

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**КОРОВАЙКО ОКСАНА СЕРГІЇВНА**

УДК 342.951

**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

12.00.07 «Адміністративне право і процес;  
фінансове право; інформаційне право»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Київ – 2019

Дисертацією є рукопис

Роботу виконано у Вищому навчальному закладі «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»

**Науковий керівник** доктор юридичних наук, професор  
**Печуляк Віталій Петрович**,  
Державний вищий навчальний заклад  
«Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана»,  
професор кафедри міжнародного  
та європейського права

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук, професор  
**Курило Володимир Іванович**,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України,  
завідувач кафедри адміністративного  
та фінансового права

кандидат юридичних наук,  
доктор наук з державного управління, професор  
**Биркович Тетяна Іванівна**,  
Приватний вищий навчальний заклад  
«Київський університет культури»,  
завідувач кафедри державного управління і права

Захист відбудеться «27» листопада 2019 року о 13<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.004.16 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розіслано «25» жовтня 2019 року

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Л. О. Панькова

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Права на нерухоме майно є одними з найважливіших прав і факторів нормального існування будь-якої фізичної особи та її сім'ї, а також нормального функціонування і розвитку підприємств та організацій. Враховуючи, що держава має монополні права на облік нерухомого майна в межах своєї території, потрібно, з одного боку, забезпечити непорушність основних прав людини та громадянина на інформацію, а з другого боку, зважаючи на поступову реалізацію принципу публічності та відкритості, встановити дієвий захист приватних даних, конфіденційної інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Як відомо, інвестиційний клімат кожної країни залежить від передбаченого її правовою системою ступеня правового захисту прав на нерухоме майно. Лише гарантія того, що права на нерухомість не будуть втрачені шляхом банальної помилки чи рейдерських дій зловмисників, надає можливість планувати здійснення господарської діяльності на більш тривалій період, що, в свою чергу, є однією з базових вимог успішного розвитку макроекономічних показників країни загалом і підприємств зокрема.

Залученню іноземних інвестицій в Україну не сприяє також корупція. Звичайно, для успішної боротьби з цим явищем має бути доступно якнайбільше відкритої інформації з боку державних органів. Однак, тоді виникає ймовірність значних ризиків щодо втрати конфіденційності персональних даних. У такому випадку, передусім, необхідно вирішити проблему поєднання концепцій публічності та конфіденційності даних, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також вирішити питання про те, в якому обсязі інформація із вказаного реєстру має бути відкрита для публічного доступу.

Останнім часом внесено відповідні законодавчі зміни, що ознаменували перехід України від актової до титульної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно. Це означає, що наразі фокус держави зміщений від обліку договорів купівлі-продажу нерухомості до повномасштабного формування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Логічним продовженням і розвитком системи державної реєстрації прав на нерухоме майно є переведення усього процесу в електронний вигляд. За таких обставин особливого значення набуває питання, яким чином забезпечити непорушність і незмінність даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Обрана тема дослідження має комплексний і міжгалузевий характер. Окрім її аспекти – предмет наукових досліджень представників різних галузей права, зокрема адміністративного та інформаційного, праці яких становлять наукове і теоретичне підґрунтя дисертації.

У представленому дослідженні було використано наукові здобутки представників адміністративного права, до яких належать: В. Б. Авер'янов, С. С. Алексеев, О. М. Бандурка, Д. М. Бахрах, Ю. П. Битяк, Є. В. Додін,

В. Б. Ісаков, І. Б. Коліушко, Т. О. Коломоєць, О. Д. Крупчан, В. К. Колпаков, Д. М. Лук'янець, П. С. Лютіков, Р. С. Мельник, Н. Р. Нижник, О. С. Родіонов, Н. Г. Саліщев, Ю. М. Старілов, В. П. Тимошук, Ю. О. Тихомиров, Є. О. Харитонов та ін.

Дослідження питань становлення, розвитку і функціонування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно здійснювали, зокрема: К. І. Батир, Д. С. Бондаренко, Т. В. Блаватська, І. С. Будзілович, Н. П. Василенко, Ю. І. Галунов, С. Л. Гоштинар, Є. А. Ємельянова, Л. А. Кассо, О. Ф. Ковалишин, В. М. Кривоніс, Т. Н. Малькова, Д. І. Мейер, П. Н. Ніконов, І. Б. Новицький, М. Г. Переходюк, П. Н. Першин, І. А. Разумова, В. Є. Рубаник, О. Д. Святоцький, В. В. Сенчук, С. О. Слободянюк, І. М. Тютрюмов, І. Н. Фалалєєва, В. В. Чубаров, В. Ф. Шарапов, І. М. Шекера, Г. Ф. Шершеневич.

Питання захисту інформації, що містяться у відповідних державних реєстрах, досліджували: М. П. Апанасюк, В. В. Белєвцева, Я. М. Барасюк, А. М. Благодарний, Т. С. Васильєва, І. М. Городиський, О. П. Куцевич, В. Я. Настюк, Т. І. Обуховська, В. П. Паліюк, О. М. Родіоненко, В. Б. Рушайло, О. В. Стець, А. В. Тунік, О. А. Яковлев та ін.

У виконаних вітчизняних наукових дослідженнях проблему правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно проаналізовано фрагментарно та без відповідного узагальнення. Зокрема, поза науковою увагою вітчизняних учених залишилися питання правового регулювання формування та внесення даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, правового регулювання захисту даних вказаного реєстру, юридичної відповідальності за неправомірне внесення даних (змін) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та неправомірного використання даних, що у ньому містяться.

Зазначене свідчить про актуальність теми представленого дослідження і комплексного вирішення завдань на підставі узагальнення теоретичного й емпіричного матеріалу, оцінки сучасного стану правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також з огляду на новели вітчизняного законодавства у відповідній сфері.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження виконано згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільного, господарського, адміністративного права та правоохоронної діяльності Вищого навчального закладу «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна» за темою «Адміністративно-правове регулювання суспільних відносин» (номер державної реєстрації 0107U008696). Окрім того, наукову роботу виконано відповідно до Стратегії розвитку наукових досліджень Національної академії правових наук України на 2016–2020 роки, схваленої постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 03 березня 2016 року. Дисертація відповідає завданням і цілям, визначеним у Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020», схваленій Указом Президента України від 12 січня 2015 року № 5/2015, і Стратегії національної безпеки України, схваленій

Указом Президента України від 26 травня 2015 року № 287/2015, а також Середньостроковому плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року, затвердженому розпорядженням Кабінету Міністрів України від 03 квітня 2017 року № 275-р.

**Мета та завдання дослідження.** Мета дисертаційного дослідження полягала у тому, щоб на основі аналізу досягнень науки адміністративного й інформаційного права, досвіду зарубіжних країн, чинного вітчизняного та міжнародного законодавства, а також узагальнення практики їх застосування, розробити науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до поставленої мети основними завданнями дослідження є:

– сформулювати авторське визначення поняття та ознак правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

– надати визначення поняття та ознак даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– запропонувати авторський перелік стандартів обробки інформації, зокрема й у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– дослідити процес становлення і розвитку інституту правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні та світі;

– охарактеризувати відмінності між системами реєстрації прав на нерухоме майно щодо правового режиму даних, які в них знаходяться;

– дослідити стан нормативно-правового регулювання даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

– розкрити адміністративно-правовий статус державного підприємства «Національні інформаційні системи» як адміністратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та визначити його місце і роль у системі державних органів, що забезпечують реєстрацію прав на нерухоме майно;

– дослідити зарубіжний досвід правового забезпечення функціонування державних реєстрів нерухомого майна та визначити можливість і доцільність використання такого реєстру в Україні;

– розробити науково обґрунтовані пропозиції та рекомендації з удосконалення правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та створення правових передумов для ефективного захисту даних, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

*Об'єкт дослідження* – суспільні відносини, що виникають у сфері реєстрації прав на нерухоме майно стосовно даних, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

*Предмет дослідження* – правовий режим даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Методи дослідження.** Для досягнення поставленої мети дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові та спеціальні юридичні. Діалектичний метод надав можливість проаналізувати правову природу даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Формально-логічний і логіко-семантичний методи використано для проведення

аналізу поняття та юридичних ознак правового режиму даних вказаного реєстру. Застосування структурно-функціонального методу дало змогу виокремити особливості складу правовідносин із реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, яка на ній розташована. Історичний метод пізнання правових явищ використовувався під час дослідження процесів становлення й розвитку системи державних органів, які забезпечують формування, реалізацію і контроль за здійсненням державної політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно в Україні. Порівняльно-правовий метод покладено в основу аналізу національного, міжнародного, європейського законодавства, що регулює відносини у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно, з метою визначення можливості та доцільності запровадження відповідного прогресивного зарубіжного досвіду у національну правову систему. За допомогою методу системного аналізу сформовано пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства України в досліджуваній сфері, сформульовано низку наукових положень, висновків і пропозицій дисертаційного дослідження, які виносяться на захист.

Нормативно-правову базу дисертаційного дослідження становлять: Конституція України, законодавчі акти України, постанови Верховної Ради України, акти Президента України та Кабінету Міністрів України, нормативні акти Міністерства юстиції України й інших центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також міжнародно-правові акти.

Емпіричну базу дослідження становлять дані правозастосовної практики, акумульовані Міністерством юстиції України, Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру України, Державним агентством з питань електронного урядування України, а також судова практика, статистичні матеріали, довідкові видання.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Дисертація є першим у вітчизняній адміністративно-правовій науці комплексним дослідженням правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, результатом якого стала низка нових наукових положень і висновків, що виносяться на захист, а саме:

*уперше:*

– запропоновано визначення поняття правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема, автором сформульовано дефініцію «правовий режим даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» як форму правового регулювання, яка побудована на комплексі юридичних і організаційно-технічних процедур та адміністративно-правових засобів, визначає ступінь захисту і використання даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів, що здійснюють адміністративно-правове регулювання суспільних відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

– запропоновано авторський перелік стандартів обробки інформації в реєстрах, у тому числі й у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зокрема виокремлено такі стандарти обробки інформації реєстру

нерухомості, як: результативність, своєчасність, доступність, зрозумілість, зручність, відкритість, ринкова вартість послуги;

*удосконалено:*

– зміст адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, під якою розуміється встановлена законом сукупність послідовно здійснюваних суб'єктом державної реєстрації дій з розгляду та вирішення реєстраційної справи, результатом якої є прийняття рішення, що встановлює, змінює чи припиняє права й обов'язки суб'єктів прав на нерухоме майно;

– загальні теоретико-правові положення про дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема, визначено поняття, ознаки та здійснено класифікацію даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. На підставі наявних у правовій науці поглядів і чинного законодавства визначено ознаки даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а саме: 1) дані надаються за заявою фізичної або юридичної особи; 2) дані надаються органам та посадовим особам публічної адміністрації; 3) дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно містять як відкриту інформацію, так й інформацію з обмеженим доступом;

– наукові положення щодо класифікації даних, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зокрема, ґрунтуючись на розроблених у доктрині адміністративного права критеріях, і запропоновано таку класифікацію: 1) за суб'єктом звернення; 2) за суб'єктом здійснення державної реєстрації; 3) за формою звернення до суб'єкта державної реєстрації; 4) за способом надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 5) за правовим режимом інформації;

*дістали подальшого розвитку:*

– наукові положення, які стосуються узагальнення зарубіжного досвіду щодо відповідного правового режиму даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– наукові положення щодо адміністративно-правового статусу державного підприємства «Національні інформаційні системи» як адміністратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати дослідження, висвітлені у дисертації у вигляді висновків, пропозицій і рекомендацій, можуть бути надалі використані у:

– науково-дослідній діяльності – як основа для подальшого теоретичного розроблення та дослідження проблем правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

– нормотворчій діяльності – результати дисертаційного дослідження містять пропозиції та рекомендації з удосконалення чинного законодавства України в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – шляхом розроблення відповідних нормативно-правових актів;

– правозастосовній діяльності – висвітлені у роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані для підвищення рівня ефективності

практичної діяльності суб'єктів публічного адміністрування у вказаній сфері правовідносин;

– навчальному й освітньому процесам – результати дисертаційного дослідження можуть бути використані під час підготовки навчальних програм, планів, викладання таких навчальних дисциплін, як: «Адміністративне право України», «Проблеми адміністративного права» тощо.

**Особистий внесок здобувача.** Дисертацію виконано самостійно, узагальнення, висновки та рекомендації зроблено на підставі опрацьованих і проаналізованих наукових та нормативно-правових джерел, а також практики правозастосування.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертації оприлюднено у виступах із науковими повідомленнями та доповідями на: Міжнародній науково-практичній конференції «Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку» (м. Львів, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні погляди на актуальні питання правових наук» (м. Запоріжжя, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання юридичної теорії та практики: наукові дискусії» (м. Харків, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Тенденції розвитку юридичної науки в інформаційному суспільстві» (м. Одеса, 2017 р.).

**Публікації.** Основні теоретичні положення та висновки дисертації відображено в 9 наукових працях, з яких 5 статей у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних, 4 тези наукових доповідей.

**Структура й обсяг дисертації.** Робота складається з анотацій, вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (262 найменування) та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 222 сторінки.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, висвітлено стан її наукової розробки, визначено зв'язок із науковими програмами, планами, темами, мету та завдання дослідження, його об'єкт, предмет, методологічну основу, сформульовано наукову новизну роботи, практичне значення одержаних результатів, наведено відомості про апробацію результатів дослідження, публікації, структуру й обсяг роботи.

Розділ 1 «**Загальні теоретичні питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**» складається із трьох підрозділів.

У підрозділі 1.1 «*Історичні процеси становлення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно*» досліджено історичні процеси виникнення, формування та становлення державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також фактори, що вплинули на виокремлення основних принципів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Визначено, що необхідність державної реєстрації прав на нерухоме майно не виникла одночасно з появою поняття права власності. Причиною виникнення перших реєстрів нерухомості стало оподаткування земель. Поступово такі реєстри набували дедалі більше ознак, подібних до ознак реєстру речових прав на нерухоме майно в його сучасному вигляді та розумінні.

У підрозділі 1.2 *«Порівняння актової та титульної систем реєстрації нерухомого майна»* досліджено питання, що стосуються основної відмінності між титульною та актовою системами реєстрації прав власності на нерухоме майно.

Зазначено, що наявні дві найбільші системи реєстрації нерухомого майна: актова та титульна: перша передбачає лише реєстрацію правових актів, а друга – фіксує титульні права людини на нерухоме майно.

Визначено систему реєстрації прав на нерухоме майно, що сьогодні існує в Україні, та її особливості. У цьому зв'язку вказано, що з 2013 року в нашій державі функціонує система, яка наближена до титульної, проте не передбачає основного елементу, наявного у розвинених країнах із такою ж титульною системою реєстрації, як і в Україні. Йдеться про гарантії для добросовісного власника стосовно захисту його прав на нерухоме майно та відповідальність держави за порушення таких прав на нерухоме майно, що закріплюються у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Виявлено, що у переважній більшості країн існує титульна система реєстрації – предметом реєстрації є власне право, його обмеження та обтяження. Доведено, що в Україні у 2013 році відбувся частковий і суто декларативний перехід від актової до титульної системи реєстрації нерухомості, оскільки держава жодним чином не гарантує правильність інформації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Лише нормами частини 2 статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено пріоритет відомостей, які містяться у документах і на підставі яких проведені реєстраційні дії, над відомостями у зазначеному реєстрі.

У підрозділі 1.3 *«Правове регулювання державної реєстрації нерухомості за часів української незалежності»* досліджено розвиток і формування українського законодавства у сфері державної реєстрації нерухомого майна від часу набуття Україною незалежності й до сьогодні.

Указано, що у реформуванні системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно наявні позитивні зрушення, що пов'язано, зокрема, з адаптацією українського законодавства до законодавства Європейського Союзу. Проте вказані зміни здебільшого безсистемні та ситуативні.

Виявлено, що нормативно-правове регулювання ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється, передусім, на підставі Конституції України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про захист персональних даних», постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також інших нормативно-правових актів

і міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких видана Верховною Радою України. Крім того, зазначено, що існує ціла низка й інших нормативно-правових і підзаконних актів, які регулюють правовідносини в окресленій сфері. Наведено проблеми, що виникають у зв'язку зі значним обсягом розпорошеного нормативного забезпечення правового режиму даних і можливостей дієвого захисту даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Розділ 2 «Сучасний стан режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» складається із трьох підрозділів.**

У підрозділі 2.1 *«Поняття, ознаки та види правових режимів даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»* сформульовано дефініцію «правовий режим даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» як форму правового регулювання, яка побудована на комплексі юридичних і організаційно-технічних процедур та адміністративно-правових засобів, визначає ступінь захисту і використання даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів, що здійснюють адміністративно-правове регулювання суспільних відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

На основі класифікації правових режимів визначено, що правовий режим даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: внутрішньо-державний за сферою дії; загальнодержавний за територіальним масштабом; процесуальний, оскільки забезпечує діяльність суб'єктів державної реєстрації нерухомого майна; характеризується адміністративно-правовими відносинами, враховуючи імперативність державної реєстрації та суб'єктів, що її здійснюють; постійний за тривалістю дії; встановлений на підставі законів і підзаконних актів України; має найбільший правовий вплив на відомості, які у ньому містяться; за реалізацією встановлювальних приписів здебільшого заборонний, тому що передбачає утримання будь-яких осіб від несанкціонованого доступу та зміни відомостей про речові права на нерухоме майно, але також має і дозвільний характер, адже надає доступ до використання із нього відомостей, відкритих для доступу після проходження певного етапу авторизації.

Встановлено, що поняттям правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно охоплено: 1) порядок внесення інформації (відомостей) про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, суб'єкти та об'єкти таких прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 2) порядок внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, внесення записів про скасування державної реєстрації прав і записів про скасування рішення про відмову в державній реєстрації прав, скасування записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 3) порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 4) порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 5) порядок притягнення до відповідальності суб'єктів державної

реєстрації за порушення законодавства у сфері реєстрації прав на нерухоме майно.

У підрозділі 2.2 *«Особливості формування та зберігання даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»* досліджено особливості формування та зберігання даних вказаного реєстру. Розглянуто, яку персональну інформацію містять дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та яким чином її захищено.

Що ж до інформації, яка міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то декларується відкритість, загальнодоступність і платність, окрім випадків, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це ресурс, який містить як загальнодоступну, так і конфіденційну інформацію стосовно власників нерухомості.

У результаті аналізу статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», положень постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також інших нормативно-правових актів виокремлено такі етапи реєстрації прав на нерухомість:

- отримання і реєстрація (формування) заяви та інших документів, поданих для державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- створення копій (електронне сканування) оригіналів документів, поданих для державної реєстрації прав (віднедавня цей етап має дуже важливе значення для повноцінного функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та поступового його переходу до електронної форми);
- правовий аналіз і перевірка заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, на наявність відповідних підстав для зупинення розгляду заяви чи зупинення (відмови) в державній реєстрації прав на нерухоме майно;
- прийняття рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно або відмову в такій реєстрації;
- внесення відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти цих прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- формування витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про проведену державну реєстрацію;
- надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (у електронній або паперовій формі за запитом заявника), а також повернення заявникові оригіналів документів, поданих для державної реєстрації.

У підрозділі 2.3 *«Організаційно-правовий захист даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»* досліджено особливості правового захисту персональних даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також їх захист від можливого неправомірного використання. Розглянуто механізм відповідальності за порушення законодавства про персональні дані у сфері реєстрації прав на нерухоме майно.

Досліджено, що запровадження Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на заміну попереднього реєстру прав власності, а також відкриття даних цього реєстру в мережі інтернет ознаменувало переформатування державної реєстраційної системи, що була майже незмінною з часів Радянського Союзу, стосовно управління нерухомістю в Україні. З огляду на це, виникає загроза в порушенні правового режиму конфіденційності інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Визначено, що причин для занепокоєння щодо захищеності даних електронної форми вказаного реєстру та відкриття можливостей для шахрайських дій немає, оскільки відповідно до частини 2 статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі будь-якої невідповідності між записами в електронному вигляді та відомостями, що містяться в документах, на підставі яких проведено реєстраційні дії, пріоритет мають відомості, що містяться у документах, на підставі яких проведено реєстраційні дії.

**Розділ 3 «Перспективи вдосконалення правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»** складається із двох підрозділів.

У підрозділі 3.1 *«Досвід зарубіжних країн щодо правового режиму даних державних реєстрів речових прав на нерухоме майно»* з'ясовано, що подальше вдосконалення законодавства України у цій сфері має відбуватися за кращими зразками правових норм тих держав та економічних союзів, діяльність яких спрямована на вільний розвиток торговельних відносин і промисловості, що ґрунтується не на штучній підтримці з боку держави окремих суб'єктів економічних відносин, а на об'єктивних законах ринкової економіки. Враховуючи європейський вектор розвитку України, наголошено на необхідності гармонізації національних правових актів із нормами законодавства Європейського Союзу з урахуванням досвіду останнього щодо правового режиму даних державних реєстрів нерухомого майна та забезпечення їх прозорості.

Проаналізовано положення відповідних нормативно-правових актів Європейського Союзу щодо захисту персональних даних, а також популярного нині Загального регламенту про захист даних в ЄС (GDPR), який набув чинності 25 травня 2018 року, є основним нормативно-правовим актом в Європейському Союзі у сфері захисту персональних даних та положення якого поширюються і на приватні компанії, і на державні інституції.

Зокрема, наведено ретроспективний аналіз визначення поняття «персональні дані» в Європейському Союзі, враховуючи офіційні переклади Міністерства юстиції України. Крім того, здійснено дослідження та порівняння поняття «персональні дані», яке використовується в інших країнах, із тим, що закріплене в українському законодавстві.

У підрозділі 3.2 *«Шляхи вдосконалення правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»* визначено, що вдосконалення законодавства має ґрунтуватись на загально визначених

міжнародних правилах і враховувати позитивний зарубіжний досвід у цій сфері; відповідати усталеній національній практиці та відбуватися на принципах спрощення і забезпечення прозорості регламентації як правових режимів даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, так і всього процесу реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні.

З'ясовано, що нині наявний розподіл на декілька інформаційних реєстрів, але оскільки вони об'єднані в єдиний Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, ніяких складнощів при цьому не виникає. Однак, як зазначено, необхідно уніфікувати Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та об'єднати їх в один реєстр, у якому прослідковуватиметься єдина правова доля земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості, і, відповідно, можливим буде реалізувати «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівель і споруд, які на ній розташовані.

## ВИСНОВКИ

На підставі проведеного дисертаційного дослідження, а також комплексного аналізу правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно сформульовано наведені нижче висновки, що можуть мати як теоретичне, так і практичне значення.

1. «Правовий режим даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» – це форма правового регулювання, яка побудована на комплексі юридичних і організаційно-технічних процедур та адміністративно-правових засобів, визначає ступінь захисту та використання даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також міру можливої та належної поведінки суб'єктів, що здійснюють адміністративно-правове регулювання суспільних відносин під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Можна виділити такі ознаки правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: встановлений нормативно-правовими актами; забезпечується, передусім, діяльністю органів державної влади; спрямований на відомості, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; не містить встановленого терміну дії.

2. Дані, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – це відомості і в паперовій, і в електронній формах щодо об'єктів нерухомого майна, а також прав власності, інших речових прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єктів таких прав.

Щодо інформації, яка міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то декларується відкритість, загальнодоступність і платність, окрім випадків, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки вказаний реєстр є ресурсом, що містить як загальнодоступну, так і конфіденційну інформацію щодо власників нерухомості.

Визначено ознаки та класифіковано дані, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим, на підставі наявних у правовій науці поглядів та чинного законодавства, окреслено ознаки даних вказаного реєстру, а саме: надаються за заявою фізичної або юридичної особи; надаються органам і посадовим особам публічної адміністрації. У свою чергу, дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно поділяються на відкриту інформацію та інформацію з обмеженим доступом.

3. Виокремлено такі стандарти обробки інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, як: результативність (дія спрямована на результат внесення відповідних відомостей до вказаного реєстру); своєчасність (дотримання встановлених законодавством строків проведення державної реєстрації); доступність (можливість отримати послугу як особисто, так і онлайн, що полегшує доступ осіб навіть із найменш населених пунктів); зрозумілість і зручність (забезпечення максимальної зручності під час користування послугами); відкритість (забезпечення відкритості якомога більшого обсягу даних, але, враховуючи особливості захисту та нерозголошення конфіденційної інформації); ринкова вартість послуги (незважаючи на монопольне становище держави у цьому питанні, дотримуватися принципів раціонального ціноутворення).

4. Необхідність державної реєстрації нерухомого майна виникла не відразу із появою поняття права власності. Причиною виникнення перших реєстрів нерухомості було оподаткування земель. Згодом такі реєстри набували дедалі більше ознак, притаманних сучасному реєстру.

5. Сьогодні у світі існують дві абсолютно різні і навіть взаємовиключні системи реєстрації нерухомого майна – актова та титульна: перша передбачає лише реєстрацію правових актів, а друга – фіксує титульні права людини на нерухомість. Із 2013 року в нашій державі функціонує система, яка наближена до титульної, проте не передбачає основного елемента, наявного у розвинених країнах із такою ж титульною системою реєстрації, як і в Україні, а саме: гарантій для добросовісного власника щодо захисту його прав на нерухоме майно та відповідальності держави за порушення таких прав на нерухоме майно, що закріплюються у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Визначено, що повноцінне впровадження титульної системи в Україні дасть змогу убезпечити власників від рейдерів і перетворити державу з простого спостерігача на зацікавлену в дотриманні законності угоди сторони. Цьому слугуватиме один із базових принципів системи титулів Торренса – принцип страхування. Захист інформації про речові права на нерухоме майно добросовісного набувача доповнюється гарантією негайного та справедливого відшкодування шкоди будь-яким колишнім власникам за рахунок держави.

Хоча потрібно розуміти, що немає універсальної системи реєстрації. Перш ніж її застосовувати в Україні, варто ґрунтовно проаналізувати, що може слугувати предметом подальших наукових досліджень. Усе залежить від місця держави, яке вона займає у правовідносинах щодо реєстрації нерухомого майна. Отже, титульна система реєстрації більш вимоглива до ролі держави,

адже зазвичай передбачає, що держава повинна нести юридичну відповідальність за правильність відомостей, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така відповідальність передбачає, зокрема, відшкодування збитків постраждалим від дій або бездіяльності органів державної влади безпосередньо шляхом створення спеціального страхового фонду. В свою чергу, актова система передбачає пасивну роль держави, оскільки остання здійснює облік договорів купівлі-продажу нерухомості. В окремих випадках, щоб гарантувати захист речового права, закріпленого у договорі, правовласники мають використовувати послуги приватних страхових компаній, що лише збільшує загальну вартість реалізації речових прав на нерухоме майно.

6. Нормативно-правове регулювання даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється, передусім, на підставі Конституції України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і «Про захист персональних даних», постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також інших нормативно-правових актів і міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких видана Верховною Радою України. Крім того, зазначено, що існує ціла низка й інших нормативно-правових і підзаконних актів, що регулюють правовідносини в окресленій сфері. Тому вказаний масив нормативних актів лише ускладнює розуміння, орієнтування у правових нормах і користування порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно не лише для громадян, а й для юристів.

Аналіз законодавства свідчить про те, що зміни у ньому в основному стосуються вирішення конкретних проблем і не мають системного характеру. Нині не розроблено відповідної концепції розвитку адміністративного законодавства, у якій було б визначено основні положення, спрямовані на удосконалення адміністративно-правових норм, що, у свою чергу, забезпечило б створення правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

7. Визначено, що Державне комерційне підприємство «Національні інформаційні системи» засноване на державній формі власності та належить до сфери управління Міністерства юстиції України. Метою його діяльності є: отримання прибутку шляхом здійснення господарської діяльності у сфері створення, розроблення, підтримки, супроводження, удосконалення, модернізації та технічного супроводження єдиних державних реєстрів, автоматизованих систем, баз даних та інших інформаційних систем, функції з адміністрування, супроводження, забезпечення функціонування та підтримки роботи яких покладено на підприємство.

8. Наголошено, що корисним для України може бути досвід розвинених країн, зокрема держав-членів Європейського Союзу та Англії, щодо призначення відповідної посадової особи, яка відповідає б за комунікацію з тими суб'єктами, інформація про яких та їх права на нерухомість містилися б у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Такий приклад наочно демонструє, яким важливим є призначення такої посадової особи для зручності користування адміністративними послугами у сфері реєстрації прав на нерухоме майно.

9. Оскільки нерухомість є одним із найважливіших активів у житті переважної більшості людей, необхідно забезпечити непорушність статусу власника нерухомості шляхом незмінності відомостей про нього та його речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Крім передбаченого механізму обліку інформації про речові права на нерухоме майно, а також суб'єктів, які ними володіють, потрібно чітко передбачити механізм захисту інформації про речові права у вказаному реєстрі від несанкціонованого втручання та їх зміни. Незважаючи на те, що з 2010 року чинними є Закон України «Про захист персональних даних» і підзаконні нормативно-правові акти стосовно процедури реєстрації речових прав на нерухоме майно, необхідно запровадити інші реальні інструменти захисту інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Таким інструментом, насамперед, має бути юридична відповідальність за правопорушення у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Проте крім простої регламентації такої відповідальності за правопорушення, що вже вчинене, необхідно передбачити реальний механізм притягнення до відповідальності винних осіб, що нині є комплексною проблемою сучасної України.

Враховуючи значний масив правових актів, які регламентують діяльність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, необхідно здійснити максимальну уніфікацію законодавчих положень у сфері реєстрації прав на нерухоме майно та, щонайменше, об'єднати положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

Проаналізувавши досвід Європейського Союзу, Англії та Шотландії, можна дійти висновку, що в Україні важливим є запровадження такого інституту, як спеціальний незалежний департамент (або окрема посадова особа) з розгляду питань і комунікації із зацікавленими особами щодо захисту інформації, яка міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (наприклад, омбудсмен щодо питань захисту даних). Інститут омбудсмена знаковий і популярний у світі. Приміром, варта уваги діяльність в Україні Ради бізнес-омбудсмена та результати такої діяльності у сфері захисту інтересів підприємців.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### **Статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних**

1. Коровайко О. С. Історія становлення та розвитку державного реєстру нерухомості. Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес. 2017. Вип. 10. С. 113–116.

2. Коровайко О. С. Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності. Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес. 2017. Вип. 11. С. 116–119.

3. Коровайко О. С. Порівняння актової та титульної систем реєстрації нерухомого майна. Юридичний науковий електронний журнал. 2017. Вип. 6. С. 205–207.

4. Коровайко О. С. Формування і зберігання даних державного реєстру прав на нерухоме майно. Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес. 2017. Вип. 12. С. 40–43.

5. Коровайко О. С. Захист персональних даних у контексті державної реєстрації прав на нерухоме майно. Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес. 2018. Вип. 3. С. 90–94.

#### **Тези наукових доповідей:**

6. Коровайко О. С. Історичні нариси становлення державного реєстру нерухомості. Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 17–18 листопада 2017 року: тези доповіді. Львів, 2017. С. 94–96.

7. Коровайко О. С. Теоретико-правовий аналіз систем реєстрації прав на нерухоме майно. Сучасні погляди на актуальні питання правових наук: Міжнародна науково-практична конференція, м. Запоріжжя, 24–25 листопада 2017 року: тези доповіді. Запоріжжя, 2017. С. 75–78.

8. Коровайко О. С. Вдосконалення правового регулювання у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Актуальні питання юридичної теорії та практики: наукові дискусії: Міжнародна науково-практична конференція, м. Харків, 1–2 грудня 2017 року: тези доповіді. Харків, 2017. С. 35–38.

9. Коровайко О. С. Формування і зберігання даних державного реєстру прав на нерухоме майно. Тенденції розвитку юридичної науки в інформаційному суспільстві: Міжнародна науково-практична конференція м. Одеса, 29–30 грудня 2017 року: тези доповіді. Одеса, 2017. С. 43–47.

#### **АНОТАЦІЯ**

**Коровайко О. С. Правовий режим даних державного реєстру нерухомого майна.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2019.

Дисертація є першим комплексним науковим дослідженням, присвяченим проблемам правового регулювання режиму даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У роботі надано визначення поняття та виокремлено ознаки правових режимів даних як комплексного правового інституту, який містить сукупність відособлених правових норм адміністративного права. Надано визначення поняття та перелічено ознаки даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Запропоновано авторський перелік стандартів обробки інформації, зокрема й у вказаному реєстрі. Проаналізовано загальний процес становлення в Україні та світі правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Розглянуто стан нормативно-правового регулювання даних зазначеного реєстру.

Визначено та проаналізовано відмінності між системами реєстрації нерухомості щодо правового режиму даних, які в них знаходяться. Розкрито адміністративно-правовий статус державного підприємства «Національні інформаційні системи» як адміністратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Проаналізовано зарубіжний досвід країн щодо правових режимів даних реєстрів речових прав на нерухоме майно крізь призму критичного аналізу та визначено першочергові завдання імплементації відповідних положень у національне законодавство.

У результаті дослідження розроблено пропозиції та рекомендації з удосконалення правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та створення умов захисту даних, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Визначено напрями вдосконалення правового режиму даних вказаного реєстру та запропоновано відповідні зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**Ключові слова:** правовий режим, правовий режим інформації, правовий режим даних, державна реєстрація нерухомого майна, реєстрація прав на нерухоме майно, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, персональні дані, інформація з обмеженим доступом.

## АННОТАЦІЯ

**Коровайко О. С. Правовой режим данных государственного реестра недвижимого имущества.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.07 «Административное право и процесс; финансовое право, информационное право». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2019.

В диссертации проанализирован исторический процесс возникновения, формирования и становления Государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество в Украине, а также факторы, повлиявшие на выделение основных принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Украине и мире, а также в целом правового режима данных указанного реестра прав на недвижимое имущество. Исследованы

вопросы, касающиеся основной разницы между титульной и актовой системами регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Рассмотрено состояние нормативно-правового регулирования данных Государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество в Украине, а также развитие и формирование украинского законодательства в сфере государственной регистрации недвижимого имущества от начала независимости Украины и до современности.

Дано определение понятия и выделены признаки правовых режимов данных как комплексного правового института, который содержит совокупность обособленных правовых норм административного права. Дано определение понятия и перечислены признаки данных, содержащихся в Государственном реестре имущественных прав на недвижимое имущество. Предложен авторский перечень стандартов обработки информации, в том числе и в указанном реестре.

Исследованы особенности формирования и хранения данных Государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество в Украине. Рассмотрено, какая именно персональная информация относится к данным Государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество в Украине и каким образом она защищена.

Проанализированы особенности правовой защиты персональных данных, содержащихся в Государственном реестре имущественных прав на недвижимое имущество в Украине, а также их защиту от возможного неправомерного использования. Были рассмотрены механизмы ответственности за нарушение законодательства о персональных данных в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Установлены и охарактеризованы различия между системами регистрации недвижимости относительно правового режима данных, которые в них находятся. Раскрыто административно-правовой статус государственного предприятия «Национальные информационные системы» как администратора Государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Проанализирован зарубежный опыт стран относительно правовых режимов данных реестров прав на недвижимое имущество через призму критического анализа и определены первоочередные задачи имплементации соответствующих положений в национальное законодательство.

В частности, проанализированы положения соответствующих нормативно-правовых актов ЕС по защите персональных данных, а также популярного сейчас Общего регламента по защите данных в ЕС (GDPR), вступивший в силу 25 мая 2018 года, который является главным нормативно-правовым актом в ЕС в сфере защиты персональных данных, что распространяется не только на частные компании, но и на государственные институты.

Приведен ретроспективный анализ определения понятия «персональные данные» в Европейском Союзе, учитывая официальные переводы Министерства юстиции Украины. Кроме того, исследованы определение понятия «персональные данные», которое используется в других странах, а также по сравнению с тем, которое закреплено в украинском законодательстве.

В результате проведенного исследования разработаны предложения и рекомендации по совершенствованию правового регулирования отношений в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и создание условий защиты данных, содержащихся в Государственном реестре имущественных прав на недвижимое имущество.

Определены направления совершенствования правового режима данных указанного реестра в Украине и предложены соответствующие изменения в Закон Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений».

**Ключевые слова:** правовой режим, правовой режим информации, правовой режим данных, государственная регистрация недвижимого имущества, регистрация прав на недвижимое имущество, Государственный реестр имущественных прав на недвижимое имущество, персональные данные, информация с ограниченным доступом.

## ANNOTATION

**Korovayko O. S. Legal Regime of Data of the State Register of Real Estate.** – The Manuscript.

Thesis for obtaining the degree of candidate of juridical sciences, specialty 12.00.07 «Administrative Law and Process; Financial Law; Information Law». National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2019.

The thesis is a first comprehensive scientific study devoted to the problems of legal regulation of the regime of data contained in the State Register of Real Estate Rights in Ukraine.

The paper presents the definitions and characteristics of legal data regimes as a complex legal doctrine, which contains a set of separate legal provisions of the Administrative Law. The definition of the concept is given and the characteristics of the data contained in the State Register of Real Estate Rights in Ukraine are listed. An author's list of information processing standards has been proposed, as well as in the State Register of Rights to Real Estate and its Encumbrances. A general process of formation of the legal regime of data of the State Register of Real Estate in Ukraine and the world is analyzed. The status of the legal regulation of the register of real estate in Ukraine is considered.

The differences between the systems of registration of Real Estate property were identified and analyzed regarding the legal regime of the data which they contain. The administrative and legal status of the State Enterprise «National Information Systems» as an administrator of the State Register of Real Estate Rights is disclosed.

The foreign experience of countries of the legal regime of real estate register data was analyzed through the prism of critical analysis and the priorities for the legal implementation of the relevant provisions in our national legislation were determined.

Developed on the basis of a study of proposals and recommendations for improving the legal regulation of relations in the field of state registration of rights to

real estate and the creation of conditions for the protection of data contained in the State Register of Real Estate.

The ways of improvement of the legal regime of data of the State Register of Rights to Real Estate in Ukraine were determined and the corresponding amendments were proposed to the Law of Ukraine «State Registration of Proprietary Rights to Real Property and Their Encumbrance».

**Key words:** legal regime, legal regime of information, legal regime of data, state registration of real estate, registration of rights to real estate, State real estate register, personal data, restricted access information.