

*До спеціалізованої вченої ради Д 61.051.07
Державного вищого навчального закладу
«Ужгородський національний університет»*

ВІДГУК

доктора юридичних наук, професора,
заслуженого працівника освіти України

Дубинського Олега Юрійовича

на дисертаційну роботу

Шпілі Вячеслава Романовича

на тему **«Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна:**

адміністративно-правові засади та механізм реалізації»,

подану на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне
право і процес; фінансове право; інформаційне право

Актуальність теми дослідження. Тема наукової роботи Шпілі Вячеслава Романовича є безумовно актуальною та своєчасною оскільки вирішення більшості проблем правового регулювання у сфері відносин власності на нерухоме майно лежить в площині здійснення адміністративних процедур щодо оформлення (переоформлення) права власності, державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та публічного контролю за такою діяльністю. Також принагідно зазначити, що з 15 грудня 2023 року набув чинності Закон України «Про адміністративну процедуру», який на правовому рівні уніфікує більшість адміністративних процедур і викликає необхідність на сьогодні підлаштовувати правове поле здійснення адміністративних процедур в різних сферах до норм та стандартів цього закону і відповідно такий порядок потребує поглибленого наукового узагальнення та супроводження.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків та рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх достовірність і новизна. Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація виконана з використанням сучасних наукових методів та підходів, в ній досліджені актуальні теоретичні та практично-прикладні аспекти

адміністративно-правового забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та механізмів її реалізації. На виконання задач дослідження в межах дисертації було з'ясовано ознаки та види нерухомого майна як об'єктів публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна; визначено поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, виокремити його ознаки, відмінні від інших видів публічної діяльності; систематизовано нормативно-правові засади адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи вдосконалення; виокремлено систему суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначено їх процесуальний статус та особливості його реалізації; систематизовано стадії адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; виокремлено особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану. В роботі також розкрито сутність контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та виокремлено зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та запропонувати напрями його впровадження в Україні.

Загальне позитивне враження від представленого дослідження підкріплюється отриманими результатами, які характеризують його **наукову новизну**.

Дисертантом виокремлено особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, які зумовлені обмеженням доступу громадян до Державного реєстру прав, обмеженням права здійснення реєстраційних дій окремим реєстраторам, надання права реєстрації нерухомого майна не за місцем його знаходження, додаткової перевірки алгоритмів входження до бази даних Державного реєстру прав та ін.

В межах виконання задач дослідження систематизовано шляхи можливого впровадження зарубіжного досвіду правового регулювання та практики діяльності органів публічної адміністрації щодо надання адміністративних послуг з державної реєстрації нерухомого майна, зокрема щодо: запровадження відбору (добору) на посаду державних реєстраторів на конкурсних засадах за стандартами призначення на посаду посадової особи органу публічної влади; запровадження системи підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; розроблення та впровадження методології оцінки якості діяльності державних реєстраторів; визначення місцем надання адміністративних послуг державним адміністратором виключно відділення ЦНАПу; використання сучасних технологій захисту Державного реєстру прав від кібератак.

В межах роботи удосконалено підходи до розуміння системи суб'єктів адміністративної процедури з державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, зокрема шляхом поділу їх на: суб'єктів здійснення процедури; суб'єктів звернення (ініціатори) процедури; допоміжних суб'єктів, які здійснюють підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. Запропоновано унормувати правовий статус заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначити критерії оцінювання якості діяльності державних реєстраторів; встановити адміністративну відповідальність державних реєстраторів за порушення порядку та умов реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Окрему увагу у дисертаційному дослідженні приділено формам (засобам, способам) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме: 1) державному (урядовому) контролю Міністерства юстиції засобом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та під час розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів; 2) громадському контролю шляхом доступу

громадян, правозахисників, представників медіа до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, подання скарг на гарячу лінію Міністерства юстиції щодо протиправної діяльності чи бездіяльності державних реєстраторів; 3) судовому контролю, який полягає в оскарженні до адміністративного суду рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів.

Повнота викладу основних результатів дисертації в наукових фахових виданнях. Повнота висвітлення результатів дослідження зумовлена тим, що основні положення та результати дисертації викладено в 4 наукових статтях, що визначені як фахові з юридичних дисциплін, в 1 науковій статті, виданій в міжнародному виданні, а також у 2 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Дисертаційне дослідження виконане автором самостійно з використанням останніх досягнень теорії конституційного та адміністративного права. Усі сформульовані в ньому положення, висновки та пропозиції обґрунтовані на основі особистих досліджень дисертанта. Для аргументації власних положень і висновків дослідник використовував напрацювання інших учених, належні посилання на які містяться у роботі.

Дисертацію оформлено відповідно до вимог, встановлених МОН України.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони мають як науково-теоретичну, так і практичну сферу застосування. Положення та висновки дисертації можуть бути підґрунтям для подальшого дослідження адміністративних процедур державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Дискусійні положення дисертаційного дослідження. У цілому позитивно оцінюючи дисертацію Шпілі Вячеслава Романовича необхідно висловити ряд зауважень, звернути увагу на твердження, що викликають сумніви та можуть слугувати підґрунтям для дискусії під час її захисту:

1. В підрозділі 1.3 роботи автор досліджує правові засади адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна

та приходиться до висновку, що підстави, умови та порядок адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна регулюються двома видами правових актів: 1) нормативними актами матеріального права, які визначають правовий статус нерухомого майна, суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру прав; 2) нормативними актами процедурного та процесуального права, які визначають сутність адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та процедури захисту прав фізичних та юридичних осіб у випадку порушення їхнього права на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

В той же час при формуванні такого висновку автор протирічить теорії класифікації правових норм, адже процедурні відносини не можуть регулюватись нормами матеріального права, доцільно їх розглядати як базові норми, що знаходяться в тісному взаємозв'язку з процесуальними.

2. В підрозділі 1.4 роботи автором виокремлено та досліджено три групи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: 1) суб'єкт публічної адміністрації або уповноважена ним особа публічного права, яка здійснює державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна у відповідних державних реєстрах; 2) юридична особа або фізична особа-підприємець, яка здійснює підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна; 3) фізична особа або уповноважена особа юридичної особи, яка звертається із заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна.

Натомість зайвим, на нашу думку, є виділення в окрему категорію таких суб'єктів цієї процедури юридичних або фізичних осіб-підприємців, які здійснюють підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна, адже вони не приймають участі в безпосередній реєстрації.

3. Як було відмічено вище, позитивним доробком роботи є дослідження особливостей здійснення адміністративної процедури державної реєстрації

окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, в той же час варто було б почути думку автора щодо конкретних шляхів удосконалення такої процедури в умовах воєнного стану та повоєнного періоду.

4. У підрозділі 2.3 автор досліджує систему контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та зосереджує увагу на державному (урядовому) контролі Міністерства юстиції засобом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та під час розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів. Натомість слід більш детально було б дослідити і інші форми державного контролю за такою діяльністю який здійснюється, наприклад, відповідними комітетами Верховної Ради; КМУ, Мінінфраструктури України через сервіс електронних послуг «ДІЯ» та ін.

5. В роботі варто було дослідити окрім зарубіжного досвіду країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досвід інших країн прогресивної економіки світу – Сінгапуру, Японії, Туреччини, Ізраїлю та ін.

Слід зазначити, що висловлені зауваження не впливають на позитивну оцінку виконаної роботи і викликані скоріше наявністю новаторських ідей, а також складністю обраного предмету наукового аналізу.

На підставі викладеного, слід резюмувати, що дисертація «Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна: адміністративно-правові засади та механізм реалізації» є завершеною самостійною працею, в якій отримано ряд нових науково обґрунтованих теоретичних результатів, що в сукупності розв'язують конкретне наукове завдання, що полягає у розкритті сутності здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та виокремленні напрямів удосконалення чинного законодавства в сфері її реалізації. Вона відповідає вимогам постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок присудження наукових ступенів» від 24 липня 2013 року № 567 щодо кандидатських дисертацій, а її автор –

Шпіля Вячеслав Романович – заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право.

Офіційний опонент –

**доктор юридичних наук, професор,
заслужений працівник освіти України,
проректор з науково-педагогічної роботи,
економічних, юридичних
та соціальних питань**

**Національного університету
кораблебудування
імені адмірала Макарова**



Олег ДУБИНСЬКИЙ