



Інтерв'ю

Радмила ГРЕВЦОВА:
«Медичне та інформаційне право будуть серед найбільш затребуваних практик»
стор. 4

Колонка експерта

Євген БЛОК:
Просування лікарських засобів: антимонопольний аспект
стор. 7



Інтерв'ю

Наталія ЗАГОРНЯК:
«На сьогодні від юриста вимагається не лише слухати клієнта, але й чути його»
стор. 46



Подія

Допомагати – легко

4 серпня у всіх містах України стартував благодійний День лимонаду, основна мета якого – зібрати кошти для придбання медикаментів дітям з онкологічними захворюваннями, яких підтримує міжнародний благодійний фонд «Таблеточки». Не залишилися осторонь і провідні юридичні компанії України. Так, до всеукраїнської благодійної акції фонду «Таблеточки» День лимонаду приєдналися команди «Делойт», ЄПАП Україна, Baker & McKenzie, Ernst & Young, «Лавринович і партнери», АО «АРТІУС» та інші.

Читайте на стор. 54



ВСЕУКРАЇНСЬКЕ
ЩОТИЖНЕВЕ
ПРОФЕСІЙНЕ
ЮРИДИЧНЕ
ВИДАННЯ

Адвокатуро, ти де?

Як пишуть у розумних словниках, єдність – це тісний зв'язок, згуртованість, цілісність, неподільність. Чи можна сказати, що українська адвокатура має щось спільне з цим словом? Очевидно, поки що ні. Останні події, які відбулися в Будинку кіно у Києві 6.08.2016 р., є яскравим прикладом «ідеологічного» протистояння – протистояння, якого не має бути.

Нагадаємо, що згідно з Рішенням Ради адвокатів України від 11.06.2016 р. №155, було скликано позачергову конференцію адвокатів м. Києва з порядком денним, який, серед іншого, містив такі питання: про обрання Голови та членів Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії адвокатури м. Києва; про затвердження штатного розпису та кошторису КДКА м. Києва; про невиконання Радою адвокатів м. Києва деяких рішень Ради адвокатів України. Іншими словами, таким чином мала бути оголоше-

на недовіра чинному складу КДКА м. Києва з усіма наслідками, що випливають.

Однак не так сталося, як гадалося. Ще на стадії реєстрації делегатів було очевидно, що без сюрпризів не обійдеться. На третій поверх Будинку кіно пускали лише тих адвокатів, які значилися у списку, опублікованому на офіційному сайті Національної асоціації адвокатів України. До мордобію не дійшло, але про всяк випадок хлопців зі спортивною статурою вистачало. Інші адвокати теж реєструвалися і мали змогу зібратися у залі, але на другому поверсі. Таким чином паралельно відбулося дві конференції: на третьому поверсі під головуванням Юрія Михальського, на другому – Інни Рафальської. При цьому адвокати зі списків НААУ безперешкодно могли прийти і на конференцію, яку очолила пані Рафальська.

Власне, організаційний рівень теж відрізнявся. За той час, поки

адвокати на третьому поверсі дійшли до моменту обміну реєстраційних посвідчень на мандати, адвокати з другого поверху практично закрили конференцію, розглянувши питання порядку денного. Та й різниця в кількості делегатів була суттєвою. Так, на очолюваній паном Михальським конференції було зареєстровано 81 делегати. До участі в паралельній конференції зареєструвалися та отримали мандати 170 з 195 делегатів.

Але поки І. Рафальська й інші делегати та запрошені адвокати вимовляли палкі промови, які, між іншим, надихнули делегатів майже однотайно голосувати по всіх питаннях, деякі колеги з третього поверху почали залишати конференцію. До того ж вони відмовлялися отримувати мандат, вимагаючи занесення цієї інформації до протоколу.

Продовження на стор. 52

«Слабкі місця» державного реєстру речових прав

ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКІВ У КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО



Мар'ян САМБІРСЬКИЙ, к.е.н., доц., керуючий партнер Інвестиційно-фінансового холдингу «ДМ Капітал»

З набранням чинності 01.01.2013 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок і прав на нерухоме майно» в Україні розпочалась реформа системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Відомості про речові права (власності, користування) на нерухоме майно та їх обтяження цих прав (застави, іпотеки, арешти тощо) почали вноситися до єдиної електронної бази даних – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – *Державний реєстр*).

З метою спрощення системи державної реєстрації прав на майно нотаріуси отримали повноваження з проведення державної реєстрації речових прав під час посвідчення угод щодо нерухомого майна.

Другий етап реформи

З прийняттям 26.11.2015 р. Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – *Закон*), реформа отримала логічне продовження, зокрема з 01.01.2016 р. почали діяти такі основні нововведення.

• Децентралізовано систему державної реєстрації речових прав (ст. 6, 10 Закону). Починаючи з 01.05.2016 р.

повноваження у сфері державної реєстрації прав здійснюють не органи Міністерства юстиції, а виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у м. Києві та м. Севастополі державні адміністрації. З 2016 р. нотаріуси отримали право здійснювати реєстраційні дії щодо нерухомого майна (без здійснення нотаріальних дій щодо такого майна) та реєструвати новостворене нерухоме майно. Державні виконавці отримали повноваження вчиняти реєстраційні дії щодо державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання судових рішень відповідно до закону. В рамках децентралізації надано право проводити державну реєстрацію прав, зокрема державному підприємству «Укрпошта», за умови проходження відповідної акредитації.

• Реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється за принципом екстериторіальності (ч. 5 ст. 3 Закону). Державна реєстрація речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної республіки Крим, областей, м. Києва та м. Севастополя (тобто право власності на будинок, який знаходиться у м. Біла Церква, може бути зареєстровано шляхом звернення до будь-якого державного реєстратора на території Київської області). Державна реєстрація речових прав нотаріусами проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна (наприклад, нотаріус у Львівській області може провести державну реєстрацію майна у м. Києві).

• Скасована обов'язкова наявність правостановлюючих документів на майно для здійснення державної реєстрації (свідоцтв про державну реєстрацію, витягів з Державного реєстру). Відтепер право власності чи інше речове право посвідчується тільки записом у Державному реєстрі. Свідоцтва та витяги на бланку встановленого зразка не видаються. Власник має право отримати інформаційну довідку з Державного реєстру, яка оформлюється на аркуші паперу А4 без представлення підпису та печатки державного реєстратора. Для вчинення правочинів щодо нерухомого майна, власнику такого майна достатньо з'явитись до нотаріуса з паспортом та ідентифікаційним кодом, за умо-

ви що інформація про майно внесена до Реєстру.

• Запроваджено механізм адміністративного оскарження рішень, прийнятих у сфері державної реєстрації прав (Розділ VII Закону). Відповідну скаргу до Міністерства юстиції України може бути подано протягом 30-ти календарних днів з дня прийняття оскаржуваного рішення чи з дня, коли особа дізналась чи могла дізнатися про порушення прав. Загальний строк розгляду скарги не може перевищувати 45 днів. За результатами розгляду, незаконні рішення у сфері державної реєстрації одразу ж скасовуються.

Здобутки чи розчарування?

Представники Міністерства юстиції України стверджують, що внаслідок нововведень необхідний для державної реєстрації прав час скоротиться, зникнуть черги та побутова корупція в органах державної реєстрації.

Більшість юристів та експертів не поділяють такого оптимізму й висловлюють занепокоєння недостатнім рівнем захисту автоматизованої системи Державного реєстру.

Закон не передбачає жодних механізмів для запобігання незаконним рішенням у сфері державної реєстрації

З початку 2016 р. зростає кількість повідомлень про випадки вчинення незаконних реєстраційних дій шляхом несанкціонованого доступу до Державного реєстру. Так, видання «Главком» повідомляє, що станом на початок червня 2016 р. шляхом зламу Державного реєстру з банківської іпотеки по всій країні виведено майна на суму понад 100 млн доларів США. На порталі «Антирейд» 22.06.2016 р. з'явилась публікація, у якій вказується, що внаслідок несанкціонованого доступу до Державного реєстру було зроблено спробу вивести ліквідне нерухоме майно вартістю понад 2 млн грн з-під застави ПАТ «Укрбізнесбанк».

У відповідь на такі повідомлення на сайті Міністерства юстиції 19.05.2016 р. з'явилась інформація про те, що Міністерством юстиції України не було зафіксовано жодної спроби доступу до Державного реєстру без використання законних засобів ідентифікації користувачів.

Як з'ясувалося, несанкціонований доступ до Державного реєстру здійснюється шляхом заволодіння інформацією нотаріусів. Технічно це відбувається шляхом дистанційного встановлення на їхні комп'ютери шкідливого програмного забезпечення, яке фіксує та передає зловмисникам логіни й паролі для доступу до Державного реєстру.

За словами експертів з інформаційної безпеки лабораторії комп'ютерної криміналістики CyberLab, станом на початок 2016 р. таким способом «заражено» комп'ютери близько 500 нотаріусів по всій території України. Це дозволяє отримувати доступ до Державного реєстру способом, який система безпеки сприймає як правомірний і, відповідно, не фіксує несанкціонованого втручання.

Нове – це добре забуте старе

Випадки незаконного втручання в роботу Державного реєстру відбуваються з початку його функціонування. Так, у жовтні 2013 р. робота системи зупинилась на кілька днів внаслідок зовнішнього втручання. Вхідження до Державного реєстру шляхом неправомірного використання ключів нотаріусів також спостерігалось з перших місяців роботи Державного реєстру. В Єдиному державному реєстрі судових рішень (далі – *Реєстр судових рішень*) міститься понад 20 судових рішень, які фіксують випадки незаконного використання логінів і паролів



приватних нотаріусів для доступу до Державного реєстру, наприклад, такі випадки відбулися у 2014 р. (справа №335/4412/16-к), у 2015 р. (справи №640/305/16-к, №200/3716/16-к).

Цікаво, що в Реєстрі судових рішень міститься всього одна ухвала, яка фіксує випадок несанкціонованого доступу до Державного реєстру у 2016 р. (справа №757/21013/16-к). Звичайно, Реєстр судових рішень не дає повної картини, але дозволяє простежити тенденцію, відповідно до якої кількість випадків несанкціонованого входження до Державного реєстру приблизно однакова за весь час його функціонування.

Знаковим є і те, що за період з 01.01.2013 р. до червня 2016 р. за несанкціоноване втручання в роботу Державного реєстру з незаконним використанням логіна та пароля приватного нотаріуса було засуджено всього лише одну особу, яка вчинила таке втручання у листопаді 2013 р. (справа №361/1258/15-к).

Як бачимо, спроби несанкціонованого доступу до Державного реєстру відбуваються протягом усього часу його роботи. Правоохоронні органи, у свою чергу, не можуть забезпечити притягнення винних осіб до відповідальності у кожному з таких випадків. З урахуванням таких обставин, дивним видається те, що законодавець не вирішив проблему незаконного використання ключів нотаріусів для доступу до Державного реєстру речових прав, змінюючи законодавство у сфері державної реєстрації у 2015 р.

Нові перспективи

Прийняті зміни створили більш сприятливі умови для протиправного заволодіння нерухомим майном через несанкціоноване втручання в роботу Державного реєстру. Водночас механізмів запобігання таким діям не передбачено.

Якщо у 2013–2015 рр. для здійснення незаконних реєстраційних дій потрібно було заволодіти інформацією нотаріуса, який здійснює свою діяльність в межах того ж нотаріального округу (територія міста, району, селища), де знаходиться нерухоме майно, то із запровадженням принципу екстериторіальності достатньо заволодіти логіном і паролем будь-якого нотаріуса на території України.

Скасування обов'язкової наявності правовстановлюючих документів на нерухоме майно теж створює більш сприятливі умови для злочинної діяльності. У 2013–2015 рр., незважаючи на зміну відомостей в Державному реєстрі, у розпорядженні власника залишався офіційний документ – свідоцтво або витяг. Його можна було надати до суду на підтвердження законності своїх прав. З 01.01.2016 р. речові права посвідчуються лише записами в Державному реєстрі. Достатньо змінити інформацію в Державному реєстрі й у законного власника не буде жодного документа на підтвердження його права.

У зв'язку з цим, у Верховній Раді України зареєстровано законопроект №4768, яким пропонується на вимогу власника видавати документ про державну реєстрацію на офіційному бланку, але такий законопроект поки не пройшов жодного читання.

Закон не передбачає жодних механізмів для запобігання незаконним рішенням у сфері державної реєстрації. Про вчинення неправомірних реєстраційних дій щодо майна власник дізнається постфактум, часто, коли майно відчужене вже кілька разів.

Ризики таємно втратити нерухоме майно для власників зросли. Власникам-фізичним особам залишається лише періодично перевіряти інформацію в Державному реє-

стрі, для оперативного виявлення незаконних змін та подальшого їх скасування. Для компаній-власників об'єктів нерухомості актуальними залишаються старі й перевірені способи захисту активів, такі як застави, поруки, інші види обтяжень.

В цьому аспекті важливо, щоб особи, які стали жертвами неправомірних дій, мали змогу швидко і з найменшими затратами поновити порушене право та відшкодувати заподіяну шкоду. На сьогодні за допомогою адміністративного оскарження можна оперативно скасувати незаконні рішення у сфері державної реєстрації, однак після цього необхідно звертатись до суду з позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння. Зазвичай, розгляд такого позову може тривати до півроку і потягне за собою значні судові витрати. Отже, втратити право власності на майно можна швидко і непомітно, а відновлювати його доведеться довго і дорого.

Вирішення проблеми

Посилити захист прав законних власників можна лише за допомогою новітніх технологій шифрування та захисту електронної інформації. До них, зокрема, належить блокчейн (blockchain), яка вже апробована в системі захисту криптовалют біткойн. Блокчейн також використовується в Естонії для захисту даних громадян у більш ніж 1000 онлайн-сервісах (нагадаємо, що ця країна вважається світовим лідером у впровадженні електронного врядування). Щодо впровадження технології у сфері державної реєстрації прав, то у Швеції та Грузії вже зроблені перші кроки в цьому напрямку. Про перспективи

впровадження блокчейн на сьогодні говорять навіть у Росії.

У сфері державної реєстрації блокчейн функціонуватиме як розподілена облікова книга записів про всі речові права та реєстраційні дії, які відбувались щодо конкретного об'єкта нерухомого майна. Ця інформація одночасно зберігається на всіх комп'ютерах-учасниках системи та доступна всім користувачам Державного реєстру. Записи до неї можна вносити лише за згодою всіх користувачів, тобто комп'ютер кожного державного реєстратора перевіряє реєстраційну дію (наприклад, на предмет наявності відповідних документів, які є підставою для такої дії) і повинен її схвалити. Якщо буде отримано схвалення всіх комп'ютерів системи, то реєстраційній дії присвоюється унікальний цифровий підпис. Зламати таку систему неможливо, оскільки для цього необхідно одночасно отримати доступ до копій баз даних на всіх комп'ютерах. Таким чином блокчейн робить підробку інформації чи помилки в записах про державну реєстрацію неможливими.

Безумовно, тільки єдина електронна система реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідає сучасним вимогам економічного життя суспільства, стану розвитку ділового обігу. Вона є необхідною для ефективного функціонування ринку нерухомості, створення сприятливого інвестиційного клімату в Україні. Водночас життєздатність такої системи в Україні потребує ефективного та надійного захисту від несанкціонованого втручання і незаконного заволодіння інформацією. Забезпечити його можна лише шляхом запровадження такої технології як блокчейн (blockchain).

