

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
«УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»**



**ІШПЛЯ ВЯЧЕСЛАВ РОМАНОВИЧ**

УДК 342.9:347.122 (477) (043)

**ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА:  
АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ**

12.00.07 – адміністративне право і процес;  
фінансове право; інформаційне право

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Приватній установі  
«Науково-дослідний інститут публічного права».

**Науковий керівник –**

доктор юридичних наук

**Мельник Вадим Іванович,**

Приватна установа

«Науково-дослідний інститут публічного права»,  
провідний науковий співробітник.

**Офіційні опоненти:**

доктор юридичних наук, професор,  
заслужений працівник освіти України

**Дубинський Олег Юрійович,**

Національний університет кораблебудування  
імені адмірала Макарова,

проректор з науково-педагогічної роботи,  
економічних, юридичних та соціальних питань;

доктор юридичних наук, професор

**Доненко Валерій Вікторович,**

Університет митної справи та фінансів,

професор кафедри публічного та приватного права.

Захист відбудеться «15» лютого 2025 року о «10<sup>00</sup>» годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 61.051.07 Державного вищого навчального закладу «Ужгородський національний університет» за адресою: 88000, м. Ужгород, пл. Народна, 3 (зала вченої ради).

З дисертацією можна ознайомитися в національній бібліотеці Державного вищого навчального закладу «Ужгородський національний університет» за адресою: 88000, м. Ужгород, вул. Університетська, 14.

Автореферат розісланий «15» січня 2025 року.

**Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради**



**Т.П. Попович**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Набуття права власності на нерухоме майно гарантується Конституцією України, зокрема, у статті 41 закріплено, що «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом». Однак реалізація цього права й отримання супутніх благ від його реалізації, наприклад продаж нерухомого майна, здача його в оренду, використання в якості застави, стає можливим виключно після державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а саме відповідно до процедури, закріпленої на рівні законодавства. Така процедура урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію), який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг. Крім того, 15 грудня 2023 року набрав чинності Закон України «Про адміністративну процедуру» (далі – Закон про адміністративну процедуру), яким урегульовано відносини органів публічної влади, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина. Цей Закон вносить свої корективи щодо нормативно-правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що зумовлює необхідність приведення такої процедури до стандартів адміністративної процедури. Також важливим фактором, який зумовлює необхідність дослідження адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, є збройна агресія росії на території України, яка носить гібридний характер, адже, крім спроб тотального знищення критичної інфраструктури України регулярними обстрілами, постійно здійснюється посягання (кібератаки) на державні реєстри, в тому числі реєстр майнових прав громадян, з метою створити системний колапс у державі, що породжує необхідність вжиття заходів щодо захисту таких реєстрів.

Таким чином, вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували такі вітчизняні вчені-адміністративісти як: В. Авер'янов, Ю. Бисага, І. Бойко, А. Боровик, О. Буханевич, М. Гончаренко, М. Гурковський, В. Доненко, Л. Дорофєєва, О. Дубинський, Т. Карабін, Т. Коломоєць, В. Колпаков, А. Комзюк, С. Короед, Л. Крупнова, О. Кузьменко, О. Лагода, Я. Лазур, Р. Мельник, О. Миколенко, Р. Миронюк, А. Пухтецька, К. Ростовська, С. Стеценко, В. Тимощук,

А. Школик, О. Ярмиш та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, на монографічному рівні останніми роками досліджували: Я. Барц «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012), А. Кеча «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), М. Колесников «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), О. Куманська-Нор «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021). Попри їхню змістовність та важливість, проблематика адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу, в них не досліджувалась, що і зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

### **Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.**

Вибрана тема дослідження спрямована на виконання основних положень Стратегії національної безпеки України, затвердженої Указом Президента України від 14 вересня 2020 року № 392. Основні положення змісту роботи узгоджуються зі Стратегією розвитку сфери інноваційної діяльності на період до 2030 року, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 липня 2019 року № 526, Національною стратегією сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки, затвердженою Указом Президента України від 27 вересня 2021 року № 487, та зі Стратегією інформаційної безпеки, затвердженою Указом Президента України від 28 грудня 2021 року № 685/2021.

**Мета дослідження.** Метою роботи є наукове узагальнення теоретичних підходів та практичних проблем, пов'язаних з адміністративно-правовим забезпеченням адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а також розроблення низки пропозицій щодо внесення змін і доповнень до чинного законодавства, спрямованих на вдосконалення адміністративно-правових засад її здійснення.

Для досягнення цієї мети в роботі були визначені такі *задачі*:

- визначити ознаки та види нерухомого майна як об'єктів публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна;
- з'ясувати поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, виокремити його ознаки, відмінні від інших видів публічної діяльності;
- визначити нормативно-правові засади адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи вдосконалення;
- виокремити систему суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначити їх процесуальний статус та особливості його реалізації;
- систематизувати стадії адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

- виокремити особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану;
- розкрити сутність контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- виокремити зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та запропонувати напрями його впровадження в Україні.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини у сфері адміністративно-правового забезпечення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та механізмів її реалізації.

*Предметом дослідження* є адміністративна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**Методи дослідження.** Ґрунтовне дослідження процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та механізмів її реалізації вимагало застосування комплексу загальнонаукових і спеціально-юридичних методів. Зокрема, дослідження нерухомого майна як об'єкта публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна (підрозділ 1.1); визначення поняття, нормативно-правових засад, організаційного та інформаційного забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (підрозділи 1.2, 1.3) ґрунтувалося на таких загальнонаукових методах дослідження, як аналіз і синтез, методи індукції та дедукції. Вивчення системи суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна здійснювалось із застосуванням системного методу (підрозділ 1.4). Визначення сутності та змісту адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, її основних недоліків та напрямів удосконалення (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3) здійснювалось на основі поєднання методів функціонального аналізу та загальнотеоретичних методів тлумачення норм права (лексичного, телеологічного, функціонального, системного тощо). В основу дослідження європейських стандартів адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та виокремлення їх перспектив впровадження в Україні (підрозділ 2.4) було покладено порівняльно-правовий метод.

Нормативну основу роботи становлять Конституція України, міжнародні акти, які ратифіковані та повинні застосовуватися в Україні у встановленому законом порядку, а також законодавчі та підзаконні акти, що регулюють підстави, принципи та зміст адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема: закони України «Про адміністративні послуги», «Про адміністративну процедуру», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Кодекс України про адміністративні правопорушення, Кодекс адміністративного судочинства України, Стратегія розвитку сфери інноваційної діяльності України.

Емпіричну базу дослідження становлять показники ефективності діяльності уповноважених суб'єктів здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які визначалися на основі статистичних та аналітичних даних діяльності за 2021–2023 роки, а також судова практика діяльності адміністративних судів з розгляду справ стосовно оскарження дій, рішень чи бездіяльності суб'єктів надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**Наукова новизна отриманих результатів** полягає в тому, що проведене дослідження є однією з перших у вітчизняній юридичній науці спроб визначити основні напрями вдосконалення адміністративно-правового забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та механізмів її реалізації. Унаслідок виконання поставлених завдань дослідження сформульовано низку наукових висновків та пропозицій, зокрема:

*уперше:*

– виокремлено та обґрунтовано форми (засоби, способи) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме: 1) державний (урядовий) контроль 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) громадський контроль 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) судовий контроль, який полягає в оскарженні до адміністративного суду рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів;

– 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;

– 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.;

*удосконалено:*

– поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна як унормованої діяльності суб'єкта публічної адміністрації або уповноваженої ним особи публічного права, спрямованої на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах, забезпечує можливість вчинення правочинів чи здійснення дій з таким об'єктом нерухомого майна, виокремлено її ознаки;

– положення щодо 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;

*набули подальшого розвитку:*

– наукові підходи щодо систематизації правових актів, які регламентують адміністративну процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, на дві групи: нормативні акти матеріального права, які визначають правовий статус нерухомого майна, суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру прав; нормативні акти 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;

– наукові підходи щодо підвищення гарантій законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема запровадження системи електронного документообігу між заявником та реєстратором; забезпечення права доступу реєстратора до Державного реєстру прав виключно на підставі письмового звернення заявника (отримувача послуги) або за рішенням правоохоронного органу чи суду у встановленому законом порядку; встановлення юридичної відповідальності державного реєстратора, у тому числі адміністративної та дисциплінарної, за порушення процедури реєстрації та цивільно-правової відповідальності для відновлення майнових прав осіб, порушених рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора.

**Практичне значення отриманих результатів.** Розроблені у процесі дослідження теоретичні ідеї, узагальнення та висновки, а також практичні рекомендації та пропозиції можуть бути використані в таких напрямках:

– *правотворчому процесі* – як концептуальна основа під час розроблення нових актів та внесення змін і доповнень до чинних законодавчих актів, що визначають процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

– *правозастосовній діяльності* – як методологічна база вдосконалення діяльності органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх посадових осіб;

– *освітньому процесі* – як теоретичний і науково-методологічний матеріал для викладання та вивчення дисципліни «Адміністративне процедурне право», а також під час організації та проведення курсів підвищення кваліфікації державних службовців і посадових осіб місцевого самоврядування;

– *науково-дослідній роботі* – як основа для проведення подальших досліджень адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**Апробація результатів дослідження.** Результати дослідження, його основні висновки й рекомендації оприлюднені на 2 міжнародних науково-практичних конференціях а саме: «The latest law developments» (м. Влоцлавек, Республіка Польща, 3–4 квітня 2024 року); «Актуальні питання розвитку юридичної науки в період воєнного стану» (м. Київ, 17 травня 2024 року).

**Публікації.** Основні положення роботи знайшли відображення в 5 наукових статтях, з яких 4 статті опубліковані в наукових виданнях, що визнані як фахові з юридичних наук, та 1 стаття – у зарубіжному науковому виданні, а також у 2 тезах доповідей на міжнародних науково-практичних конференціях.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається зі вступу, двох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 180 сторінок, у тому числі основного тексту – 143 сторінки. Список використаних джерел налічує 175 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, встановлено її зв'язок із науковими програмами, планами й темами; визначено мету та завдання, об'єкт і предмет, а також методи дослідження; розкрито наукову новизну й практичне значення одержаних результатів, наведено відомості про апробацію результатів і публікації, структуру роботи.

**Розділ 1 «Теоретико-правові засади адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна»** складається з чотирьох підрозділів.

У підрозділі 1.1 «*Нерухоме майно як об'єкт публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна*» досліджено поняття «нерухоме майно» та зміст таких правових дефініцій, як «об'єкт нерухомого майна», «майновий комплекс», «реєстр нерухомого майна»; здійснено класифікацію нерухомого майна, відповідно до якої здійснюється облік у Державному реєстрі прав, запропоновано авторські критерії такої кваліфікації.

Виокремлено ознаки нерухомого майна як об'єкта публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, розкрито їх сутність.

У підрозділі 1.2 «*Поняття та принципи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна*» наведено авторське визначення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. Виокремлено ознаки, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою, з'ясовано принципи такої процедури.

Обґрунтовано, що зміст адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна становлять такі елементи: 1) об'єкти адміністративної процедури; 2) суб'єкти здійснення адміністративної процедури; 3) принципи адміністративної процедури; 4) заходи, засоби, форми та методи адміністративної процедури; 5) процедурні дії та рішення у формі адміністративних актів.

У підрозділі 1.3 «*Нормативно-правове забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи удосконалення*» встановлено, що нормативно-правові акти, в яких визначено підстави, умови та порядок адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, доцільно об'єднати в дві групи: 1) нормативні акти матеріального права, які визначають правовий статус нерухомого майна, суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру прав; 2) нормативні акти 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.

Окреслено науковий доробок, спрямований на виокремлення проблем законодавчого забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та механізмів їх вирішення; виокремлено основні напрями нормативно-правового забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна шляхом обґрунтування і вироблення конкретних пропозицій щодо внесення змін до законодавства.

У підрозділі 1.4 «*Суб'єкти адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: процесуальний статус та особливості реалізації*» виокремлено 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.

Встановлено необхідність розмежування адміністративно-правового статусу суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – фізичних осіб (заявників) та суб'єктів владних повноважень (суб'єктів державної реєстрації). Доведено, що до елементів, які характеризують адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – фізичних осіб (заявників), слід включити: адміністративну правоздатність, адміністративну дієздатність, права та обов'язки, гарантії реалізації прав, адміністративну відповідальність; до елементів, які характеризують адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – суб'єктів владних повноважень (суб'єктів державної реєстрації), слід включити: адміністративну правоздатність, адміністративну дієздатність, компетенцію, гарантії реалізації компетенції, дисциплінарну та адміністративну відповідальність.

**Розділ 2 «Сутність та зміст адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна»** складається з чотирьох підрозділів.

*У підрозділі 2.1 «Стадії адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно»* виокремлено та досліджено процедурні дії, які здійснюються на таких стадіях адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, як: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів, їх реєстрація); 2) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей у Державний реєстр прав, надання витягу з державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 3) оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно (адміністративне або судове). Встановлено, що більш чіткого нормативного урегулювання в Законі потребує процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна через Єдиний портал державних послуг – ДІЯ.

*У підрозділі 2.2 «Особливості адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану»* здійснено аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану, зумовленого агресією росії на території України, яка розпочата 24 лютого 2022 року і триває до цього часу.

Досліджено фактори, які зумовлюють складності здійснення адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, запропоновано та систематизовано запобіжники незаконного втручання в бази даних Державного реєстру прав особами, які набули статусу державних реєстраторів, але перебувають на тимчасово окупованій території або під впливом окупаційної влади, а також засоби та способи захисту таких баз даних від кібератак.

У **підрозділі 2.3 «Контроль за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно»** з'ясовано форми (засоби, способи) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, до яких віднесено: 1) державний (урядовий) контроль 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) громадський контроль 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) судовий контроль, який полягає в оскарженні до адміністративного суду рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів.

Обґрунтовано пропозиції щодо встановлення додаткових гарантій дотримання законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

У **підрозділі 2.4 «Зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та напрями його впровадження в Україні»** здійснено аналіз міжнародних стандартів та практики діяльності органів публічної адміністрації європейських країн щодо надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Встановлено, що в більшості країн Європи, які входять до Європейського Союзу, здійснюється уніфікація процедур реєстрації права власності на нерухоме майно, відповідно до якої ведення системи реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки (земельна ділянка та нерухоме майно розглядаються як єдиний об'єкт нерухомості); реєстрація прав на земельні ділянки та нерухоме майно здійснюється в одному реєстрі прав; реєстрація прав та ведення кадастрових карт здійснюється однією установою; реєстрація прав є адміністративною процедурою, однак здійснюється через систему органів реєстрації, до якої включені муніципалітети (органи місцевого самоврядування), державні реєстратори, нотаріуси, які мають доступ до державного реєстру майнових прав на нерухоме майно, однак адміністрування такого реєстру здійснюють органи міністерств юстиції. Виокремлено шляхи можливого впровадження зарубіжного досвіду правового регулювання та практики діяльності органів публічної адміністрації щодо реалізації механізмів здійснення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

## ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що полягає у визначенні сутності адміністративно-правових засад державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та механізму її реалізації, окресленні проблем його нормативного визначення й практичної реалізації, формулюванні пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства України у досліджуваній сфері та практики його застосування. За результатами дисертаційної роботи сформульовано такі основні висновки:

1. Встановлено, що до нерухомого майна як об'єкта публічного адміністрування та державної реєстрації слід віднести земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. Здійснено класифікацію нерухомого майна, відповідно до якої здійснюється облік у Державному реєстрі прав, зокрема: 1) земельні ділянки, що призначені під забудову або для інших цілей використання; 2) природні комплекси, що призначені для їх експлуатації (родовища і т. д.); 3) житлова нерухомість (квартири, будинки, які використовуються для постійного чи тимчасового проживання людей); 4) нежитлова (комерційна) нерухомість (торгова, офісна, складська, промислова, готельна, рекреаційна нерухома власність, інституційна і нерухомість, що призначена для змішаного використання); види нерухомості за ступенем готовності до експлуатації (споруди, введені в експлуатацію, будівлі, які потребують капітального ремонту або реконструкції, незавершене будівництво).

2. Сформульовано авторське визначення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна як унормованої діяльності суб'єкта публічної адміністрації або уповноваженої ним особи публічного права, спрямованої на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах, забезпечує можливість вчинення правочинів чи здійснення дій з таким об'єктом нерухомого майна. Виокремлено ознаки, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою: 1) чітко унормованою процедурою реєстрації об'єктів нерухомого майна, яка складається з процедурних етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їхніх повноважень (компетенції); 3) породжує адміністративно-правові відносини, які виникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною або юридичною особою; 4) спрямована на реалізацію права власності на об'єкти нерухомого майна, його захист; 5) тягне за собою настання зовнішніх наслідків (породжує права й обов'язки); 6) завершується ухваленням адміністративного акта (свідоцтва про реєстрацію або відмови у

видачі свідоцтва); 7) може породжувати правовідносини, які мають приватно-правову природу; 8) частіше має безспірний характер.

З'ясовано, що оскільки адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є видом адміністративних процедур, то вона базується на таких принципах: верховенства права, у тому числі законності та юридичної визначеності; рівності перед законом; обґрунтованості; безсторонності (неупередженості) адміністративного органу; відкритості; своєчасності і здійснення в розумні строки; ефективності; офіційності; гарантування права особи на участь у процедурі; гарантування ефективних засобів правового захисту.

3. Систематизовано нормативно-правові акти, які регулюють адміністративну процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, в дві групи: 1) нормативні акти матеріального права, які визначають правовий статус нерухомого майна, суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру прав; 2) нормативні акти 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. Встановлено, що основними вадами правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є: невизначеність правового статусу заявників (суб'єктів звернення) реєстраційної процедури, їхніх прав, гарантій та обов'язків; відсутність чітко визначених вимог до діяльності державних реєстраторів (як спеціальних публічних службовців) органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо їхніх обов'язків, меж повноважень, гарантій реалізації повноважень та відповідальності.

4. Виокремлено три групи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, таких як: 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. Здійснено аналіз їх правового статусу та запропоновано окремі шляхи його вдосконалення шляхом унормування правового статусу заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначення критеріїв оцінювання якості діяльності державних реєстраторів; встановлення адміністративної відповідальності державних реєстраторів за порушення порядку та умов реєстрації об'єктів нерухомого майна.

5. Встановлено, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій та процедурних етапів в їх межах, як: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів, їх реєстрація); 2) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 3) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей у Державний реєстр прав, надання витягу з Державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 4) оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно – адміністративне або судове (як факультативна необов'язкова стадія). З'ясовано, що більш чіткого нормативного урегулювання в законі потребує процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна через Єдиний портал державних послуг – Дія.

6. Виокремлено особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, які виявляються в такому: 1) змінився порядок доступу державних реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) та обмеження щодо його функціонування у воєнний час, відповідно до якого державна реєстрація проводиться виключно державними реєстраторами, посадовими особами Міністерства юстиції, його територіальних органів, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку державних реєстраторів та посадових осіб, яким в умовах воєнного стану надається доступ до Державного реєстру; 2) державна реєстрація проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачені переліком; 3) скасовується обмеження щодо державної реєстрації на підставі документів, щодо яких законодавством вимагається нотаріальне посвідчення або нотаріальне засвідчення справжності підпису лише нотаріусом, який завіряв підпис (крім випадків передачі заяв/документів Мін'юстом); 4) посадові особи Мін'юсту (та його територіальних органів) наділяються повноваженнями на проведення державної реєстрації набуття обтяжень речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення та реєстрації судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій; 5) спеціальна перевірка діяльності державного реєстратора в ЄДР/ДРРП не проводиться.

7. Встановлено, що формами (засобами, способами) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є: 1) державний (урядовий) контроль, який полягає в тому, що Міністерство юстиції здійснює контроль за діяльністю суб'єктів державної реєстрації та державних реєстраторів не тільки під час розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації, а й шляхом постійного моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 2) громадський контроль, який здійснюється 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) судовий контроль, який полягає в оскарженні до адміністративного суду рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів. Встановлено, що підвищенню гарантій законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно сприятиме: запровадження системи електронного документообігу між заявником та реєстратором; забезпечення права доступу реєстратора до Державного реєстру прав виключно на підставі письмового звернення заявника (отримувача послуги) або за рішенням правоохоронного органу чи суду у встановленому законом порядку; встановлення юридичної відповідальності державного реєстратора, у тому числі адміністративної та дисциплінарної за порушення процедури реєстрації та цивільно-правової відповідальності для відновлення майнових прав осіб, порушених рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора.

8. У результаті дослідження зарубіжного досвіду адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно встановлено, що в більшості країн Європи, які входять до Європейського Союзу, здійснюється уніфікація процедур реєстрації права власності на нерухоме майно, відповідно до якої ведення системи реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки (земельна ділянка та нерухоме майно розглядаються як єдиний об'єкт нерухомості); реєстрація прав на земельні ділянки та нерухоме майно здійснюється в одному реєстрі прав; реєстрація прав та ведення кадастрових карт здійснюється однією установою; реєстрація прав є адміністративною процедурою, однак здійснюється через систему органів реєстрації, до якої включено муніципалітети (органи місцевого самоврядування), державні реєстратори, нотаріуси, які мають доступ до державного реєстру майнових прав на нерухоме майно, однак адміністрування такого реєстру здійснюють органи міністерств юстиції, що загалом властиво вітчизняній моделі здійснення такого виду реєстраційних процедур та є цілком логічним процесом виконання дорожньої карти входження України в ЄС, яке передбачає приведення законодавства України до стандартів ЄС. Виокремлено позитивні зарубіжні практики їх здійснення та висловлено пропозиції щодо їх імплементації у вітчизняну модель реєстраційної процедури, зокрема доцільно: здійснювати добір на посаду державних реєстраторів на конкурсних засадах за стандартами призначення на посаду посадової особи органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування; запровадити систему підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; розробити та впровадити методологію оцінки якості їхньої діяльності; визначити місцем надання адміністративних послуг державним адміністратором виключно відділення ЦНАПу; забезпечити подальше впровадження технологій надання послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно через урядовий електронний портал ДІА.

## СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

*Статті, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:*

1. Шпіля В.Р. Адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: поняття, зміст та особливості. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 12. С. 643–646.
2. Шпіля В.Р. Зміст та особливості адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. *Право та державне управління*. 2024. № 2. С. 349–356.
3. Шпіля В.Р. Суб'єкти адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: процесуальний статус та особливості реалізації. *Держава та регіони. Серія : Право*. 2024. № 3. С. 108–115.
4. Шпіля В.Р. Особливості адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2024. № 1(83). С. 192–197.
5. Shpilia V.R. Foreign experience of EU countries in implementing the administrative procedure for state registration of real rights to real estate and directions for its implementation in Ukraine. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2024. № 3(63). P. 224–229.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

1. Шпіля В.Р. Правові засади адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. *Proceedings of the international scientific conference “The latest law developments”*, Wloclawek, Republic of Poland, April 3–4, 2024. Riga : Publishing House “Baltija Publishing”, 2024. P. 282–286.
2. Шпіля В.Р. Адміністративно-правовий статус державного реєстратора об'єктів нерухомого майна. *Актуальні питання розвитку юридичної науки в період воєнного стану : міжнародна науково-практична конференція*, Науково-дослідний інститут публічного права, 17 травня 2024 р. Львів–Торунь : Liha-Pres, 2024. С. 310–313.

## АНОТАЦІЇ

**Шпіля В.Р. Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна: адміністративно-правові засади та механізм реалізації.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. – ДВНЗ «Ужгородський національний університет», Ужгород, 2025.

У межах дисертаційного дослідження здійснено наукове узагальнення теоретичних підходів та практичних проблем, пов'язаних з адміністративно-правовим забезпеченням та механізмом реалізації адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а також розроблення низки пропозицій щодо внесення змін і доповнень до чинного законодавства, спрямованих на вдосконалення такої процедури.

На виконання завдань дослідження визначено ознаки та види нерухомого майна як об'єктів публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна; з'ясовано поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, виокремлено її ознаки, відмінні від інших видів публічної діяльності; визначено нормативно-правові засади адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи вдосконалення. В роботі 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. Розкрито сутність контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В межах дослідження виокремлено зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та запропоновано напрями його впровадження в Україні.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що проведене дослідження є однією з перших у вітчизняній юридичній науці спроб визначити основні напрями вдосконалення адміністративно-правового забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та механізмів її реалізації.

Унаслідок виконання поставлених у роботі завдань сформульовано низку наукових висновків і пропозицій, зокрема вперше виокремлено та обґрунтовано форми (засоби, способи) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, такі як: державний (урядовий) контроль, громадський контроль, судовий контроль, розкрито їх зміст. Здійснено аналіз правових актів, які регламентують адміністративну процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, виявлено їх вади та запропоновано окремі шляхи вдосконалення конструкцій та змісту правових норм. Систематизовано шляхи можливого впровадження зарубіжного досвіду правового регулювання та практики діяльності органів публічної адміністрації щодо надання адміністративних послуг з державної реєстрації нерухомого майна. Виокремлено особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.

*Ключові слова:* адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, адміністративна процедура, напрями вдосконалення адміністративної процедури, принципи адміністративної процедури, реєстраційні процедури.

**Shpilia V.R. State registration of real estate objects: administrative and legal principles and implementation mechanism.** – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for a candidate degree in law sciences by speciality 12.00.07 – administrative law and process; financial law; information law. – Uzhgorod National University, Uzhhorod, 2025.

Within the framework of the dissertation research, a scientific generalization of theoretical approaches and practical problems related to the administrative and legal support and the mechanism for implementing the administrative procedure for state registration of real estate objects was carried out, as well as a number of proposals for amendments and additions to the current legislation aimed at improving this procedure were developed.

To fulfill the research tasks, the features and types of real estate as objects of public administration and state registration of real estate objects were determined; the concept of the administrative procedure for state registration of real estate objects is clarified, its features that are different from other types of public activity are identified; the regulatory and legal principles of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate are determined, its shortcomings and ways of improvement are determined. The work identifies the system of subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects, determines their procedural status and features of its implementation; systematizes the stages of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate. The features of the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law are identified. The essence of control over compliance with the legality of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate is revealed. Within the framework of the study, foreign experience of EU countries in implementing the administrative procedure for state registration of real rights to real estate and directions for its implementation in Ukraine are proposed.

The scientific novelty of the results obtained lies in the fact that the conducted research is one of the first attempts in domestic legal science to determine the main directions of improving the administrative and legal support of the administrative procedure for state registration of real estate objects and the mechanisms for its implementation.

As a result of fulfilling the tasks set in the work, a number of scientific conclusions and proposals were formulated, in particular, for the first time, forms (means, methods) of control over compliance with the legality of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate were identified and substantiated, such as: state (governmental) control; public control; judicial control, their content was revealed. An analysis of legal acts regulating the administrative

procedure for state registration of real estate objects was carried out, their shortcomings were identified and certain ways of improving the structures and content of legal norms were proposed. Ways of possible implementation of foreign experience in legal regulation and practice of public administration bodies in providing administrative state registration of real estate were systematized. The features of the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law are highlighted.

*Key words:* administrative procedure for state registration of real estate objects, administrative procedure, directions for improving administrative procedure, principles of administrative procedure, registration procedures.





Підписано до друку 14.01.2025. Формат 60x90/16. Папір офсетний.  
Друк цифровий. Умовн. друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. № 1127.

Видавництво і друкарня – Видавництво «Юридика»

65101, Україна, м. Одеса, вул. Інглєзі, 6/1

Телефони: +38 (095) 934-48-28, +38 (097) 723-06-08

E-mail: [mailbox@juridica.od.ua](mailto:mailbox@juridica.od.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи

ДК № 7653 від 18.08.2022 р.