

УДК 347.922.62:347.235(477)
DOI

Г. Я. Тріпільський

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ТА ЗАХИСТУ НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ

Нерухоме майно як об'єкт цивільних прав є одним з найпопулярніших, а отже, і спірних об'єктів цивільних прав. Як свідчить судова статистика, цивільні справи щодо захисту нерухомого майна посідають не останнє місце серед судових справ, тож тільки за 2020 рік із позовами про захист права власності та інших речових прав звернулось 32 329 осіб [1]. Наведені дані не включають інших категорій справ, де предметом судового захисту також є нерухоме майно. До того ж, як відомо, 2020 рік став кризовим роком у зв'язку із пандемією COVID-19, що в тому числі відобразилось на ринку нерухомості та механізмі захисту прав на нерухоме майно. Тому наведені статистичні дані слід аналізувати з критичної точки зору та розуміти, що в звичайному, а не в кризовому режимі їх значно більше.

Як неодноразово підкреслювалось, в Україні нерухомість недооцінена, але має великий потенціал [2]. Серед чинників, що перешкоджають ринку нерухомості розвиватися та особливо привертати іноземні інвестиції в Україну, можна назвати: 1) фактичну відсутність іпотечного ринку; 2) відсутність стабільного, реального, прозорого та доступного кредитування, в іноземній валюті в тому числі; 3) нестабільність законодавчого регулювання ринку нерухомості; 4) тривалий, складний та відносно дорогий судовий механізм захисту прав власності на нерухоме майно. Деякі перешкоди в розвитку цивільно-правових відносин у сфері нерухомого майна зі зміною законодавства можуть сплинути, наприклад, введення реального відсотка для кредитування, що швидко вплине на розвиток у бік розширення ринку нерухомості. Стосовно ж нестабільності законодавчого регулювання, відсутності швидкого та реально доступного судового механізму захисту прав власності, то вирішити такі наявні перешкоди найближчим часом видається складним. Але оскільки нерухоме майно, як підкреслювалось, є найпривабливішим об'єктом і для інвестування, і в інших видах цивільних правовідносин, попит на який не зовсім спадає навіть у кризові часи, постає питання, яким чином в Україні захистити своє право власності й реалізовувати свої права щодо володіння, користування та розпорядження об'єктом нерухомого майна. Саме тому назріла необхідність здійснити комплексний аналіз механізму захисту та охорони прав власності на нерухоме майно у сучасних реаліях.

З точки зору науки цивільного процесу слід відрізнити засоби та форми захисту [3, с. 18]. Засоби захисту – це конкретні дії або утримання від дій, що спрямовані на відновлення порушеного, невизнаного або оспорюваного цивільного права. Невичерпний перелік засобів захисту цивільних прав закріплений у Цивільному кодексі України [4]. Невичерпність переліку засобів захисту особливо проявляється в механізмі захисту права власності, оскільки наявні спеціальні засоби захисту права власності, зокрема речово-правові. Наприклад, віндикаційний позов, метою якого, як зазначає Верховний Суд, є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У разі позбавлення власника володіння нерухомим майном зазначене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю) [5]. Форми захисту слід розподілити на: юрисдикційні, в яких захист здійснюють уповноважені спеціалізовані органи (суд, державні органи, органи місцевого самоврядування, нотаріус) та неюрисдикційні (наприклад, самозахист). Форми захисту, на відміну від способів захисту, відповідають на питання: до якої інстанції слід звернутися у зв'язку із необхідністю застосувати певний визначений особою (та законом, договором), яка зазнала порушень права власності, спосіб його відновлення.

Окремо слід зупинитися на понятті охорони та захисту цивільних прав як правових категорій, особливо з урахуванням контексту актуальності вибраної теми дослідження. Зокрема у зв'язку із тим, що судовий захист права власності нині є тривалим та неекономічним засобом відновлення прав, слід проаналізувати наявні можливості досудових заходів охорони права власності. Так, традиційно в науковій літературі під захистом права розуміють сукупність правових механізмів, спрямованих на відновлення порушеного, невизнаного або оспорюваного права [6]. Під охороною – сукупність правових механізмів, що спрямовані на створення умов для нормальної реалізації прав та запобігання їх правопорушень.

В умовах сучасного стану ринку нерухомості, що було охарактеризовано в актуальності теми крізь окреслення чинників – перешкод задля розвитку цивільно-правового обігу з таким об'єктом цивільних прав, як нерухоме майно, застосування механізмів захисту (а для захисту прав нерухомого майна дієвою формою захисту є судова форма) слід визнати менш ефективним, ніж створення умов для запобігання порушень, зловживань у цій сфері.

Серед багатьох наявних правових видів охорони прав на нерухоме майно слід зосередити свою увагу на можливостях, що дають нині інформаційні технології. Саме за допомогою багатьох сучасних інформаційних сучасних програм є дієва можливість дізнатись інформацію щодо об'єкта нерухомості та здійснити правильний юридичний аудит. Як уже неодноразово зазначалось, найскладніше у механізмі охорони прав на нерухоме майно – розібратися в його історії [2]. Але у сучасних умовах та реаліях правильно оцінити перший крок – більш ефективно, ніж вирішувати та вибрати способи та форми захисту вже після.

Отже, серед інструментів для перевірки даних об'єкта нерухомості нині можна виокремити:

1) позасудові IT-сервіси, що допомагають здійснити попередню перевірку об'єкта нерухомості (наприклад, перевірити інформацію щодо юридичної особи забудовника). Серед основних можна навести, наприклад систему Youcontrol, що має відомості щодо багатьох компаній України на основі відкритих даних, відстежує зміни у відповідних реєстрах (наприклад, у реєстрі прав на нерухоме майно), в тому числі має інформацію щодо багатьох країн ЄС, Кіпру. Також слід зазначити існування додатків, що вже розроблені як автоматичний юридичний аудит об'єктів нерухомості.

Можна прогнозувати, що, по-перше, перелік зазначених сервісів не є вичерпним, по-друге, з розвитком та впровадженням IT-сервісів до повсякденного життя він буде збільшуватися та удосконалюватися, надаючи все більше різноманітних можливостей для користувачів;

2) державні судові інформаційні портали, що у відкритому доступі надають інформацію. Наприклад, сервіс ДАБІ – офіційний сайт Державної архітектурно-будівельної інспекції України. Користування цим сервісом має не тільки інформаційно-корисний характер, з його допомогою можна звернутися в тому числі з електронним зверненням;

3) державні реєстри щодо правового становища об'єкта нерухомості. Наприклад, реєстр обтяжень нерухомого майна;

4) судові реєстри, що у відкритому доступі мають інформацію щодо ходу розгляду справи, доступ до судових рішень. Наприклад, офіційний сайт судової влади court.gov.ua;

5) реєстри виконавчого провадження.

Слід зазначити, що поступове введення численних державних реєстрів, у тому числі відкритих даних судових реєстрів, що у поєднанні із використанням попереднього аналізу об'єкта нерухомості дають повноцінну картину правнику для прогнозування, впровадження та контролю законної, нормальної реалізації цивільних прав щодо об'єкта нерухомості.

Як видається, сучасні інформаційні технології та їх професійне використання юристом, з урахуванням вибору правильної стратегії реалізації особою її прав щодо нерухомості, дають нині численні можливості, по-перше, відстежувати всю необхідну інформацію щодо об'єкта нерухомості, по-друге, у разі застосування судового механізму захисту права власності контролювати судовий процес та виконання судового рішення.

Однак зазначені інструменти не можуть вважатися самостійним видом охорони цивільних прав. Повноцінний, кваліфікований та професійний аудит все ж таки може здійснити профільований юрист, що не тільки вміє користуватися зазначеними сервісами, а також вільно володіє чинним законодавством та механізмом судового захисту, і тільки тоді можна мінімізувати ризики.

Література

1. Огляд даних про стан здійснення правосуддя у 2020 році. *Офіційний сайт Судової влади в Україні*. URL: https://court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/main_site/ogl_2020.pdf.

2. Тріпульський Г.Я. В Україні недооцінений ринок нерухомості, але є великий потенціал. *Юридична газета*. 2021. *Офіційний сайт*. URL: <https://yur-gazeta.com/interview/v-ukrayini-nedoocineniy-rinok-neruhomosti-ale-e-velikiy-potencial.html>.

3. Цивільне процесуальне право України : навчальний посібник / За редакцією Н.Ю. Голубевої. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2021. 516 с.

4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 41–44. Ст. 356.

5. Речово-правові способи захисту цивільних прав: практика Великої Палати Верховного Суду. *Офіційний сайт Верховного Суду*. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Prezent_Hudima_zahust.pdf.

6. Цивільний процес України : підручник / За ред. Ю.С. Червоного. Київ : Істина, 2007. 392 с.

А н о т а ц і я

Тріпульський Г. Я. Деякі аспекти охорони та захисту нерухомого майна у цивільному процесі. – Стаття.

У статті проаналізований механізм охорони та захисту нерухомого майна в Україні. Досліджена статистика звернень у зв'язку із вчиненням порушень у сфері права власності на нерухоме майно в період карантинних обмежень, викликаних COVID-19. Окрема увага приділена аналізу сучасних чинників-перешкод у розвитку цивільно-правового обігу у сфері нерухомості. Встановлено, що зупинення активності у цивільному обігу нерухомого майна пов'язане не тільки з кризовими карантинними обставинами, а й з такими чинниками, як: 1) відсутність надійного та доступного іпотечного ринку; 2) відсутність прозорого та доступного кредитування, в іноземній валюті в тому числі; 3) нестабільність законодавчого регулювання; 4) тривалий, складний та відносно дорогий судовий механізм захисту прав власності на нерухоме майно.

Охарактеризована відмінність між охороною та захистом цивільних прав та встановлено, що у сфері цивільно-правових відносин з таким об'єктом, як нерухоме майно, ефективним є надійне створення умов для реалізації прав щодо нього, оскільки судовий захист є тривалим та неекономічним. Проаналізовано, що судова форма захисту прав власності, хоча і є найефективнішою формою щодо захисту прав власності, але сучасні інформаційні системи аналізу, контролю за об'єктами нерухомості дозволяють посилити охорону прав на нерухоме майно, створити умови ефективної реалізації прав власників. Досліджені деякі особливості між формою та способом захисту прав власності на нерухоме майно.

Видокремлені актуальні інформаційні системи та сервіси, що є інструментами для попереднього аудиту об'єкта нерухомості. Окрема увага приділена аналізу електронізації державних та судових установ. Встановлено, що поєднання профільного юридичного аудиту за допомогою сучасних ІТ-сервісів з аналізом, контролем у разі застосування інформаційних сервісів судової влади та виконавчого провадження можуть мінімізувати наявні перешкоди в розвитку цивільно-правового обігу щодо такого об'єкта, як нерухоме майно, без довгоочікуваних стабілізацій іпотечної, кредитної та законодавчої сфер. Встановлено, що саме професійний юридичний аудит є запорукою надійної охорони прав власності, користування, інвестування у сфері цивільно-правових відносин з таким об'єктом, як нерухоме майно.

Ключові слова: судовий захист та охорона, COVID-19, нерухомість, інформаційні технології, реєстри, цивільний процес.

S u m m a r y

Tripulskyi G. Ya. Some aspects of protection of immovable property in civil process. – Article.

The article analyzes the mechanism of protection and defense of real estate in Ukraine. The statistics of appeals in connection with violations in the field of real estate ownership during the quarantine restrictions caused by COVID-19 were studied.

Particular attention is paid to the analysis of modern obstacles to the development of civil law in the field of real estate. It is established that the cessation of activity in the civil circulation of real estate is associated not only with the crisis quarantine circumstances, but also with the following factors: 1) the lack of a reliable and affordable mortgage market; 2) lack

of transparent and affordable lending in foreign currency including; 3) instability of legislative regulation; 4) a long, complex and relatively expensive judicial mechanism for the protection of property rights to real estate.

The difference between the protection and defense of civil rights is described, and it is established that in the field of civil law relations with such an object as real estate it is effective to create reliable conditions for the exercise of rights, because judicial protection is long and uneconomical. It is analyzed that the judicial form of protection of property rights, although it is the most effective form of protection of property rights, but modern information systems of analysis, control over real estate can strengthen the protection of real estate rights, create conditions for effective implementation of property rights. Some features between the form and method of protection of property rights to real estate are studied.

Relevant current information systems and services that are tools for pre-audit of real estate. Particular attention is paid to the analysis of electrification of state and judicial institutions. It is established that the combination of specialized legal audit with the help of modern IT services with analysis, control, in case of application, information services of the judiciary and enforcement proceedings can minimize existing obstacles in the development of civil proceedings for such object as real estate without long-awaited stabilization, mortgage, credit and legislative spheres. It has been established that a professional legal audit is the key to reliable protection of property rights, use, investment in the field of civil law relations with such an object as real estate.

Key words: judicial protection and security, COVID-19, real estate, information technology, registers, civil proceedings.