свідоцтво на спадщину, отримане в установленому законодавством порядку. Відсутність реєстрації права власності відповідно до Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не зумовлює позбавлення особи прав користування та володіння належним їй на праві власності майном».

Слушними та вартими уваги є зауваження доктора Кота щодо неможливості за чинним цивільним законодавством поетапного виникнення права власності⁸, а також наголошені автором перестороги щодо ризику для забезпечення стабільності обороту при обмеженні дії принципу внесення⁹. Далі на конкретних прикладах розглянемо виклики, що пов'язані зі звуженою дією принципу внесення.

⁴ Фрейтаг-Лоринговен А. Л. Матеріальное право проекта Вотчинного устава Т. 1. Юрьев, 1914. С. 86.

⁵ Там само. Див. додатково екскурс до питання про обмеження дії принципу внесення і виключення з нього спадкування та інші винятки у німецькому праві.

⁶ Фрейтаг-Лоринговен А. Л. Вказ.праця. прим.2 С.101.

⁷ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109855002>

⁸ Не знає вітчизняне законодавство і можливості виникнення «відносного» права власності. З цієї точки зору ми не поділяємо конструкції права власності на нерухомість, яка для сторін вчиненого правочину виникала би з моменту укладення договору, а для всього іншого невизначеного кола осіб (*erga omnes*) – з моменту державної реєстрації такого права. Див. п.1.3 Висновку щодо питань, порушених у запиті №361-16/5068 від 21 листопада 2019 року стосовно місця державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в юридичному механізмі їх набуття, зміни та припинення, підготовлений др. проф. член-кор. НАПРН України В. Л. Яроцьким [Електронний режим доступу: <https://ccu.gov.ua/dokument/9-rii2022>].

⁹ Кот О. О. Вказ. праця С. 419.

Практика знає проблеми вчинення правочинів за довіреностями, представництво за якими припинилося внаслідок смерті довірителя (п.б ч.1 ст.248 ЦК України), що призводить до недійсності укладеного правочину¹⁰. Виправданою, з нашого погляду, є впровадження механізму автоматичного внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації про смерть власника, оголошення такої особи померлою, визнання її недієздатною або безвісно відсутньою чи обмеженою у дієздатності. Таке нововведення, безумовно, сприяло би зміцненню підвалин обороту та зменшувало трансакційні ризики правочинів із нерухомістю та іншим майном, права на яке підлягають державній реєстрації.

Серед інших проблемних винятків обмеження абсолютності принципу внесення вважаємо за необхідне згадати дію обтяжень, встановлених рішеннями судів та інших органів публічної влади. Попри недвозначний припис реєстраційного законодавства про те, що як права, так і обтяження прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту реєстрації, судова практика ввела тест, який умовно позначимо як *«критерій суб'єктивної обізнаності»* сторони правочину, позитивний результат якого навіть без внесення запису про накладений арешт чи заборону відчуження нерухомості дозволяє стверджувати про чинність обтяження. Зокрема згаданий критерій знаходимо у постанові Верховного Суду від 18.05.2020 у справі №175/1274/15¹¹: «Той факт, що встановлені ухвалою суду обмеження не були зареєстровані у відповідному державному реєстрі, не може слугувати підставою для висновку про відсутність таких обмежень і про те, що відповідач має право вільно розпоряджатися нерухомим майном, якщо про встановлену судом заборону відчужувати майно відповідачу було відомо. Укладення договору, який за своїм змістом суперечить вимогам закону, оскільки не спрямований на реальне настання обумовлених ним правових наслідків, є порушенням частин першої та п'ятої статті 203 ЦК України, що за правилами статті 215 цього Кодексу є підставою для визнання його недійсним відповідно до статті 234 ЦК України. Цивільно-правовий договір (зокрема, договір дарування, договір купівлі-продажу) не може використовуватися учасниками цивільних відносин в порушення вимог закону щодо обов'язковості ухвали суду про накладення арешту на майно».

Формула *«критерію суб'єктивної обізнаності»* щодо дії незареєстрованого обтяження була нещодавно конкретизована Верховним Судом в такий спосіб: «... відсутність у момент вчинення оспорюваного правочину в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про накладення арешту на спірне нерухоме майно не свідчить про відсутність будь-яких обтяжень на таке майно та право відповідача вільно ним розпоряджатися. Правочин щодо відчуження майна, яке перебуває під арештом, може бути визнано недійсним за позовом заінтер-

¹⁰ Див. наприклад, рішення Апеляційного суду Івано-Франківської області від 14.09.2016 у справі № 343/1101/16-ц, залишене в силі ухвалою ВССУ від 12.10.2016 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/61358701>

¹¹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89345625>

есованої особи, незалежно від того, чи було зареєстроване таке обтяження відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» на час його укладення, якщо про встановлену заборону сторонам правочину було відомо... Отже, суду необхідно довести обставини про факт обізнаності відповідача про встановлену ухвалою суду заборону вчиняти певні дії щодо відчуження майна або його арешт»¹².

Вирішення проблеми часового проміжку¹³ між винесенням судового рішення про накладення обтяження та внесенням запису про нього до реєстру має прислужитися механізм ст.31№ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Він передбачає, що реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухомість та Єдиного державного реєстру судових рішень. Втім цей механізм інформаційної взаємодії наразі свою роботу не почав. На нашу думку, задля стабілізації обороту було би доречним внесення застереження до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень одночасно з прийняттям відповідного рішення про накладення обтяження або, що здається навіть більш раціональним, – відкриття можливості пошуку в Єдиному державному реєстрі судових рішень за об'єктом нерухомості¹⁴. Таке рішення дозволяло би всім заінтересованим особам виявляти ризик накладення обтяження навіть на ранніх стадіях ініціювання та розвитку судових процесів.

Останнім елементом системи прав на нерухоме майно, які існують поза реєстром, є права, необхідність реєстрації яких у силу тих чи інших причин законодавцем не передбачена. Зокрема, до таких прав належить найм будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на строк до трьох років (ст. 794 ЦК України). Трирічний строк найму є загальним правилом для необхідності державної реєстрації, з якого вказаною статтею передбачено виняток: для договору найму майна державної або комунальної власності; якщо договір укладений за результатами електронного аукціону строк становить п'ять років. Так само законодавець встановлює, що договір найму житла незалежно від строку потребує лише простої письмової форми, право найму за ним реєстрації не підлягає, отже виникає існує в правовому режимі «non-registration».

¹² Постанова Верховного Суду від 29.08.2023 у справі № 758/55/21 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113121899>

¹³ Проблема часового розриву між утворенням підстав та умов для реєстрації права (укладення договору, здійснення оплати, передачі об'єкта, подачі заяви реєстратору тощо) та внесенням запису відома багатьом юрисдикціям. Англomовне поняття, яке його позначає – the «*registration gap*». Див. докладніше Gabriel Brennan. The Impact of EConveyancing on Title Registration. A risk assessment. Springer., 2015, P.178.

¹⁴ Немає раціональних аргументів на користь закритості цієї інформації в умовах, коли повна інформація про власників та зареєстровані права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є відкритою.

Не будемо оцінювати політико-правових аргументів доцільності існуючого нормування. Менше з тим, мусимо зазначити, що навіть для сторін, які за своєю волею бажають внести до реєстру запис про найм будівлі зі строком менше трьох років або найм житла, така можливість Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» не передбачена, й більше того – унеможливлена¹⁵. Підхід, що полягає у навмисній забороні внесення інформації до реєстру при добровільному бажанні сторін оприлюднити права на нерухомість не може втілюватися з огляду на бажане досягнення мети правової визначеності і прагнення усталення обороту нерухомості.

Режим «e-registration». Повноцінному встановленню режиму «e-registration» українське право завдячує запровадженню з 2013 року титульної системи реєстрації прав на нерухомість. З 1 січня 2013 року повною мірою набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України», яким було внесено зміни до Цивільного кодексу України та викладено в новій редакції Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – «Закон про Реєстрацію»). Функціонування актово-титульної системи реєстрації (за якої права на нерухоме майно за загальним правилом виникали з моменту реєстрації правочину в Державному реєстрі правочинів) було припинено і запроваджено перехід до титульної конститутивної негативної каузальної системи реєстрації прав на нерухомість¹⁶, що супроводжувалося початком функціонування електронного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень («ДРРП»)¹⁷.

Щоправда, історія електронної реєстрації почалася в Україні на декаду раніше. Створення першої електронної системи кадастру та реєстрації прав на земельні ділянки – Державного реєстру земель сягає 2003 року¹⁸. Поряд із системою обліку

¹⁵ Зокрема, абзац десятий пункту 2 частини першої статті 4 закону прямо вказує, що державній реєстрації прав підлягають право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремою частиною), укладеного на строк не менш як три роки.

¹⁶ Докладніше про ознаки сучасної системи реєстрації прав див. Kysil, Vladyslav, Вітчизняна система реєстрації речових прав на нерухомість: нове бачення старих проблем. Мала енциклопедія нотаріуса № 6 (126). 2022. С.21–31 (Ukrainian System of Registration of Real Rights to Immoveable Properties: The New Vision of Old Problems) (December 19, 2022). Мала енциклопедія нотаріуса № 6 (126). 2022, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4340274>.

¹⁷ ДРРП функціонує на підставі Закону про Реєстрацію та двох основних підзаконних нормативних актів: постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та постанови Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

¹⁸ Прикметно, що указ Президента України від 17 лютого 2003 року № 134/2003, обґрунтовував необхідність створення системи реєстрації прав на землю та нерухоме майно у складі земельного кадастру метою «послідовної адаптації законодавства України, що регулює питання права власності, до законодавства Європейського Союзу». На виконання зазначеного указу Державним комітетом України по земельних ресурсах було прийнято наказ від 2 липня 2003 року № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель».

і реєстрації прав на земельні ділянки, починаючи із 2003 року, вибудовувалася система реєстрації прав на квартири, будівлі та споруди, а також нерухоме майно відмінне від земельних ділянок¹⁹. Такий дуалізм пояснюється нічим іншим як непримиренною конкуренцією між двома центральними органами виконавчої влади: Державним комітетом України по земельних ресурсах та Міністерством юстиції України. Конкуренція точилася за право створити, а потім контролювати централизовану та монополізовану, а від того таку привабливу і жадану, систему реєстрації прав на нерухомість. Результатом декади «змагань за реєстрацію нерухомості» стала «перемога» Міністерства юстиції не тільки над Держкомземом, а й над непокірними БТІ²⁰. Мінюст, скориставшись досвідом функціонування електронного Реєстру прав на нерухоме майно, який почав функціонувати з 2003 року, домогся створення за його подобою ДРРП. Останній, починаючи з 2013 року, охопив реєстрацію прав на земельні ділянки, подолавши штучний дуалізм, і поєднав однією електронною платформою реєстрацію прав на всі об'єкти нерухомості.

Оповідючи історію режиму «e-registration», неможливо оминати дві визначних події. Обидві були результатом Революції Гідності 2013–2014 років, що артикулювала невдоволення громадянського суспільства як ефективністю механізмів переходу прав на нерухомість, так і рівнем корупції у системі реєстрації прав.

2015 року Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр) була ліквідована²¹. Крім того, була проведена реформа децентралізації, яка посилила роль нотаріусів, а також органів місцевого самоврядування у сфері реєстрації речових прав на нерухомість. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад набули повноважень у сфері державної реєстрації прав у разі прийняття відповідною радою такого рішення. Повноваження нотаріусів було розширено з реєстраційних дій, пов'язаних із вчиненням посвідчених ними правочинів, на більшість інших реєстраційних дій, які до цього здійснювалися реєстраторами органів державної реєстрації Укрдержреєстру. З початку 2016 року було запроваджено відкритий доступ всім охочим до даних ДРРП з можливістю самостійного он-лайн пошуку інформації в реєстрі як за об'єктом нерухомості, так і за суб'єктом – праволодильцем²².

¹⁹ Порядок ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно, затверджено Наказом Міністерства юстиції України від 28 січня 2003 року № 7/5.

²⁰ БТІ, або бюро технічної інвентаризації – юридичні особи, що утворювалися місцевими громадами (органами місцевого самоврядування) та традиційно здійснювали функцію технічного обстеження та інвентаризації нерухомого майна, а згодом поєднали цю функцію із реєстрацію прав крім реєстрації прав на земельні ділянки. Прикметною є історія опору Київського міського бюро технічної інвентаризації, яке відмовлялося приєднатися до електронної національної системи Єдиного реєстру прав власності на нерухоме майно аж до 2010 року, продовжуючи здійснювати облік та реєстрацію у паперових книгах.

²¹ Уряд ухвалив таке рішення постановою Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 року № 17.

²² Закон про Реєстрацію було викладено в новій редакції Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Еволюційні, а подекуди й революційні, зміни української системи реєстрації прав на нерухомість спричинили, починаючи із 2013 року, кілька важливих наслідків:

– завдяки «роздержавленню», тобто залученню до виконання публічних функцій реєстрації нотаріусів та інших акредитованих суб'єктів, функція державної реєстрації питомою вагою набула сервісного характеру, тобто характеру публічної послуги з максимальним наближенням заявника (клієнта) до державного реєстратора (надавача послуги);

– завдяки поширенню мережі Інтернет та електронних баз даних для ведення державних реєстрів здійснення державної реєстрації почало відбуватися із використанням досягнень сучасних інформаційних технологій;

– заявники (фізичні особи) отримали можливість безпосереднього доступу до даних реєстру в режимі «читання», що підвищило обізнаність про механізм, правила та порядок функціонування ДРРП.

Усі наведені риси характеризують сучасний правовий режим та відповідний етап розвитку системи реєстрації прав на нерухомість як етап електронної реєстрації або умовно «**e-registration**».

Характерні риси режиму «e-registration» на прикладі типової трансакції відчуження нерухомого майна між приватними особами є такими:

(а) правочини з нерухомістю вчиняються у письмовій паперовій формі (у випадку відчуження нерухомого майна правочин потребує також нотаріального посвідчення згідно з обов'язковим приписом закону);

(б) нотаріус (в певних випадках інший реєстратор) завантажує до розділу ДРРП, відкритого щодо конкретного об'єкта нерухомості скановані електронні копії всіх документів, необхідних для здійснення реєстрації, включно із сканованою електронною копією паперового примірника документа-правочину;

(с) сформувавши та прийнявши рішення про державну реєстрацію в електронній формі, нотаріус вчиняє реєстраційні дії шляхом внесення записів до ДРРП в електронній формі, здійснюючи безпосередній доступ до ДРРП засобами Інтернет.

Абрис української реєстраційної системи не будуть виразними, якщо не згадати про запровадження із 2016 року особливого механізму реєстрації прав за заявами в електронній формі та в автоматичному режимі, що вирізняються більш просунутим рівнем використання сучасних технологій²³. Наразі в чотирьох випадках, перелік яких невпинно розширюється рік-у-рік, реєстрація може проводитись за вибором заявника за заявою, поданою в електронній формі. Такими випадками на цей час є: (а) державна реєстрація прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; (б) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом індивідуальний

²³ Процедура реєстрації встановлена пп. 30–34¹ Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – «Порядок Реєстрації»).

(садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок; (с) державна реєстрація прав на підставі судового рішення; (d) державна реєстрація речових прав, похідних від права власності.

Електронна заява підписується заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри і подається через інтернет Портал Дія або через інші інформаційні системи, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри. До заяви додаються документи в електронній формі, що створені з дотриманням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг та законодавства про електронні документи та електронний документообіг²⁴. Сплата адміністративного збору за державну реєстрацію здійснюється через інтегровані платіжні системи. У результаті інформаційної взаємодії Порталу Дія чи іншої інформаційної системи, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав, з ДРРП заява в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення ДРРП автоматично реєструється в базі даних заяв. Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі та приймає рішення виключно на підставі документів, поданих до нього в електронній формі.

Режим «e-conveyancing». Досліджуючи розвиток сучасних реєстраційних систем у сфері нерухомості, професор Беніто Арруада вказує на те, що використання інформаційних технологій для архівування та доступу до інформації шляхом переведення реєстру до електронних форм, а також запровадження онлайн доступу до реєстрів для реєстраторів та інших осіб є лише першим кроком. Тоді як другим є уможливлення для користувачів та/або реєстраторів подання електронних документів до реєстрів. При цьому автор допускає, що це можуть бути електронні версії тих документів, які існують в паперовому документообігу. Менше з тим, на думку професора Арруади повного потенціалу нові технології розкривають тоді, коли подання електронних документів супроводжується істотною стандартизацією як документообігу, так і самих трансакцій. У стандартизованих трансакціях самі їх сторони або їх представники заповнюють стандартні форми документів на електронній платформі. До стандартних форм вносяться конкретні дані щодо певної трансакції, які доповнюються отриманням відповідних даних з реєстру щодо об'єкту нерухомості та сторін трансакції. Після підтвердження остаточної погодженої версії правочину електронний документ передається для реєстрації (внесення запису до реєстру). При цьому найбільш просунуті системи включають до свого функціоналу механізми переказів коштів в оплату за трансакцією²⁵.

²⁴ Відповідно до абз.2 п. 31¹ Порядку Реєстрації для державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. заявником можуть бути подані скановані копії оригіналів паперових документів (фотокопії) з накладенням кваліфікованого електронного підпису заявника.

²⁵ Arruñada, Benito, Leaky Title Syndrome? (December 1, 2009). New Zealand Law Journal, pp. 115–120, April 2010, UPF Economics and Business Working Paper No. 1193. (With the title «Electronic Titling: Potential and Risks»). , Режим доступу Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1154064>

Умовний третій крок, який описано вище, і є тим правовим режимом, який обумовлює перехід від «**e-registration**» до етапу розвитку системи реєстрації прав на нерухомість під умовною назвою «**e-conveyancing**».

У питанні визначення поняття режиму «e-conveyancing» (у семантичній totoжності з ним знаходяться також терміни «eConveyancing» та «electronic conveyancing») скористаймося оглядом багатьох аспектів цього комплексного явища, виконаним докторкою Габріель Бреннан (Gabriel Brennan). Дослідниця поділяє думку Марка Снеддона (Mark Sneddon) про те, що єдине універсальне поняття, яке б відповідало вимогам точності та було б всеохоплюючим, наразі відсутнє. Втім воно може бути задовільно описано як явище, що охоплює спектр процесів, що відбуваються при «внесенні запису до реєстру, пошуку інформації в ньому та реєстрації переходу прав на нерухомість, що здійснюються за допомогою електронних (або цифрових) комунікацій та/або електронних (цифрових) процесів»²⁶. Синтезуючи попередній досвід досліджень поняття «e-conveyancing», докторка Бреннан резюмує: «Таким чином, «eConveyancing» можна надати узагальнююче визначення як розміщення всіх механізмів переходу прав і процесів на захищеній електронній платформі, зазвичай доступній через онлайн-портал або хаб. Платформа, портал або хаб вимагає створення електронної комунікаційної мережі, яка полегшує міжсистемний обмін даними. По суті, це дозволяє одному комп'ютеру «говорити» з іншим. Інформацію потрібно ввести до системи лише один раз, щоб кожен користувач мав до неї доступ. Безпека платформи є надзвичайно важливою через чутливий і конфіденційний характер інформації, що передається, отже різні групи користувачів повинні мати різні рівні доступу до неї».

Конкретика правового режиму «e-conveyancing» розкривається, коли стають зрозумілими ті кроки, яких має пройти режим «e-registration», аби еволюціонувати до більш просунутого режиму «e-conveyancing». Др. Бреннан згадує 9 таких кроків:

- (a) стандартизація документації щодо переходу прав та реєстрації;
- (b) стандартизація процесів реєстрації;
- (c) забезпечення розширеного доступу до даних в он-лайн;
- (d) дематеріалізація документації (відмова від паперових носіїв);
- (e) поширення реєстрації на всі речові права та обтяження;
- (f) використання електронних цифрових підписів
- (g) стандартизація форматів даних;
- (h) електронний переказ грошових коштів;
- (i) використання електронних інструментів ідентифікації²⁷.

²⁶ Sneddon, M. (2007). Risk assessment and management in electronic conveyancing. In Registering the World Conference, Dublin, 26–28 September 2007. Цит. за: G. Brennan, *The Impact of eConveyancing on Title Registration*, Springer, Switzerland, 2015, P. 53.

²⁷ G. Brennan, *The Impact of eConveyancing on Title Registration*, Springer, Switzerland, 2015, P. 55–56.

На основі проведеного аналізу можна дійти висновку, що довоєнний механізм виникнення прав на нерухоме майно в Україні являв собою сукупність двох режимів, умовно позначених нами як «e-registration» та «non-registration». Ядро реєстраційної системи становив і становить режим «e-registration», режим «e-conveyancing» не набув істотного поширення. Викладене ставить закономірне питання, чи існують у світі приклади вдалого запровадження найбільш просунутого реєстраційного режиму «e-conveyancing»? Відповіді на це питання буде присвячено наступний розділ.

II. Світовий досвід

Європейський досвід. Велику цікавість являє для української правничої спільноти порівняльне дослідження досвіду побудови режиму «e-conveyancing» у країнах Європи (Фінляндії та Великої Британії), здійснене професором Матті Ільмарі Ніємі (Matti Ilmari Niemi)²⁸. Автор зазначає, що як англійський проєкт, так і фінська діюча система «e-conveyancing» поділяють спільні підходи та наріжні принципи. Грунтуючись на електронних земельних реєстрах, а також на комп'ютерних та мережевих технологіях, основними ідеями систем «e-conveyancing» є підтвердження дійсності (валідація) документів, що формуються для електронного переходу прав, замість або поряд із традиційними письмовими і підписаними сторонами паперовими документами, а також автоматична та негайна он-лайн реєстрація переходу права. Більше того, сторони мають бути спроможні здійснювати всі стадії транзакцій із нерухомістю в електронному вигляді. Захищена мережа, якою здійснюється електронний зв'язок, є необхідною для досягнення мети побудови електронної системи переходу прав²⁹.

У Фінляндії електронний перехід прав на підставі договору здійснюється з використанням офіційної Інтернет платформи, що розміщена на офіційному веб-сайті. Підтримка сайту забезпечується органом реєстрації. Перехід прав здійснюється у закритій електронній системі, що являє собою електронну торгову систему, розміщену на платформі, яка адмініструється посадовою особою органу реєстрації, а не у відкритій мережі Інтернет. Сторони здійснюють вхід на платформу та на сайт з обов'язковою процедурою посиленої ідентифікації. Договір буде вважатися укладеним і процедура реєстрації буде розпочата, коли сторони підтвердять прийнятність тексту та умов договору. Припускається, що сторони здійснили всі необхідні приготування для переходу прав перед підтвердженням прийнятності договору. За необхідності до укладення основного договору сторони можуть укласти окремий попередній договір або у паперовій формі, або шляхом використання електронної системи.

В Англії проєкт запровадження електронного переходу прав складається з трьох етапів. Першим кроком є складання і підписання договору сторонами. Другим

²⁸ Transfer of Immovables in European Private Law. (2017). Cambridge University Press. P.20–61.

²⁹ Там само. С.32.

є складання та підписання документу з розпорядження майном (що замінює deed), а третім є реєстрація одночасно з підтвердженням покупцем прийнятності документу з розпорядження майном. Завершення розпорядження майном включає як підтвердження прийнятності документу з розпорядження майном, так і реєстрацію. Підписання як договору, так і документу з розпорядження майном передбачається здійснювати за допомогою електронного підпису (на практиці шляхом використання подвійних ключів). Всі кроки електронного переходу планується здійснювати у відкритій мережі Інтернет.

Прикметно, що надійність англійського проекту базується на електронному підписові, в той час як фінська система працює завдяки електронній ідентифікації. Логіка побудови та функції їх є відмінними. Електронний підпис містить ідентифікацію, тоді як у фінській системі ідентифікація та підпис відокремлені одна від одної. На практиці, фінська процедура є більш простою ще в одному важливому аспекті. Тільки один примірник договору щодо переходу прав складається сторонами і підписується на відповідному веб-сайті. Жодними проектами фінальних документів сторони не обмінюються і не надсилають їх реєстраторові. Натомість, платформа поєднана з офіційним реєстром, контролює текст та його реквізити на всіх стадіях підписання. Припускається, що складений документ договору про перехід прав переглядається і перевіряється реєстратором. Насправді текст, що знаходиться на офіційній платформі, вже є у розпорядженні реєстратора. Іншими словами текст, у дійсності, складається в офісі реєстратора і жодна додаткова розсилка його не потрібна. Отже, реєстрація починається автоматично та негайно, коли сторони підтверджують прийнятність фінального тексту договору на веб-сайті³⁰.

Оглядаючи поточний стан розвитку «e-conveyancing» в Європейському Союзі, Луїза Клоде (Luisa Clode) президентка ELRA³¹ зазначає, що в країнах-членах ЄС «e-conveyancing» робить лише перші початкові кроки, за винятком чотирьох країн: Естонії, Фінляндії, Латвії та Словаччини. Критичним завданням є те, аби реєстри нерухомості держав-членів були готові до отримання, аналізу та використання електронних документів для мети реєстрації у внутрішніх та зовнішніх процедурах із неухильним додержанням принципів правової визначеності. Для цієї мети реєстри нерухомості можуть використовувати два підходи: по-перше, визнати прийнятність електронних документів для здійснення переходу прав чи утворення обтяжень та, по-друге, дозволити використання електронних підписів у внутрішніх комунікаціях органів реєстрації та у зовнішніх комунікаціях із заявниками. Більше того, національні реєстри нерухомості мають забезпечити роботу електронних сервісів передачі інформації у відповідності до ст.44 eIDAS Regulation³², що у кон-

³⁰ Transfer of Immovables in European Private Law. (2017). Cambridge University Press.. С.35

³¹ Європейська асоціація реєстраторів прав на нерухомість (European Land Registry Association).

³² The Regulation on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market (eIDAS Regulation). Електронний режим доступу: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

тексті реєстрації прав на нерухомість означає: забезпечення ідентифікації відправника інформації, надійна ідентифікація адреси доставки інформації, а також точність із зазначенням дати і часу відправлення та отримання інформації електронним шляхом. «Розвиток електронних баз даних реєстрів нерухомості з віртуальним прийманням і передачею інформації в безпечному середовищі – це напрямок руху вперед у розвитку реєстрів нерухомості! Це нагальна потреба сучасної соціальної ситуації та наріжний камінь для транскордонної передачі прав на нерухоме майно, а отже, для розвитку Єдиного Європейського Ринку та ефективної імплементації Євродиректив та регламентів», – завершує своє дослідження пані президентка Клоде³³.

Перестороги режиму «e-conveyancing». Один із піонерів-дослідників проблем ризиків «e-conveyancing» з Австралії Марк Снеддон (Mark Sneddon) у далекому вже 2007 році пророкував: «Будь-яка перебудова великого бізнес-процесу у системі, що існує протягом тривалого часу, такий як перехід права на нерухомість, підійме питання зміни обсягу ризиків, витрат та вигод для всіх дійових осіб – учасників процесу»³⁴.

Сучасні дослідження, серед яких можемо виокремити своєю ґрунтовністю роботу докторки Габріель Бреннан (Gabriel Brennan)³⁵ з Ірландії, класифікують ризики, якими супроводжується процес переходу прав із застосуванням режиму «e-conveyancing», використовуючи типові моделі абстрактних трансакцій із переходу прав на нерухомість (продажу, дарування), що поступово ускладнюються обставинами добросовісного чи безоплатного придбання, наявності іпотеки тощо. Цінність такого емпіричного підходу полягає в тому, що він дозволяє виявити типові категорії ризиків та їх вплив на різні сторони однієї і тієї самої трансакції, рельєфно демонструючи всі потенційні вигоди та вади «e-conveyancing»³⁶. Застосувавши згаданий підхід, др. Бреннан виокремлює шість основних груп ризик-факторів, які мають досліджуватися при оцінці впливу «e-conveyancing» на механізм переходу прав:

1. Реєстраційний лаг – часовий розрив між виникненням підстав для переходу права та внесенням запису до реєстру (the «registration gap»).
2. Умови здійснення реєстрації: настання певних обставин, що є необхідними для проведення реєстрації.
3. Помилка реєстрації (внесення помилкового запису).

³³ Luisa Clode, DIGITAL TRANSITION., 2020. Електронний режим доступу: <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2021/03/Digital-TransitionLuisa-Clode-1.pdf>

³⁴ Sneddon, M. (2007). Risk assessment and management in electronic conveyancing. In Registering the World Conference, Dublin, 26–28 September 2007. Цит. за: G. Brennan, The Impact of eConveyancing on Title Registration, Springer, Switzerland, 2015, P. 289–290.

³⁵ Gabriel Brennan. The Impact of EConveyancing on Title Registration. A risk assessment. Springer., Switzerland, 2015, 331 p.

³⁶ Вказ. праця, с. 153.

4. Позареєстрове право/обтяження, що негативно впливає на титул (право/обтяження), що підлягають реєстрації.

5. До реєстрації заявлено титул, який не підлягає реєстрації.

6. Трансакція, на підставі якої титул заявлено до реєстрації, несе в собі деструктивні дефекти³⁷.

За результатами аналізу дослідниця зауважує, що трансакції з передачі прав на нерухомість іманентно несуть в собі ризики для їх учасників, отже «e-conveyancing» не є магічним засобом, що може повністю зліквідувати всі наявні ризики. Озброївшись кращими практиками і принципами побудови режиму «e-conveyancing», можна розробити систему, яка запроваджує нові засоби контролю над існуючими ризиками та забезпечує безперечне зниження рівня ризиків для власників нерухомості та набувачів прав на неї порівняно з паперовим документообігом. Будь-яке збільшення певного ризику буде компенсоване загальним збільшенням загального позитивного ефекту та переваг. Втім має бути усвідомлено, що жодна комерційна ринкова діяльність не є повністю безризиковою³⁸.

III. Воєнні виклики

Підійшовши до повномасштабної війни у вигляді сукупності двох правових режимів («e-registration» та «non-registration») із зачатковим станом режиму «e-conveyancing», українська реєстраційна система з початком вторгнення росії наприкінці зими 2022 року стикнулася з небаченим раніше рівнем викликів. Вони були зумовлені нагальною потребою невідкладного виконання подекуди суперечливих одне до одного завдань, як-то: необхідність збереження інформації, що містилася в електронних реєстрах; обмеження загального доступу до чутливої інформації ДРРП та Державного земельного кадастру, що могла бути використана ворогом; необхідність продовження функціонування національної економіки та обороту прав на нерухомість; забезпечення сталого землекористування агропромисловим сектором економіки.

На першому етапі (який подекуди триває і до сьогодні³⁹), загальний доступ до реєстрів і Державного земельного кадастру було обмежено⁴⁰. Обмеження в роботі ДРРП були істотно зменшені з травня 2022 року⁴¹, а публічний доступ широкому загалу користувачів через електронний портал «Он-лайн будинок юстиції» (<https://online.minjust.gov.ua/information/>) було відновлено з початку 2023 року.

³⁷ Вказ. праця, с. 168.

³⁸ Вказ. праця, с.311–312.

³⁹ Доступ до електронної публічної кадастрової карти Державного земельного кадастру до закінчення воєнного стану обмежено. В червні 2022 р. Держгеокадастр частково відновив роботу кадастру (за виключенням публічної електронної кадастрової карти). Порядок функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану встановлено постановою Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564.

⁴⁰ Див. постанову Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209.

⁴¹ З набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 480.

Поряд із згаданими заходами обмежувального характеру законодавець пішов на безпрецедентний крок, вирішивши запровадити режим «e-conveyancing» для оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також нерозподілених і не витребуваних земель. 7 квітня 2022 року під час втечі військ росіян з Київщини, Чернігівщини, Сумщини та від Харкова, набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Законом було доповнено п.27 Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України та передбачено, що в разі призупинення функціонування Державного земельного кадастру на всій території України передача в оренду згаданої категорії земельних ділянок відбувається з такими особливостями: договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця⁴²; право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору районною військовою адміністрацією в особливому порядку⁴³.

Таким чином, під час війни в Україні було створено екстраординарний резервний механізм виникнення прав на нерухоме майно (земельні ділянки сільськогосподарського призначення) в режимі «e-conveyancing» з одночасним виведенням прав оренди з-під дії титульної системи реєстрації прав та створенням для договорів оренди автономної електронно-паперової актової системи реєстрації. Отже, 7 квітня 2022 року можна вважати днем, коли до існуючих режимів виникнення прав на нерухоме майно «non-registration» та «e-registration» приєднався режим «e-conveyancing».

IV. On n'isiste a l'invasion des armées; on ne n'isiste pas a l'invasion des idées⁴⁴.

Проведене дослідження розвитку механізму виникнення прав на нерухомість в Україні надало можливість дійти таких основних **висновків**:

(а) На сучасному етапі механізм виникнення прав на нерухомість та їх обтяжень є комбінацією трьох правових режимів, умовно позначених нами як режими «non-registration»; «e-registration» та «e-conveyancing». Довоєнний механізм виникнення прав на нерухоме майно в Україні являв собою сукупність двох режимів – «e-registration» та «non-registration». Ядро реєстраційної системи становив режим «e-registration», у той час як «e-conveyancing» не набув істотного поширення. Війна

⁴² Пп. (в) пп.2 п. 27 Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

⁴³ Пп. (е) пп.2 п. 27 Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України. Порядок реєстрації встановлено пп. 10 п. 27 Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України: книга реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану ведеться районною військовою адміністрацією у паперовій та електронній формах.

⁴⁴ «Ми протистоїмо вторгненню армій, ми не протистоїмо вторгненню ідей». Hugo Victor, Histoire d'un Crime, Oeuvres Completes. Paris: Imprimerie Nationale, 1904–52 Series E, vol. 2, p. 187.

спонукала законодавця зробити безпрецедентний крок із запровадження режиму «e-conveyancing» для оренди певних земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до створеного резервного механізму права оренди було виведено з-під дії титульної системи реєстрації прав. Для договорів оренди утворено автономну електронно-паперову актову систему реєстрації. З 7 квітня 2022 до існуючих режимів виникнення прав на нерухоме майно «non-registration» та «e-registration» приєднався резервний правовий режим «e-conveyancing»⁴⁵.

(b) Режим «non-registration» обіймає собою як права та обтяження, що існують поза реєстраційною системою, через їх виникнення до впровадження сучасного електронного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, так і ті, що прямо виведено з-поза реєстрації волею законодавця (як-то певні види найму), чи виведено іманентно внаслідок обмеженої дії принципу внесення (спадкування, обтяження в силу рішення суду тощо). З'ясування усіх можливих випадків виникнення й переходу речових прав та обтяжень на нерухомість повз внесення запису до реєстру є вкрай актуальним викликом. Без нього досягнути фундаментальні підвалини правового регулювання обороту нерухомості є проблематичним.

(c) Один із наріжних принципів функціонування реєстраційної системи – принцип внесення – носить в українському праві не абсолютний, а обмежений характер, оскільки існують випадки виникнення прав та обтяжень на нерухоме майно без внесення запису до реєстру. Це дає змогу надати принципу внесення характеристику «відносного», на протигагу принципу внесення абсолютному. Наявність позначеного «критерію суб'єктивної обізнаності» дозволяє судам здійснювати перехід від абсолютного до відносного принципу внесення щодо обтяжень прав, за умови, що стороні спору було відомо про обтяження.

(d) Обмеження дії принципу внесення має розглядатися як ризик-фактор потенційної дестабілізації обороту. Нейтралізація негативного ефекту можлива. Для цього пропонується впровадити автоматичне внесення до ДРРП інформації про смерть власника, оголошення такої особи померлою, визнання її недієдатною або безвісно відсутньою чи обмеженою у дієдатності. Так само, було би доречним внесення застереження до реєстру про ухвалення судового рішення стосовно нерухомого майна або запровадження пошуку в Єдиному державному реєстрі судових рішень за об'єктом нерухомості. ДРРП має передбачити можливість внесення записів про права, які не підлягають обов'язковій реєстрації (наприклад, найм житла). Це сприятиме більшій правовій визначеності й усталенню обороту нерухомості. Разом із виваженою, стимулюючою податковою політикою в комбінації із «дружнім» до заявника режимом «e-conveyancing», а також наданням певних податкових преференцій орендарям, які добровільно оприявнили своє право найму житла, цей механізм може сприяти виведенню ринку оренди житла із «тіні».

⁴⁵ Тригером для почату функціонування такого резервного механізму є призупинення функціонування на всій території України Державного земельного кадастру (пп.2 п. 27 Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

(е) Адаптація національного механізму переходу прав на нерухомість до застосування режиму «e-conveyancing» є нагальним завданням на шляху України до інтеграції з Європейським Союзом. Така адаптація є також фактором підвищення конкурентоспроможності вітчизняного ринку нерухомості. Підготовка до виконання вимог eIDAS Regulation⁴⁶ та інших нормативних документів Євросоюзу є дороговказом на цьому шляху.

Висновки дослідження хотілося би завершити надихаючим твердженням проф. Елізабет Кук⁴⁷, яка оцінила перспективи електронного переходу прав так:

«Однак, як тільки ми впровадимо ... [eConveyancing], можна з упевненістю стверджувати, що мало хто захоче без неї обійтися. Це стане частиною життя, так само як електронні залізничні квитки або бронювання квитків у театр. Небажання [користатися eConveyancing] стане прерогативою небагатьох,... З впровадженням eConveyancing можна буде сказати, що ми перейдемо від стану загального небажання та ентузіазму до стану, коли небажання мають одиниці, а ентузіазм є загальним»⁴⁸.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

37. Freitag-Lorynhoven A. L. *Materyalnoe pravo proekta Votchynnoho ustava* [Material law of the project of the Votchinnyi Statute] Т. 1. Yurev, 1914.
38. *Transfer of Immovables in European Private Law*. (2017). Cambridge University Press.
39. Cooke, E. (2003). *The new law of land registration*. Oxford: Hart Publishing Ltd, Oxford, pp315.
40. Gabriel Brennan. *The Impact of EConveyancing on Title Registration. A risk assessment*. Springer., 2015.
41. Hugo Victor, *Histoire d'un Crime, Oeuvres Completes*. Paris: Imprimerie Nationale, 1904–52 Series E, vol. 2, p. 187.

Journal articles

42. Arrucada, Benito, *Leaky Title Syndrome?* (December 1, 2009). *New Zealand Law Journal*, pp. 115–120, April 2010, UPF Economics and Business Working

⁴⁶ The Regulation on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market (eIDAS Regulation). Електронний режим доступу: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

⁴⁷ Професорка Елізабет Кук (Elizabeth Cooke) є провідною дослідницею (Centre Fellow) Кембриджського Центру Речового Права (Cambridge Centre for Property Law), яка опублікувала одне з перших фундаментальних досліджень нової реєстраційної системи, запровадженої в Англії та Уельсі з 2002 року і присвятила в ньому увагу новітньому на той час феномену електронного переходу прав. Див. Cooke, E. (2003). *The new law of land registration*. Oxford: Hart. Publishing Ltd, Oxford, pp315.

⁴⁸ Cooke, E. (2003). *The new law of land registration*. Oxford: Hart. Цит. за: G. Brennan, *The Impact of eConveyancing on Title Registration*, Springer, Switzerland, 2015, P. 312.

Paper No. 1193. (With the title «Electronic Titling: Potential and Risks»), Режим доступу Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1154064>

43. Kysil, Vladyslav, *Vitchyzniana systema reiestratsii rechovykh prav na nerukhomist: nove bachennia starykh problem* [Ukrainian System of Registration of Real Rights to Immovable Properties: The New Vision of Old Problems] 2022 6 (126) *Mala entsyklopediia notariusa* 21–31 Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4340274>. (in Ukrainian)

Conference papers

44. Sneddon, M. (2007). Risk assessment and management in electronic conveyancing. In *Registering the World Conference*, Dublin, 26–28 September 2007.

Theses

45. Kot O. O. *Problemy zdiisnennia ta zakhystu sub'iektyvnykh tsyvilnykh prav* [Problems of exercising and protecting subjective civil rights]: dys. ... dok. yuryd. Nauk, 2017] (in Ukrainian).

Websites

46. Clode Luisa, *DIGITAL TRANSITION*, 2020. URL: <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2021/03/Digital-TransitionLuisa-Clode-1.pdf>

Vladyslav Kysil
attorney at law, partner at KPD Consultin
Kyiv, Ukraine

Kysil Vladyslav. Evolution of the mechanism of real estate rights emergence during the war: from e-registration to e-conveyancing Abstracts.

The scientific article thoroughly analyzes the development of the mechanism for the emergence of rights to real estate in Ukraine. It is stated that, firstly, at the present stage, the mechanism for the emergence of real estate rights and their encumbrances is a combination of three legal regimes, conditionally designated by the author as «non-registration», «e-registration» and «e-conveyancing». The war prompted the legislator to take the unprecedented step of introducing the reserve legal regime of «e-conveyancing» for the lease of certain agricultural land, which came into force on April 7, 2022.

Secondly, the author reveals the content of the «non-registration» regime, which includes both rights and encumbrances that exist outside the registration system due to their occurrence before the introduction of the modern electronic State Register of Real Property Rights and Encumbrances, and those that are directly excluded from registration by the will of the legislator (such as certain types of lease), or are excluded immanently due to the limited effect of the principle of entry (inheritance, encumbrance by virtue of a court decision, etc.).

Thirdly, the author notes that one of the cornerstone principles of the registration system – the principle of entry – is not absolute but limited in Ukrainian law, since there are cases of emergence of rights and encumbrances on real estate without making an entry in the register.

Fourthly, the author considers the restriction of the principle of entry to be a risk factor of potential destabilization of turnover. In order to neutralize the negative effect, the author

proposes to introduce automatic entry of additional information into the SRRP, for example, about the death of the owner, declaration of death, recognition of incapacity, and some other information. These proposals will contribute to greater legal certainty and the establishment of real estate turnover. Together with a balanced, incentivizing tax policy in combination with an applicant-friendly e-conveyancing regime, this mechanism can help bring the rental housing market out of the shadows.

Fifthly, the adaptation of the national mechanism for the transfer of rights to real estate to the application of the e-conveyancing regime is an urgent task on Ukraine's path to integration with the European Union.

Keywords: mechanism, emergence of rights to real estate, legal regimes, non-registration, e-registration, e-conveyancing, state register of real rights