

УДК 342.9

DOI 10.33244/2617-4154.1(14).2024.89-96

Г. М. Стріяшко,*канд. юрид. наук, доцент,**методист вищої категорії відділу**програм підвищення кваліфікації**Інституту післядипломної освіти та**підвищення кваліфікації,**Державний податковий університет**e-mail: striashko@ukr.net***ORCID ID 0009-0002-1768-5889**

ПРИНЦИПИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНОЇ БЕЗПЕКИ В РЕЄСТРІ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Основне завдання цієї статті полягає у дослідженні чинного законодавства, яке регулює реєстрацію речових прав на нерухоме майно, з метою виокремлення основних принципів механізму інформаційної безпеки щодо прав власності на нерухоме майно. Проблематика полягає у необхідності адаптації внутрішньої організації та функціонування механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно до постійних змін і вдосконалення у чинному законодавстві України. Динамічний розвиток ринкових реформ, ініційованих законодавцем, призводить до потреби у внесенні змін у процес реєстрації речових прав на нерухомість. У зв'язку з цим у статті проводимо аналіз поглядів науковців щодо механізму реєстрації речових прав на нерухоме майно та розглядаємо різні підходи до принципів цього механізму, включаючи загальні принципи права та спеціальні принципи, що належать виключно до цього інституту.

Сучасні технології інформації дозволяють впроваджувати широкомасштабні зміни, які пов'язані із збором, зберіганням та обробкою персональних даних громадян. Крім того, такі методи дозволяють знизити рівень бюрократичних процедур та мінімізувати ризики корупції.

Використання технології розподіленого реєстру стає популярним вирішенням для підвищення ефективності державних процесів та удосконалення електронного урядування у країні. Проте для успішного застосування цього підходу необхідна адекватна оцінка проблеми, її коренів та очікуваних результатів.

На сьогодні серед правників зарубіжних країн набуває популярності теорія, що капітал або багатство є лише інформацією про права власності на різноманітні майнові об'єкти. Ця інформація повинна бути належно захищена. Відсутність ефективної системи захисту прав власності на комерційну інформацію може призвести до втрати капіталу, що перебуває в країні, а також зменшення економічного впливу

національних ресурсів. Тому варто розглядати право на власність на інформаційні ресурси, зокрема на персональні дані, як об'єкт майнових прав, які потребують належного захисту.

Ключові слова: інформаційна безпека, правові принципи, нерухоме майно, інформація, речові права, реєстр нерухомості.

Постановка проблеми. Поява нових інформаційно-комунікаційних технологій має свої унікальні особливості, які потрібно брати до уваги не лише на теоретичному рівні, але й у практичному плані, особливо під час формулювання та впровадження відповідної правової політики країни. Процес правового регулювання та принципи використання інформаційних технологій характеризуються тим, що спочатку законодавство намагається вирішити протиріччя, які виникають у разі спроби адаптувати інформаційні відносини до юридичних принципів, та створити згуртовану правову систему. Проте подальший розвиток інформаційних технологій впливає на деформацію цієї системи та виникнення нових протиріч.

Негативні явища в нормативно-правовому регулюванні інформаційної безпеки подібно до будь-якого іншого негативного явища породжують бажання їх усунути або хоча б зменшити їх масштаби. Однак зробити це важко через об'єктивні причини. Основною причиною законодавчого дисбалансу в інформаційній безпеці на загальному рівні є невідповідність системи нормативно-правових актів і вміщених у них норм певному історичному етапу, рівню та стану розвитку суспільних відносин.

На сьогодні в Україні, як і в більшості сучасних правових систем світу, існує класифікація майна на рухоме та нерухоме. Останнє особливо привертає увагу через свою значну вартість. У національному законодавстві країн існують спеціальні правові норми, що регулюють питання нерухомості, яка відіграє ключову роль у законодавстві про майнові відносини. Це дозволяє чітко визначати цивільно-правовий статус нерухомості стосовно інших об'єктів цивільно-правових відносин. Тому інформаційна безпека на рівні реєстрування права на нерухоме майно та інші пов'язані з ним права, включаючи обмеження, утворення, передачу і анулювання цих прав, має неабияке значення.

З огляду на різноманіття законодавства у цій сфері **метою цієї роботи** є аналіз ключових аспектів законодавства, що стосується відносин з нерухомістю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанню розвитку інформаційного законодавства тільки за 2023 рік присвятили наукові дослідження І. Арістова, О. Баранов, В. Белєвцева, Д. Біленська, Н. Бортник, В. Брижко, С. Єсімов, В. Ліпкан та інші науковці.

Питання щодо системи реєстрації прав на нерухоме майно, а також її загальних принципів досліджували у своїх працях такі вчені, як В. Авер'янов, М. Домашенко, І. Завальна, П. Козьмук, С. Кручок, А. Лізунова, О. Мартинюк, А. Новицький, Н. Новицька, С. Овчарук, С. Осадчук, Я. Пономарьова тощо.

Виклад основного матеріалу. Принципи забезпечення інформаційної безпеки є основними положеннями, нормами та правилами поведінки, які регулюють дії всіх суб'єктів. Комплекс принципів, які розглядаємо нижче, становить основу для

формування та забезпечення функціонування системи забезпечення інформаційної безпеки. У зв'язку з тим, що процес удосконалення цієї системи продовжується, найбільш доцільним підходом буде систематизація принципів як правових, так і організаційних. Це сприятиме покращенню як правової бази забезпечення інформаційної безпеки, так і системи її організаційного забезпечення. Визначення, обґрунтування та практичне застосування цих принципів становитиме основу для розв'язання різноманітних завдань, пов'язаних із забезпеченням інформаційної безпеки. До правових принципів забезпечення інформаційної безпеки доцільно включити такі: законність, пріоритет норм міжнародного права перед національним законодавством, права власності, економічна доцільність.

Потреба у створенні системи, що дозволяє отримувати та узагальнювати базову інформацію для оперування нерухомістю, привела до виникнення специфікації прав власності через їх державну реєстрацію. Відповідно до ст. 182 Цивільного кодексу України «... право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації» [1].

Згідно зі ст. 2 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» під державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень розуміється офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав через внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [2].

Статтею 4 цього Закону передбачено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають такі речові права на нерухоме майно: право власності, право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право господарського відання, право оперативного управління, право постійного користування та право оренди земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, іпотека, довірче управління майном та інші речові права згідно із законом. Обтяження речових прав на нерухоме майно включають податкову заставу, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження [2].

Основною метою механізму реєстрації права на нерухоме майно є забезпечення стабільності обігу таких прав. Якщо раніше, відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 2 липня 2003 року № 174 [3], існували системи реєстрації земельних ділянок, прав на них (ст. 125 Земельного кодексу України [4]; ст. 182 Цивільного кодексу України [1]) та правочинів із земельними ділянками [5], то наразі реєстраційні системи щодо реєстрації земельних ділянок і прав на них функціонують окремо.

Варто зазначити, що практично в усьому світі реєстрації підлягають переважно саме права на нерухоме майно. Розглядаючи призначення реєстрації, світовий досвід, а також перспективи розвитку передових реєстраційних систем, доцільно підтримати погляд тих науковців, які вважають, що вона має застосовуватися переважно до прав на майно, а не до правочинів.

*Стріляшко Г. М. Принципи забезпечення інформаційної безпеки
в реєстрі прав власності на нерухоме майно*

Отже, не занурюючись у детальний розбір положень щодо учасників реєстраційного процесу, розглядатимемо їх як суб'єктів цих правових відносин. З одного боку, це заявники – фізичні та юридичні особи, які звертаються до органів реєстрації для отримання адміністративних послуг, з іншого – державні реєстратори відділів, тобто ті суб'єкти, які безпосередньо проводять таку реєстрацію.

Державна реєстрація на сьогодні охоплює широкий спектр об'єктів, включаючи речові права на нерухоме майно та їх обтяження, політичні партії, громадські об'єднання, транспортні засоби, друковані засоби масової інформації, акти цивільного стану, суб'єкти підприємницької діяльності тощо.

Поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначено законодавством, згідно зі статтею 2 Закону № 1952-IV. Відповідно до цього законодавства державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначається як «офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, а також обтяження таких прав через внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [2].

Ефективність механізму реєстрації нерухомості та прав на неї базується на певних принципах. Термін «принцип» використовується у різних контекстах:

1) як основні ідеї, що характеризуються універсальністю та вищою імперативністю, і відображають суттєві положення в галузі права;

2) як внутрішнє переконання людини, що визначає її ставлення до суспільних ідей і дійсності.

Отже, ідеї, закріплені у нормативно-правових актах і спрямовані на регулювання суспільних відносин, визначають наявність правових принципів. Саме на основі цих принципів відбувається подальший розвиток правової системи та юридичних механізмів.

Принципи захисту інформаційної безпеки щодо прав власності на нерухоме майно включають:

конфіденційність: забезпечення та збереження конфіденційності інформації про права власності на нерухоме майно передбачає обмежений доступ до цієї інформації лише вповноваженими особами або організаціями;

цілісність: гарантування, що інформація про права власності на нерухоме майно залишається недоторканою та не піддається неправомірним змінам, втратам або руйнуванням;

доступність: забезпечення можливості доступу до інформації про права власності на нерухоме майно для вповноважених користувачів відповідно до встановлених процедур та обмежень;

аутентифікація та авторизація: впевненість у тому, що лише правомірні користувачі мають доступ до інформації про права власності на нерухоме майно завдяки перевірці їхньої ідентичності та надання відповідних прав доступу;

захист від кіберзагроз: ухвалення заходів технічного, організаційного та правового характеру для захисту інформації про права власності на нерухоме майно від кіберзлочинності та кібератак.

У своїй роботі А. Колодій наголошує, що принципи права призначені для забезпечення внутрішнього зв'язку правової системи, її структури і системи права, а також для підтримки єдності норм, інститутів і галузей права. Вони узагальнюють сутність права і виявляють основні принципи відображення в ньому економічних, політичних і моральних відносин. Принципи виступають як критерії оцінки правомірності або неправомірності дій суспільних суб'єктів, сприяють формуванню правового мислення і правової культури, а також зміцнюють систему і структуру права [6, с. 28–40].

Детальне розглядання принципів доступності та захисту інформації стає особливо важливим, оскільки їхнє втілення є предметом активних дискусій у контексті змін у законодавстві щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

У зв'язку зі змінами в законодавстві, пов'язаними з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, відбувається заміна однієї системи інформаційного забезпечення на іншу, що призводить до певних недоліків у користуванні реєстром. Зокрема, раніше державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснювалась у різних інформаційних системах, таких як Реєстр права власності на нерухоме майно та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Однак зі зміною системи інформаційного забезпечення також змінювався і доступ до інформації.

Професор Л. Коваленко акцентує увагу на принципі вільного доступу до інформації, який полягає в тому, що жодна державна установа не може обмежувати доступ громадян до інформації, яка є суспільною власністю та відповідає їхнім правам і свободам.

Згідно зі змінами у законодавстві зареєстровані права на нерухоме майно тепер можна отримати як за об'єктом майна, так і за суб'єктом прав.

Зазначено, що зміни в законодавстві також передбачають зміну функціонального складника інформаційної системи, що регулює відносини державної реєстрації прав на нерухоме майно [6, с. 188].

Варто зазначити, що державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень містить інформацію про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості й електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій. Зазвичай реєстр прав на нерухоме майно містить, крім іншого, обмежену у доступі для третіх осіб інформацію, оскільки вільне розголошення такої інформації може призвести до негативних наслідків не тільки для самої особи, що має речові права на нерухоме майно, але й також для членів її сім'ї.

Висновки. Наукове осмислення існуючих проблем є важливою передумовою для розробки та впровадження ефективних механізмів регулювання суспільних відносин, пов'язаних із забезпеченням інформаційної безпеки та захисту прав суб'єктів інформаційної діяльності як у внутрішній, так і в міжнародній арені. У контексті вищезазначеного необхідно звернути увагу на проблему включення права приватної власності людини на її персональні дані у законодавство. Будь-яка інформація про

фізичну особу виступає як специфічний вид власності, що забезпечує право людини на контроль і повагу до своєї особи, обмежене встановленими законом правами та обов'язками, а також захистом національної безпеки та інтересів інших осіб. З цього випливає, що без згоди особи або законного правового підґрунтя ніхто не може вимагати або використовувати її персональні дані. Це питання повинні бути чітко врегульоване законом, а не підзаконними актами, для того щоб забезпечити адекватний рівень захисту персональних даних відповідно до встановлених норм і європейських стандартів.

Також важливо зазначити світовий досвід, який підтверджує, що у країнах зі збереженими правами приватної власності спостерігається активний розвиток економіки, громадянського суспільства та зміцнення демократичних принципів. Навпаки, в країнах з недостатньою або формальною системою захисту прав власності, зокрема у сфері інформації, виникають серйозні проблеми у різних сферах життєдіяльності суспільства та держави.

Сьогодні серед правників зарубіжних країн набуває популярності теорія, що капітал або багатство є лише інформацією про права власності на різноманітні майнові об'єкти. Ця інформація повинна бути належно захищена. Відсутність ефективної системи захисту прав власності на комерційну інформацію може призвести до втрати капіталу, що перебуває в країні, а також зменшення економічного впливу національних ресурсів. Тому варто розглядати право на власність на інформаційні ресурси, зокрема на персональні дані, як об'єкт майнових прав, які потребують належного захисту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV (у редакції від 17.11.2021). URL : <https://ips.ligazakon.net/document/t041952?an=940>
3. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель : наказ Держкомзему від 02.07.2003 № 174. *Офіційний вісник України*. 2003. № 31. Ст. 1652.
4. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
5. Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів : постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 671. *Офіційний вісник України*. 2004. № 21. Ст. 1420.
6. Колодій А. М. Принципи права України. Київ : Юрінком Інтер, 1998. 208 с.
7. Коваленко Л. П. Принципи інформаційного права. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*. 2012. № 23. С. 185–198.

8. Гнатюк С. Л. Особливості захисту персональних даних у сучасному кіберпросторі: правові та техніко-технологічні аспекти : аналітична доповідь. К. : НІСД, 2014. С. 52–55. URL : [//www.niss.gou.ua/content/articles/druk_Gnatuk1/indd-8b6f2pdf](http://www.niss.gou.ua/content/articles/druk_Gnatuk1/indd-8b6f2pdf)
9. Пилипчук В. Г., Брижко В. М. Реформування і розвиток системи захисту персональних даних в Україні. *Інформація і право*. 2017. № 3(22). С. 5–21.
10. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Одеса, 2016. 228 с.
11. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 грудня 2016 року «Про Доктрину інформаційної безпеки України» : Указ Президента України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/47/2017>

REFERENCES

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2003. № 40–44. St. 356. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen : Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 № 1952-IV (u redaktsii vid 17.11.2021). URL : <https://ips.ligazakon.net/document/t041952?an=940>
3. Pro zatverdzhennia Tymchasovoho poriadku vedennia derzhavnoho reiestru zemel : nakaz Derzhkomzemu vid 02.07.2003 № 174. *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*. 2003. № 31. St. 1652.
4. Zemelnyi Kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2002. № 3–4. St. 27.
5. Pro zatverdzhennia Tymchasovoho poriadku derzhavnoi reiestratsii pravochyniv : postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 26.05.2004 № 671. *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*. 2004. № 21. St. 1420.
6. Kolodii A. M. Pryntsypy prava Ukrainy. Kyiv : Yurinkom Inter, 1998. 208 s.
7. Kovalenko L. P. Pryntsypy informatsiinoho prava. *Derzhavne budivnytstvo ta mistseve samovriaduvannia*. 2012. № 23. S. 185–198.
8. Hnatiuk S. L. Osoblyvosti zakhystu personalnykh danykh u suchasnomu kiberprostori: pravovi ta tekhniko-tekhnologichni aspekty : analitychna dopovid. K. : NISD, 2014. S. 52–55. URL : [//www.niss.gou.ua/content/articles/druk_Gnatuk1/indd-8b6f2pdf](http://www.niss.gou.ua/content/articles/druk_Gnatuk1/indd-8b6f2pdf)
9. Pylypchuk V. H., Bryzhko V. M. Reformuvannia i rozvytok systemy zakhystu personalnykh danykh v Ukraini. *Informatsiia i pravo*. 2017. № 3(22). S. 5–21.
10. Kecha A. S. Administratyvno-pravove rehuliuвання derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino : dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.07. Odesa, 2016. 228 s.
11. Pro rishennia Rady natsionalnoi bezpeky i oborony Ukrainy vid 29 hrudnia 2016 roku «Pro Doktrynu informatsiinoi bezpeky Ukrainy» : Ukaz Prezydenta Ukrainy. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/47/2017>

G. M. Striiashko. PRINCIPLES OF INFORMATION SECURITY IN THE REAL ESTATE OWNERSHIP REGISTRY

The main objective of this article is to explore the current legislation regulating the registration of property rights to real estate, with the aim of identifying the key principles of the information security mechanism regarding property rights to real estate. The issue lies in the need to adapt the internal organization and functioning of the state registration mechanism of property rights to real estate to the constant changes and improvements in the current legislation of Ukraine. The dynamic development of market reforms initiated by the legislator necessitates changes in the process of registering property rights to real estate. Therefore, the article analyzes the views of scholars on the mechanism of registration of property rights to real estate and considers various approaches to the principles of this mechanism, including general principles of law and special principles specific to this institution.

Modern information technologies enable large-scale changes related to the collection, storage, and processing of citizens' personal data. Additionally, such methods allow for reducing the level of bureaucratic procedures and minimizing the risks of corruption.

The use of distributed ledger technology becomes a popular solution for enhancing the efficiency of government processes and improving e-governance in the country. However, for successful implementation of this approach, an adequate assessment of the problem, its roots, and expected outcomes is necessary.

The theory that capital or wealth is simply information about property rights to various property objects is gaining popularity among lawyers in foreign countries. This information must be properly protected. The lack of an effective system for protecting property rights to commercial information can lead to the loss of capital located in the country, as well as a decrease in the economic impact of national resources. Therefore, it is worth considering the right to ownership of information resources, including personal data, as an object of property rights that require proper protection.

Keywords: *information security, legal principles, real estate, information, property rights, real estate register.*

Стаття надійшла до редколегії 16 січня 2024 року