

**ПРИВАТНА УСТАНОВА
«НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА»**

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

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ШПІЛЯ ВЯЧЕСЛАВ РОМАНОВИЧ

УДК 342.9:347.122 (477) (043)

ДИСЕРТАЦІЯ

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

Подається на здобуття наукового ступеня **кандидата юридичних наук**

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ В.Р. Шпіля

Науковий керівник – **Мельник Вадим Іванович,**
доктор юридичних наук

Ужгород – 2025

АНОТАЦІЯ

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 завдань дослідження сформульовано низку наукових висновків та пропозицій, які складають основні результати дослідження. Зокрема, 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.

Запропоновано 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 її ознаки.

Удосконалено 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.

В роботі 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.

Систематизовано 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.

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

SUMMARY

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 the development of a number of proposals for amendments and additions to the current legislation aimed at improving such a procedure.

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 was clarified, its features that differ from other types of public activity were identified; the regulatory and legal principles of the administrative procedure for state registration of real estate rights, its shortcomings and ways of improvement were identified. The work identified a system of subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects, determined their procedural status and features of its implementation; the stages of the administrative procedure for state registration of real estate rights were systematized. The features of the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law are highlighted. The essence of control over compliance with the legality of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate is revealed. The study identifies foreign experience of EU countries in implementing the administrative procedure for state registration of real rights to real estate and suggests directions for its implementation in Ukraine.

The scientific novelty of the results obtained lies in the fact that the conducted study 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 set research tasks, a number of scientific conclusions and proposals were formulated, which constitute the main results of the study. In particular, the 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, namely: 1) state (governmental) control of the Ministry of Justice as a means of monitoring registration actions in the State Register of Real Rights to Real Estate and during the consideration of complaints against decisions, actions or inaction of state registrars; 2) public control through access of citizens, human rights activists, media representatives to the State Register of Real Rights to Real Property, filing complaints to the hotline of the Ministry of Justice regarding illegal activities or inaction of state registrars; 3) judicial control, which consists in appealing to the administrative court decisions, actions or inaction of state registrars.

The ways of possible implementation of foreign experience in legal regulation and practice of public administration bodies in providing administrative services for state registration of real property have been systematized, in particular regarding: introduction of selection (selection) for the position of state registrars on a competitive basis according to the standards for appointment to the position of an official of a public authority; introduction of a system of training, retraining and advanced training of state registrars; development and implementation of a methodology for assessing the quality of state registrars' activities; determination of the place of provision of administrative services by the state administrator exclusively at the ASN branch; use of modern technologies for protecting the State Register of Rights from cyberattacks.

The features of the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law are highlighted, which are due to the restriction of citizens' access to the State Register of Rights, the restriction of the right to perform registration actions to individual registrars, granting the right

to register real estate objects not at the place of its location, additional verification of algorithms for entering into the database of the State Register of Rights, etc.

The author's definition of the administrative procedure for state registration of real estate objects is proposed as a regulated activity of a subject of public administration or a person of public law authorized by it, aimed at granting legal status to a real estate object through its state registration in the relevant state registers, ensuring the possibility of committing transactions or performing actions with such a real estate object, and its features are highlighted.

The provisions on the system of subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects have been improved, in particular by dividing them into: subjects of the procedure; subjects of the application (initiators) of the procedure; auxiliary entities that prepare technical documentation for state registration of real estate. It is proposed to regulate the legal status of applicants (initiators) of the administrative procedure for state registration of real estate, to determine the criteria for assessing the quality of the activities of state registrars; to establish the administrative liability of state registrars for violating the procedure and conditions for registering real estate.

The work further developed scientific approaches to the systematization of legal acts that regulate the administrative procedure for state registration of real estate objects into two groups: normative acts of substantive law that determine the legal status of real estate, subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects and the State Register of Rights; normative acts of procedural and procedural law that determine the essence of the administrative procedure for state registration of real estate objects and the procedure for protecting the rights of individuals and legal entities in the event of violation of their right to state registration of real rights to real estate.

Scientific approaches to increasing the guarantees of the legality of the administrative procedure for state registration of real rights to real estate have been systematized, in particular, the introduction of an electronic document flow system between the applicant and the registrar; ensuring the registrar's right of access to

the State Register of Rights exclusively on the basis of a written application by the applicant (recipient of the service) or by decision of a law enforcement agency or court in accordance with the procedure established by law; establishing legal liability of the state registrar, including administrative and disciplinary, for violation of the registration procedure and civil liability for the restoration of property rights of persons violated by decisions, actions or inaction of the state registrar.

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

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.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	13
ВСТУП.....	14
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ	
АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ	
ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	
1.1 Нерухоме майно як об’єкт публічного адміністрування та державної реєстрації об’єктів нерухомого майна.....	23
1.2 Поняття та принципи адміністративної процедури державної реєстрації об’єктів нерухомого майна.....	45
1.3 Нормативно-правове забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи удосконалення.....	60
1.4 Суб’єкти адміністративної процедури щодо державної реєстрації об’єктів нерухомого майна: процесуальний статус та особливості реалізації.....	71
Висновки до розділу 1.....	95
РОЗДІЛ 2 СУТНІСТЬ ТА ЗМІСТ АДМІНІСТРАТИВНОЇ	
ПРОЦЕДУРИ ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ’ЄКТІВ	
НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	
2.1 Стадії адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	98
2.2 Особливості адміністративної процедури державної реєстрації об’єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.....	115
2.3 Контроль за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	123

2.4 Зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та напрямки його впровадження в Україні.....	139
Висновки до розділу 2.....	148
ВИСНОВКИ.....	151
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	157
ДОДАДОК.....	179

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЄС – Європейський Союз

ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини

ООН – Організація Об'єднаних націй

МОМ - Міжнародна організація з міграції

ДМСУ – Державна міграційна служба України

МВС України – Міністерство внутрішніх справ України

КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення

КАС України - Кодекс адміністративного судочинства України

ЦК України - Цивільний кодекс України

ЦПК України – Цивільний процесуальний кодекс України

КК України – Кримінальний кодекс України

КПК України - Кримінальний процесуальний кодекс України

ВСТУП

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 [1]. 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) [2], 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) [3], 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. Коломoeць, В. Колпаков, А. Комзюк, С. Короєд, Л. Крупнова, О. Кузьменко, О. Лагода, Я. Лазур, Р. Мельник, О. Миколенко, Р. Миронюк, А. Пухтецька, К. Ростовська, С. Стеценко, В. Тимошук, 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) [4], А. Кеча «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (2016) [5], М. Колесников «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016) [6], О. Куманська-Нор «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021) [7]. 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 [8]. 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 [9], Національною стратегією сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки, затвердженою Указом Президента України від 27 вересня 2021 року № 487 [10], та зі Стратегією інформаційної безпеки, затвердженою Указом Президента України від 28 грудня 2021 року № 685/2021 [11].

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:

у перше:

– 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.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1 Нерухоме майно як об'єкт публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна

На виконання задач дослідження в межах даного підрозділу доцільно з'ясувати зміст таких правових дефініцій, як «поняття «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна», «майновий комплекс», «реєстр нерухомого майна».

Зазвичай поняття «нерухоме майно» та похідних від нього дефініцій «нерухомість» та «об'єкт нерухомого майна» є предметом правового регулювання приватних галузей права, зокрема цивільного права. Нижче доцільно розглянути його трактування як на рівні нормативно правових актів так і наукових правових концепцій.

Частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України (далі - Кодекс) передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [12]. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (частина друга статті 331, частина четверта статті 334 Кодексу, частина третя статті 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (далі - Закон)). Згідно зі статтею 181 Кодексу до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [12]. Аналогічне визначення "нерухоме майно" міститься у статті 2 Закону.

Слід зазначити, що низка інших нормативно-правових актів також містять визначення "нерухоме майно" та встановлюють його правовий статус. Однак, наведене у Кодексі визначення є узагальненим та характеризує нерухоме майно за трьома основними ознаками, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна, а саме: розташування на земельній ділянці; переміщення неможливе без його знецінення; переміщення неможливе без зміни його призначення [13].

При цьому слід звернути увагу на те, що норми Кодексу не встановлюють як обов'язкову ознаку нерухомого майна наявність фундаменту. Оскільки за своєю природою фундаменти є досить різноманітними і більшість з них можна без труднощів переміщувати у просторі. У зв'язку з цим, не завжди можна погодитися з твердженням, що наявність фундаменту є одним з основних критеріїв для визнання майна нерухомим.

Вказане підтверджується й тим, що режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (частина перша статті 181 Кодексу).

Це зумовлено, зокрема особливостями правового режиму, необхідністю підвищення контролю за володінням, користуванням та розпорядженням зазначеними об'єктами, забезпеченням їх індивідуалізації. Однак, відповідно до частини другої статті 1 Закону його дія не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі.

Щодо об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації.

Так, відповідно до частини четвертої статті 182 Кодексу порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом. Так, державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) згідно з статтею 1 Закону є офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав).

Статтею 5 Закону, а також пунктом 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (далі - Порядок), передбачено, що у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення [14].

Відповідно до частини тринадцятої статті 15 Закону порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання інформації з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

Земельні ділянки як об'єкти нерухомого майна.

Земельні ділянки теж за своєю природою відносяться до нерухомості. Суспільні відносини, пов'язані з проведенням державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, врегульовано, зокрема, Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом, Порядком. Стаття 14 Конституції України передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується

громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [1].

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб [15].

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки, на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Аналогічне визначення міститься у частині третій статті 373 Кодексу, Законі України "Про оцінку земель" [16], Національному стандарті № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 [17].

Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, локальність за місцем розташування і нерухомість. Так, статтями 18 та 19 Земельного кодексу України передбачено, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Також Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни [15].

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;

- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

На сьогодні механізм зміни цільового призначення таких земельних ділянок врегульовано Порядком зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502 [18].

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Згідно з статтею 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Крім того, статтею 79-1 Земельного кодексу України передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї [15].

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюватиметься після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюватиметься після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Слід відмітити, що метою проведення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є, зокрема, її індивідуалізація, визначення на місцевості, а проведення державної реєстрації прав на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав - офіційне визнання і підтвердження виникнення, переходу або припинення речових прав та їх обтяжень на таку земельну ділянку.

Вказане забезпечує сукупність ознак земельної ділянки, визначених у статті 79 Земельного кодексу України, що у свою чергу, дозволяє визначити частину земної поверхні як об'єкт цивільного обороту.

Водночас, статтею 381 Кодексу як об'єкт права власності окремо виділено садибу та передбачено, що садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Залежно від місцезнаходження Законом України "Про фермерське господарство" садибу класифіковано як відокремлену фермерську садибу -

земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту. З огляду на вказане, складовими садиби обов'язково повинні бути земельна ділянка, житловий будинок, а також інші другорядні об'єкти, які безпосередньо пов'язані або обслуговують земельну ділянку та житловий будинок. При цьому, слід враховувати, що земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 Земельного кодексу України), а відповідно до абзацу п'ятого пункту 4 Порядку державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Водночас слід звернути увагу, що відповідно до абзацу третього пункту 4 Порядку державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Аналогічне положення міститься також у статті 377 Кодексу [15]. Вказане дозволяє стверджувати, що в межах поділу речей на головні та приналежні, в даному випадку головною річчю залишається житловий будинок, який знаходиться на земельній ділянці, а приналежністю сама земельна ділянка, яка наслідуює юридичну долю нерухомого майна, яке на ній розміщене.

Підприємства та майнові комплекси як об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до статті 191 Цивільного кодексу України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом [12].

Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно. Водночас, законодавством використовується поняття "єдиний майновий комплекс", "цілісний майновий комплекс". Так, цілісним майновим комплексом згідно з статтею 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання [19].

Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, передбачено, що цілісними майновими комплексами є об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності [20].

Аналогічне визначення цілісного майнового комплексу закріплено Положенням про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.01.2011 за № 109/18847 [21]. Наведеним положенням цілісний майновий комплекс визначено як об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства, на постійній і регулярній основі. Цілісними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку виділяються в самостійні об'єкти.

Аналізуючи викладене, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу, зокрема: 1) сукупності взаємопов'язаного майна, що використовується за відповідним призначенням; 2) використання єдиного майнового комплексу для здійснення підприємницької діяльності; 3) поширення на єдиний майновий комплекс режиму нерухомої речі.

Слід враховувати, що єдиний майновий комплекс згідно зі статтею 188 Кодексу є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права на які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу, визначені Законом та Порядком.

Житло, житлові будинки як об'єкти нерухомого майна.

Статтею 380 Кодексу передбачено, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Аналогічне визначення міститься в Податковому кодексі України [22].

Так, можна виділити такі основні ознаки, сукупність яких визначає будівлю як житловий будинок, а саме: 1) будівля капітального типу; 2) споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами; 3) призначена виключно для постійного у ній проживання фізичних осіб.

Відповідно до підпункту 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу в Україні житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу - житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Квартира - ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Крім того, статтею 382 Кодексу встановлено, які саме помешкання слід відносити до квартир (мова про це піде нижче).

Введеними у дію з 1 січня 2006 року Державними будівельними нормами України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затвердженими наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, житлові будинки класифіковано на одноквартирні та багатоквартирні [23].

Одноквартирним житловим будинком є індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку. Проте, з огляду на наведене та враховуючи термінологію та правовий статус квартири, визначені статтею 382 Кодексу, в даному випадку під одноквартирним житловим будинком слід розуміти будинок, який містить кімнати.

Саме до таких "кімнатних" житлових будинків можна віднести індивідуальний (садибний) житловий будинок або, як зазначено у Податковому кодексі України, будинки садибного типу. Так, Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які

збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, передбачено, що індивідуальний (садибний) житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень [24].

Відповідно до частини першої статті 382 Кодексу квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Аналізуючи наведене поняття слід акцентувати увагу на такі особливості квартири: визначається через поняття "помешкання"; є складовою багатоквартирного житлового будинку; існує поряд з аналогічними помешканнями (квартирами); ізольоване від інших аналогічних помешкань житлового будинку; призначене для постійного проживання фізичних осіб.

Водночас, Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" введено поняття "житловий комплекс", під яким розуміється єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим

багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс [25]. При цьому слід враховувати, що законодавством передбачено необхідність державної реєстрації прав не в цілому на житловий комплекс, а окремо на кожна квартиру, яка входить до складу такого комплексу.

При визначенні будівель, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо, та право власності на які підлягають державній реєстрації слід зазначити, що Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим і введеним в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507, передбачено, що будівлі - це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [26].

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т.ін. Таким чином будівлі є різновидом споруд.

Споруди як об'єкти нерухомого майна.

Як вже зазначалося до об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації, належать споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій.

Подібне визначення містить також Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 [27]. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого і введеного в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та

сертифікації від 17.08.2000 № 507 [28], під спорудами розуміється будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Вказаним Державним класифікатором окремо виокремлено інженерні споруди. Так, до інженерних споруд належать об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та т.ін.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта. До інженерних споруд відносяться, зокрема, транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т.ін.

При цьому Законом "Про автомобільні дороги" виділяється такий вид інженерних споруд як штучні споруди, під якими розуміються інженерні споруди, призначені для руху транспортних засобів і пішоходів через природні та інші перешкоди, а також сталого функціонування автомобільної дороги (мости, шляхопроводи, естакади, віадуки, тунелі, наземні та підземні пішохідні переходи, наплавні мости та поромні переправи, розв'язки доріг, підпірні стінки, галереї, уловлювальні з'їзди, снігозахисні споруди, протилавинні і протисельові споруди тощо) [28].

Наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.95 № 252 "Про затвердження Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів", зареєстрованим в Міністерстві юстиції

України 21.12.95 за № 466/1002, визначено гідротехнічні споруди як споруди для використання водних ресурсів, а також для боротьби з шкідливим впливом вод [29].

До гідротехнічних споруд відносяться: греблі й дамби різного призначення та їхні конструктивні елементи; водоскиди, водоспуски, споруди водовідведення: тунелі, канали, труби, лотки; регуляційні споруди, накопичувачі промислових відходів, ставки, відкриті водозабори, гідромеханічне та механічне обладнання, призначене для нормального функціонування споруд.

Залежно від функціонального призначення та сфери використання законодавством також виділяються інші види споруд. Зокрема, спорудами електрозв'язку згідно з Законом України "Про телекомунікації" є будівлі, вежі, антени, що використовуються для організації електрозв'язку.

Положенням про Єдиний електронний всеукраїнський реєстр спортивних споруд, затвердженим наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 22.04.2009 № 1319, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.11.2009 за № 1142/17158, передбачено, що спортивною спорудою є спеціально створена та обладнана будівля, фізкультурно-спортивний комплекс, плавальний басейн, інший об'єкт, який призначений для фізкультурно-оздоровчої та/або спортивної діяльності. При цьому згідно з вказаним Положенням спортивна споруда підлягає внесенню до Єдиного електронного всеукраїнського реєстру спортивних споруд [30].

Правилами пожежної безпеки в галузі зв'язку, затвердженими наказом Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 26.10.2000 № 156, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 22.01.2001 за № 54/5245, до споруд зв'язку віднесено будинки, вежі, антени, повітряні і кабельні лінії, проміжні та кінцеві пристрої ліній зв'язку, поштові шафи та інші пристрої, що використовуються для організації поштового або електричного зв'язку [31].

Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, господарські (присадибні) споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій, до яких належать колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо [32].

Як вбачається з наведеного, законодавство не містить єдиного поняття "споруда", також чітко не встановлює її правовий статус. Вказане зумовлює віднесення до споруд поряд з нерухомими також рухомі речі. А тому, при визначенні споруд, права на які підлягають державній реєстрації, слід враховувати, що для таких споруд повинні бути притаманні ознаки нерухомого майна, визначені статтею 181 Кодексу, а саме, розташування на земельній ділянці, переміщення споруди неможливе без її знецінення та зміни її призначення. Державній реєстрації підлягають лише речові права на споруди, які є окремою нерухомою річчю, тобто не є приналежністю головної речі і складовою частини іншої речі.

Крім того, не підлягають державній реєстрації речові права на малі архітектурні форми (абзац сьомий пункту 4 Порядку). Відповідно до частини першої статті 28 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" мала архітектурна форма - це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів. До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки

(аркади) і колони (колониади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; монументальна, декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); садово-паркове освітлення, ліхтарі; сходи, балюстради; паркові містки; обладнання дитячих ігрових майданчиків; павільйони зупинок громадського транспорту; огорожі, ворота, ґрати; меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо); рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші об'єкти, визначені законодавством [33].

Крім того, частиною другою наведеної статті передбачено, що до малих архітектурних форм також відносяться тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхові споруди, що виготовляються з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюються тимчасово, без улаштування фундаменту, а також тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, яка може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

Також згідно з пунктом 2.1 Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 № 105, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 27.07.2006 за № 880/12754, до малих архітектурних форм у зеленому господарстві віднесено штучні архітектурно-об'ємні елементи садово-паркової композиції: альтанки, бесідки, ротонди, перголи, трельяжі, арки, кіоски, павільйони, палатки, знаки, які об'єднані загальним художнім задумом, що виконують утилітарні та декоративні функції, садово-паркові меблі, обладнання ігрових та господарських майданчиків, декоративні вази, паркові скульптури, урни, питні фонтанчики тощо [34].

Не підлягають державній реєстрації речові права тимчасові споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

Приміщення як об'єкти нерухомого майна.

Пунктом 5 статті 6 Закону встановлено, що у Державному реєстрі прав реєструються права на приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами. Національним стандартом № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, передбачено, що приміщення - це частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу. Вказаним Національним стандартом приміщення класифіковано на: вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі; прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну; вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою [27].

Водночас, відповідно до пункту 4 Порядку в Державному реєстрі прав підлягають реєстрації речові права, зокрема, на житлове та нежитлове приміщення. Така класифікація приміщення знайшла своє відображення у Державних будівельних нормах України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджених наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, Додатком Б яких встановлено, що житловим приміщенням є опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання [35].

До нежитлових приміщень належать приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин. Зазначене положення передбачено також у Законі України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [25].

Підсумовуючи вищевикладене щодо переліку об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації, слід також відмітити, що відповідно до частини третьої статті 4 Закону право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, квартиру може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Ще більш детальний опис нерухомого майна наведений у Методичних рекомендаціях стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 № 660/5 [36].

Нижче на виконання задач дослідження доцільно з'ясувати наукові положення щодо класифікації нерухомого майна та виокремлення його ознак, які вказують на віднесення його до об'єктів адміністративно-правового регулювання.

Віталій Кучер досліджуючи правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України, приходять до висновку, що «у законодавстві України відсутні єдині підходи до розуміння поняття «нерухоме майно», що пояснюється складністю та практичною неможливістю визначення всього масиву нерухомого майна, а також відсутністю єдиної наукової концепції з цього питання. Це зумовлює подальші наукові дослідження у даному напрямі. При різноманітних наукових і методичних підходах цивільне законодавство України запропонувало три критерії визначення поняття та віднесення майна до нерухомого: перелік об'єктів, що належать до нерухомого майна (наприклад,

земельні ділянки, цілісний майновий комплекс). Перелік у законі об'єктів нерухомого майна є найбільш простим способом визначення кола такого майна; визначення принципу зв'язку об'єкта із земельною ділянкою. Позитивним моментом законодавця є закріплення єдиного абстрактного положення, за яким річ або об'єкт слід відносити до нерухомого. Це пов'язано з тим, що дати вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна навряд чи можливо. За цим критерієм до нерухомого майна відносять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без знецінення та зміни їх призначення; поширення режиму нерухомого майна на об'єкти та речі, що не мають ознак нерухомого майна. Це об'єкти та речі, право на які відповідно до вимог законодавства підлягають державній реєстрації (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі) [37, с.99].

Зокрема Наталія Грущинська, здійснивши аналіз нерухомого майна як об'єкта цивільного права, приходять до висновку, що «все нерухоме майно умовно можна поділити на три групи. Першу групу становлять об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням. Законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості, дана позиція є справедливою і беззаперечною, адже всі об'єкти розташовані на землі і нерозривно пов'язані з нею. Другу групу нерухомості становлять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавець визначив це положення в ЦК України, проте не конкретизував дані об'єкти. Об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, можна також умовно поділити на два види, а саме: об'єкти природної нерухомості та об'єкти, створені в результаті людської діяльності. Природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. При цьому слід пам'ятати, що ні ділянки надр, ні відокремлені водні об'єкти, ні багаторічні насадження, ні навіть шар родючого ґрунту землі поза зв'язком із землею існувати не можуть. Своєю

чергою, до об'єктів нерухомості, створених людською працею, які мають безпосередній зв'язок із землею, слід віднести: будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва. Третю групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною, і до неї входять речі, перераховані в статті 181 ЦК України» [38, с.30].

Костянтин Павлов, досліджуючи диференціацію об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі приходять до висновку, що «можна виділити такі ознаки нерухомої речі, що є основними та які потрібно розглядати в сукупності: – об'єкти на земельній ділянці, нерозривно пов'язані з нею, тобто вони не можуть існувати без землі; – переміщення зазначених об'єктів неможливе без їх знецінення та зміни призначення. Відповідно до зазначених ознак, нерухомість є неоднорідною за своїм складом, функціями й здатністю задовольнити потреби ринку. До неї потрібно відносити не лише земельні ділянки, будівлі та споруди. Об'єктами нерухомості, виходячи з різних законодавчих актів, визнано також автозаправну станцію, асфальтобетонне покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти, дамби, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, пірси, свердловини тощо. Усі об'єкти нерухомості, уключаючи житлову нерухомість, у реальній дійсності існують у єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей» [39, с.19]. Існує і багато інших концепцій класифікації нерухомого майна, які недоцільно досліджувати з огляду на предмет нашого дослідження, а слід засвідчити, що вони в тій чи іншій мірі знайшли відображення в законодавстві в якому хоча і розрізнено, але урегульовано всі види нерухомого майна, які потребують державній реєстрації.

Нижче на виконання задач дослідження доцільно виокремити ознаки нерухомого майна як об'єкта публічного адміністрування та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Наприклад, Мішустін М.К. до ознак нерухомого майна як об'єкту адміністративно-правового регулювання пропонує віднести: 1) багатогранність сфер правового регулювання; 2) підконтрольність державі процесів виникнення, переходу та припинення права власності; 3) нормативність поведінки учасників правовідносин; 4) кількість органів публічної влади наділених правом нормативного упорядкування відносин з нерухомістю; 5) імперативність правових вимог; 6) владно-розпорядчий характер відносин між учасниками [40, с.134].

В свою чергу Пищида В. М., досліджуючи визначення ознак та видів публічного майна як об'єкту адміністративно-правових відносин приходять до висновку, що «попри існування багатьох критеріїв класифікації публічного майна, зумовленої відсутністю її нормативного визначення, суттєве значення для визначення його як об'єкту публічно-правового спору, що має вирішуватись в межах адміністративного судочинства має виокремлення публічного майна за його цільовим призначенням на: 1) майно загального користування, до якого слід віднести: а) залізничні, автомобільні, водні, повітряні шляхи (за винятком тих, що перебуває у приватній власності згідно з нормами чинного законодавства, наприклад ст. 25 Закону України «Про автомобільні дороги»); б) бульвари, вулиці, провулки, дороги, майдани, площі, набережні, парки, під'їзди, проїзди, сквери правовий статус яких визначений у ст. 83 ЗК України та віднесено їх до земель, що перебувають у власності територіальних громад та не підлягають передачі у приватну власність; в) будинки та приміщення громадського призначення, перелік яких визначений в додатку А до Державних будівельних норм України (ДБН В.2.2-9-2009), які об'єднані в такі групи: будинки, споруди та приміщення дошкільних навчальних закладів, будинки, споруди та приміщення навчальних закладів, закладів охорони здоров'я та відпочинку, фізкультурно-оздоровчі та спортивні заклади, культурно-видовищні, дозвіллеві та культові закладів, заклади підприємств торгівлі, харчування та побутового обслуговування, заклади соціального захисту населення, науково-дослідні

установи, приміщення транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населення, заклади комунального господарства (окрім виробничих, складських та транспортних будинків і споруд); 2) майно, що забезпечує функціонування органів публічної адміністрації: меблі, оргтехніка, автотранспорт, засоби зв'язку, спецзасоби, вогнепальна зброя та боєприпаси, інформаційні бази даних, архівні документи та ін.; 3) публічні грошові кошти: кошти світових та європейських інституцій, залучені до використання в Україні на потреби розвитку публічної сфери, кошти Державного бюджету, кошти місцевих бюджетів, доходи, витрати та видатки бюджету, кошти від надання додаткових адміністративних послуг, що надаються суб'єктами владних повноважень [41, с.495]. Його дослідження базуються на наукових концепціях вивчення сутності публічного майна, запропонованої різними авторами [42, с.54; 43, с.135].

На підставі аналізу різних наукових концепцій щодо сутності нерухомого майна його класифікаційних характеристик та ознак публічно-правової природи ми дійшли таких висновків.

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.

Класифікацію нерухомого майна, відповідно до якої здійснюється облік у Державному реєстрі прав, потрібно здійснювати шляхом виділення таких його різновидів: 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).

1.2 Поняття та принципи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна

Набуття права власності на нерухоме майно гарантується Конституцією України, зокрема в статі 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» [1]. Однак реалізація даного права і 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. Дана процедура урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг (далі – Закон про державну реєстрацію) [2]. Крім того у 2024 році 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 [3]. Даний Закон вносить свої корективи щодо нормативно-

правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що зумовлює необхідність приведення даної 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 територію України, яка носить гібридний характер, адже крім спроб тотального знищення критичної інфраструктури України постійними обстрілами постійно здійснюється посягання (кібератаки) на державні реєстри, в тому числі реєстр майнових прав громадян з метою створити системний колапс в 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.

Завданнями дослідження з межах даного підрозділу роботи є: визначення поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, її ознак та принципів на яких здійснюється її реалізація.

Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували такі вітчизняні вчені-адміністративісти як: В. Авер'янов, І. Бойко, О. Буханевич, В. Галуцько, М. Гончаренко, М. Гурковський, І. Данильова, Є. Додіна, М. Добкін, О. Єщук, А. Зеленов, С. Короед, Л. Крупнова, С. Овчарук, Я. Пономарьова, А. Пухтецька, О. Лагода, Н. Лебідь, Я. Михайляк, О. Пономарьов, А. Правдяк, К. Ростовська, С. Саїв, О. Соловйова, С. Стеценко, В. Сьоміна, О. Стець, І. Сторожук, Є. Харитонов, О. Юшкевич, В. Тимощук, А. Школик, О. Юшкевич та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Барц Я.Є. «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012 рік), Кеча А. С. «Адміністративно-правове регулювання

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (2016), Колесников М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021). Попри їх змістовність та важливість проблематика адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу в них не досліджувалась, що й зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

На виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи нижче доцільно з'ясувати поняття адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та визначити її ознаки.

Пунктом першим частини першої ст.1 Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) як офіційного «визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (п.1 ч.1 ст.1 Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV) [2]. Тобто прямої вказівки на те, що державна реєстрація є адміністративною процедурою немає. Немає чіткості щодо такого розуміння і в Законі про адміністративну процедуру, відповідно до ч. 1 ст. 2 якого під «адміністративною процедурою слід розуміти визначений законом порядок розгляду та вирішення справи, що стосується публічно-правових відносин щодо забезпечення реалізації права, свободи чи законного інтересу особи та/або виконання нею визначених законом обов'язків, захисту її права, свободи чи законного інтересу, розгляд якої здійснюється адміністративним органом» [3].

Для того щоб вести мову про державну як адміністративну процедуру необхідно здійснити аналіз тлумачення поняття та сутності державної реєстрації. Зокрема, у Великій українській енциклопедії з напрямку «Юридичні науки» державна реєстрація визначається як письмовий запис або фіксація іншим чином фактів, явищ, відомостей чи певних матеріальних об'єктів з метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності і надання їм законного статусу [44, с. 43].

Дослідники як правило державну реєстрацію визначають по різному: як юридичний акт визнання законним та юридично значимим об'єкт реєстрації (інформацію, відомості, речі матеріального світу [45, с.32], або як правовстановлюючий юридичний факт [46, с. 44], як юридичний факт, що здійснюється відповідним реєструючим органом, її метою є мінімізація потенційної можливості порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості [47, с. 8], як юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, які здійснюються уповноваженими органами державної влади, та полягає в офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів через затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах [47, с. 42-43]; як інститут адміністративного права, яким забезпечується фіксація фактів, явищ, відомостей чи певних матеріальних об'єктів з метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності та надання їм законного (легітимного) статусу, в результаті чого настають певні юридичні наслідки [49, с. 173]; як форму діяльності виконавчої влади, що опосередковує здійснення правового контролю та обліку реєстрованих об'єктів шляхом винесення реєструючим органом адміністративно-правових актів у рамках нормативно врегульованої процедури [50, с. 340]; як адміністративну (управлінську) послугу [51, с. 10–11].

Таким же різноманітним є і залишається незважаючи за закріплення в Законі про адміністративну процедуру і розуміння «адміністративної процедури», як цілеспрямованої послідовності вчинюваних уповноваженими суб'єктами адміністративного права дій [52, с. 73-79]; як установлений законом (офіційно) порядок розгляду та вирішення адміністративними органами індивідуальних справ, спрямований на прийняття адміністративного акта або укладення адміністративного договору [53, с. 58]; як формально визначений порядок і умови вчинення дій учасниками процесу на певній стадії або етапі адміністративного процесу, на певному часовому відрізку щодо забезпечення вирішення конкретних адміністративних справ, способів процесуального оформлення розгляду справи та їх фіксації [54, с.175]; як установлений законом порядок розгляду та вирішення індивідуальних справ органами виконавчої влади й місцевого самоврядування, який закінчується прийняттям адміністративного акта або укладанням адміністративного договору [55 с. 4]; як законодавчо встановлений порядок діяльності органів публічної адміністрації [56, с.190] та ін.

Фетько Ю. Б., здійснивши порівняння змісту визначень державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб – підприємців та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень приходять до висновку про доцільність виділення таких їх ознак, які можуть бути названі спільними, а саме: «1) є офіційною; 2) визнається юридичним фактом; 3) полягає у визнанні і підтвердженні відповідного юридичного факту; 4) здійснюється уповноваженими суб'єктами; 5) являє собою сукупність цілеспрямованих адміністративних процедур; такі процедури стосуються внесення відомостей до спеціального реєстру. В результаті чого приходять до висновку, що державна реєстрація – це врегульована адміністративно-правовими нормами процедура, яка забезпечуючи фіксацію фактів передбачає внесення записів до державних реєстрів, регулює адміністративно-правові відносини з метою

легітимації правового статусу юридичної особи, фізичної особи-підприємця, прав на нерухоме, рухоме майно, їх обтяжень та інших об'єктів державної реєстрації» [57, с.109].

Очевидним є той факт, що державна реєстрація відіграє важливу роль у формуванні саме публічно-правових відносин. Так, підтвердженням цього слугує позиція викладена в п. 7 Постанови Пленуму Вищого адміністративного суду України «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» № 8 від 20 травня 2013 року, де визначено державну реєстрацію як один із способів впливу держави на формування та розвиток публічно-правових відносин [58]. В свою чергу Пленум Вищого адміністративного суду України в Постанові від 29 вересня 2016 року за № 12 «Про узагальнення практики вирішення адміністративними судами спорів, які виникають у зв'язку з відмовою органу державної реєстрації актів цивільного стану», зазначає, що державна реєстрація – це публічно-правове засвідчення актів цивільного стану, яке забезпечує загальне (як у приватних, так і в публічно-правових відносинах) визнання правосуб'єктності особи. Таким чином, у процесі реєстрації актів цивільного стану людина (фізична особа) вступає у публічно-правові відносини з державою в особі державного органу, уповноваженого здійснювати державну реєстрацію актів цивільного стану [59].

З урахуванням вищезазначеного сформулюємо власне 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.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести такі:

- 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, хоча може бути оскаржена в позасудовому (адміністративному) порядку та в судовому порядку.

Якщо говорити про зміст адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, то він включає 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.

На виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи нижче доцільно з'ясувати принципи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого та розкрити їх зміст.

Інтенсивність наукового аналізу дослідження принципів адміністративної процедури прослідковується ще з моменту формування нової людиноцентристської доктрини адміністративного права, яка набула розвитку у працях сучасних вчених-адміністративістів, зокрема Юровської В. В., Пархоменко Н.М., Львова О.В., Тарахонич Т.І., Авер'янова В.Б., Битяк Ю.П., Бойко І.В., Писаренко Н.І. , Мельника Р. С., Миколенко О.І. та інши [60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71]. В більшості наукових праць, які присв'ячені дослідженню адміністративних процедур аналізуються принципи взагалі адміністративної процедури або окремих її видів [72; 73; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 80; 81; 82]. Але новим поштовхом до дослідження адміністративних процедур стало прийняття Закону України «Про адміністративні процедури», який був прийнятий у 2023 році але набув чинності тільки 15 грудня 2023 року [3]. Статтею 4 цього Закону визначено, що принципами адміністративної процедури є:

- 1) верховенство права, у тому числі законності та юридичної визначеності;
- 2) рівність перед законом;
- 3) обґрунтованість;
- 4) безсторонність (неупередженість) адміністративного органу;
- 5) добросовісність і розсудливість;
- 6) пропорційність;
- 7) відкритість;
- 8) своєчасність і розумний строк;
- 9) ефективність;
- 10) презумпція правомірності дій та вимог особи;
- 11) офіційність;
- 12) гарантування права особи на участь в адміністративному провадженні;
- 13) гарантування ефективних засобів правового захисту [3].

Також зазначено, що принципи адміністративної процедури, визначені цим Законом, поширюються також на адміністративну діяльність адміністративних органів, що не вимагає прийняття адміністративних актів.

Ничже не має сенсу здійснювати аналіз загальних принципів адміністративної процедури (таких як верховенство права, у тому числі законності та юридичної визначеності, рівність перед законом) на прикладі адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а є необхідність з'ясування сутності спеціальних принципів властивих саме даній процедурі.

Державна реєстрація нерухомого майна в Україні регулюється Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження" та іншими нормативно-правовими актами. Основні принципи адміністративної процедури реєстрації нерухомого майна включають:

Так, принцип юридичної визначеності, що полягає у необхідності визначати безпосередньо у законодавчому акті деякі види діяльності як види послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а деякі процедури — як особливості надання послуг принцип надання органами публічної адміністрації публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягає в тому, що, як правило, послуги надаються за місцем проживання (реєстрації) фізичних чи за юридичною адресою (місцем реєстрації) юридичних осіб [83].

Принцип безперервності полягає в постійному наданні суб'єктами послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Організацію такої діяльності ні в якому разі не можна розглядати як короткочасну кампанію, розраховану лише на вирішення якогось конкретного завдання. Пропозиція щодо доцільності надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно органами влади не менше як п'ять разів у тиждень, у робочі, після робочі години та в один із вихідних днів була обґрунтована вже неодноразово різними авторами [83].

Принцип результативності передбачає спрямованість суб'єктів надання системи послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на позитивне вирішення справи, тобто на надання особі публічної послуги. Результативність також передбачає орієнтацію на цілісність послуги, тобто отримання особою загального очікуваного результату.

Принцип доступності передбачає фактичну можливість особи звернутися за отриманням послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Доступність включає: наявність інформації про орган, який надає відповідні послуги, її достатність (повноту) та коректність; різноманітність та доступність джерел такої інформації, в тому числі можливість отримання інформації телефоном, через мережу Інтернет; територіальну наближеність органу до споживачів послуг; можливість вільного (безперешкодного) доступу споживачів послуг в приміщення адміністративного органу; наявність та безкоштовність бланків та інших формулярів, необхідних для звернення за публічною послугою, можливість отримання таких бланків з веб-сторінки органів публічної адміністрації; справедливий (обґрунтований) розмір плати за послугу (якщо послуга платна).

Принцип централізації (підпорядкованості), визначає організуючий, забезпечуючий та координуючий характер надання послуг відповідних суб'єктів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Цей принцип зумовлює необхідність постійно координувати діяльність підпорядкованих підрозділів, враховувати місце (компетенцію) кожної з них, застосовувати різноманітні методи узгодження цієї діяльності для регулярного підвищення ефективності принципів адміністративної процедури з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно органами публічної адміністрації.

Принцип зручності передбачає врахування інтересів та потреб споживачів послуг. Зручність включає: можливість вибору способу звернення за послугою у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в тому числі забезпечення можливості звернення поштою, електронною поштою тощо; мінімізацію кількості інстанцій, залучених до надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; максимальний обсяг та зручність для споживачів часу особистого прийому громадян, чітку визначеність цього часу та його реальне дотримання; відсутність черг або впорядкованість (організованість) особистого прийому громадян, використання механізмів попереднього запису, прозорі (нумеровані) черги тощо; зручний порядок оплати послуги (якщо послуга платна).

Своєчасність як один із принципів надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно передбачає дотримання встановленого терміну надання послуги з орієнтацією на якнайшвидше вирішення справи. Орган, що надає послугу у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, повинен враховувати законні інтереси особи щодо прискореного надання послуги. Наприклад, відповідно до статті 10 Закону України «Про адміністративні послуги» [83] зазначається, що граничний строк надання адміністративної послуги, цей строк не може перевищувати 30 календарних днів з дня подання суб'єктом звернення заяви та документів, необхідних для отримання послуги. Суб'єкт надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно надає послугу у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а центр надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно забезпечує організацію надання такої послуги у найкоротший строк та за мінімальної кількості відвідувань суб'єктом звернення.

Під час здійснення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01.01.2013 р. [2], державний реєстратор запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного, на момент реєстрації, законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Суб'єкти, щодо яких надійшов такий запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом 3 робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки (п. 8-1 ч. 2 ст. 9 Закону № 1952-IV) [3].

Розгляд документів передбачає: а) встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, установлених законом); відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість здійснення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав; б) встановлення відсутності суперечностей між заявленими та уже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону.

На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішує чи є підстави для зупинення розгляду заяви або наявні інші підстави, за яких необхідно відмовляти у проведенні державної реєстрації прав.

У разі надання адміністративної послуги суб'єктом надання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, який діє на засадах колегіальності, рішення про надання адміністративної послуги або про відмову в її наданні приймається у строк, визначений частиною першою або другою 10 статті закону України «Про адміністративні послуги» [83], а в разі неможливості прийняття зазначеного рішення у такий строк – на першому засіданні (слуханні) після закінчення цього строку.

Послуга у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно вважається наданою з моменту отримання її суб'єктом звернення особисто або направлення поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення) листа з повідомленням про можливість отримання такої послуги на адресу суб'єкта звернення. У випадках, передбачених законодавством, відповідний документ може бути надісланий поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення) або за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку. При цьому строк доставки поштової кореспонденції не зараховується до строку надання адміністративної послуги [83]. Тобто бачимо законодавець визначив, що більш ніж тридцять днів з моменту реєстрації заяви щодо отримання конкретної адміністративної послуги не може бути.

Принцип мовчазної згоди покликаний стимулювати виконання суб'єктами владних повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно приписів принципів своєчасності, відповідальності та результативності й передбачає право суб'єкта звернення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно провадити певні дії, за дозволом на провадження яких він звертався до адміністративних органів, без одержання документу дозвільного характеру через 10 робочих днів з

моменту закінчення строку, встановленого для видачі документа дозвільного характеру або прийняття рішення про відмову в його видачі, на підставі копії опису прийнятих документів з відміткою про дату їх прийняття [83]. На наш погляд, впровадження цього принципу в процедурну діяльність з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно сприятиме оптимізації функціонування всієї системи органів з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та, в кінцевому підсумку, дозволить підвищити рівень довіри до зазначених органів з боку споживачів послуг, що є особливо важливим в умовах сьогодення.

Зупинимося на цьому принципі дещо детальніше. Як відомо, впродовж останнього десятиліття в наукових колах точаться цікаві дискусії навколо зазначеного принципу. Проблемними вважаються такі аспекти його реалізації, як можливість включити в обсяг його юрисдикції всі без винятку дозвільні процедури (виняток, наприклад, згідно із Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» становлять сфера дозволу на зброю, боєприпаси й вибухові речовини, цивільна авіація тощо), можливість провадження діяльності в ситуації відсутності конкретного адміністративного акта (чи може копія опису прийнятих документів слугувати адекватним за юридичною силою документом – заміною дозвільного акта), можливість зловживання цим принципом з боку несумлінних осіб для створення певних схем нелегального використання цього принципу за відсутності необхідної документації.

Безумовно, питання не виглядає простим і потребує серйозного розгляду. На наш погляд, втілення цього принципу в реальність має більше позитивних моментів, ніж приводів для побоювання, але для цього потрібно прикласти зусилля в частині нормативно-правової узгодженості адміністративно-процедурної діяльності. Цей принцип, по суті, являє собою спосіб об'єктивації відомої формули «дозволено все, що не заборонено», тому відсутності заборони він надає пріоритет перед існуванням документального дозвільного акта. Однак у вітчизняній адміністративній

традиції змістовну вагу має саме індивідуальний акт. Тому пропонуємо такі кроки: перш за все, вищезгадану «копію опису прийнятих документів» потрібно документально оформити як окремий акт – наприклад, «попередній дозвіл» – і нормативно закріпити, що в разі затримки з одержанням документу дозвільного характеру на зазначений строк (10 днів з моменту строку передбачуваної видачі дозвільного акта) без попередження з боку публічних органів на підставі цього документа може провадитись певна діяльність. По-друге, слід нормативно зобов'язати органи адміністрації в разі виникнення сумнівів у достовірності наданих суб'єктом звернення документів, їх узгодженості або потреби в додатковій інформації своєчасно сповіщати про це суб'єкта звернення в будь-який зручний для нього спосіб.

Це стимулюватиме суб'єктів надання щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як до дотримання строків їх надання, встановлених законодавчо, так і до підсилення «зворотного зв'язку» із суб'єктами отримання, що у підсумку сприятиме оптимізації функціонування всієї адміністративно-послужової системи.

Стосовно побоювань у зловживанні дією цього принципу можна зазначити, що, наприклад, у разі початку господарської діяльності на підставі «попереднього дозволу» особа, якій потім (хоча й із затриманням у часі) буде на законних підставах відмовлено в отриманні бажаного дозвільного документа, підпадає під дію Кодексу України про адміністративні правопорушення і може понести відповідальність у вигляді стягнення штрафу і конфіскації виготовленої продукції, знарядь виробництва та сировини [84, с.134]. Тому, вважаємо, суб'єкти господарювання, заздалегідь попереджені публічними органами про те, що затягування строків надання послуги викликано об'єктивними причинами, будуть уявляти собі ступінь можливих наслідків і ризик початку діяльності без остаточного рішення. У такий спосіб, на наш погляд, комунікація між суб'єктами звернень і суб'єктами надання послуг відбуватиметься на основі прозорості, відповідальності і, врешті-решт, довіри.

Таким чином, принципи є тією основою, на базі якої організується надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, тобто науково обґрунтоване впровадження дій для здійснення розпорядчо-владних функцій, вибору методів і прийомів надання адміністративних послуг. Принципи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно забезпечують інтеграцію окремих їх видів в різних органах (підрозділах), взаємну їх погодженість і загальне спрямування на реалізацію загальної мети – забезпечення реалізації законних прав та інтересів фізичних та юридичних осіб [85, с. 43].

Принципи надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є системою, тобто взаємопов'язаними та взаємозалежними. Тому порушення одного з них може привести до порушення інших. Якість надання послуг досягається послідовним застосуванням усієї системи принципів і кожного з них окремо.

Таким чином 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.

1.3 Нормативно-правове забезпечення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його вади та шляхи удосконалення

Набуття права власності на нерухоме майно гарантується Конституцією України, зокрема в статі 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» [1]. Однак реалізація даного права і 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. Дана процедура урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг (далі – Закон про державну реєстрацію) [2]. Крім того у 2024 році 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 [3]. Даний Закон вносить свої корективи щодо нормативно-правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що зумовлює необхідність приведення даної процедури до стандартів адміністративної процедури.

В попередньому підрозділі роботи нами з'ясовано, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є унормованою діяльністю суб'єктів 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.

Також було 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.

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.

Нижче на виконання задач дослідження буде здійснено аналіз правових засад адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначено його вади та запропоновано окремі шляхи удосконалення.

Спочатку доцільно навести законодавчі акти. До них можна віднести ті акти, норми яких, як правило, є матеріальними та регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, які підлягають державній реєстрації – речові права та їх обтяження. ЦК України від 16.01.2003 р. встановлює, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (ст. 181 ЦК).

Саме цей акт закріплює положення про те, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, яка є публічною, оскільки здійснюється відповідним органом влади (ст. 182 ЦК) [12]. Цей кодифікаційний акт також розкриває широке коло питань матеріального права, які кожного дня використовуються в роботі державними реєстраторами, а саме: загальні положення про право власності, підстави його набуття і припинення; розкриває основні питання спільної власності на майно, речові права на чуже майно; зобов'язальне право розкриває основний зміст та вимоги до правочинів на підставі яких може переходити право власності на об'єкти нерухомості, та які підлягають державній реєстрації (договори купівлі-продажу, дарування, міни, оренди, іпотеки, договори довічного утримання та ін.); у книзі про спадкове право висвітлено положення, які регламентують порядок оформлення права на спадщину, предметом якої є нерухоме майно, та визначають документи, на підставі яких указане право виникає.

Сімейний Кодекс України від 10.01.2002 р. [85] розкриває відносини права особистої приватної власності чоловіка та дружини та права спільно сумісної власності подружжя, якщо власність складається з нерухомого майна права, на які підлягають державній реєстрації.

Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. [15] зазначає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави».

Він закріплює форми власності на землю і передбачає можливість використання земельних ділянок на засадах спільної власності; допускає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично з усіх категорій земель; передбачає проведення розмежування земель державної і комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись у приватну власність; закріплює способи та механізм придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у власність;

встановлює перелік повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у галузі земельних відносин.

Господарський кодекс України від 16.03.2003 р. [86] встановлює правові основи господарської діяльності, яка базується на різноманітності суб'єктів господарювання різних форм власності.

Окрім Кодексів, до першої групи можна зарахувати інші акти законодавства, матеріальні норми яких можуть використовуватися у повсякденній діяльності підрозділи органів публічної адміністрації: Закон України «Про іпотеку» [87], який регулює основні питання пов'язані з таким видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, як іпотека (із цього приводу необхідно зазначити, що іпотека відповідно до Закону № 1952-IV [2]).

Закон України «Про адміністративні послуги» [83] визначає основні концептуальні засади, на підставі яких здійснюється надання адміністративних послуг: встановлює принципи, на яких базується державна політика в указаній сфері; основні вимоги до порядку надання, строків, оплати адміністративних послуг та регулює порядок їх надання центром адміністративних послуг. Цікаво, що зазначений нормативно-правовий акт розпочав свою дію ще з 07.09.2013 р., приступити до виконання своїх обов'язків центри надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) мали з 01.01.2014 р.

Так, 11.02.2010 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [88] та інших законодавчих актів України», яким попередній закон (від 01.07.2004 р.) викладено у новій редакції та внесено зміни до деяких законодавчих актів, що регулюють відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав. Закон передбачав створення єдиної системи державної реєстрації прав і визначив нові підходи до державного регулювання указаних правовідносин. Проголошувалося, що державна реєстрація прав здійснюватиметься за принципом «єдиного вікна», який полягає у тому, що в

одному органі будуть реєструватись усі права та обтяження на нерухоме майно: як на земельні ділянки, так і на об'єкти, розташовані на них. Закон розширив перелік речових прав, які підлягають реєстрації; встановив єдиний момент виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації – є момент їх реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав); закріпив гарантії захисту для власників, які набули право власності до набрання чинності законом; забезпечив створення та функціонування Державний реєстру прав.

Поряд із цим 04.07.2012 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» № 5037-VII [89], яким внесено зміни до нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також Закону України «Про нотаріат» із наданням нотаріусам повноважень щодо здійснення функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно. Надання нотаріусам таких повноважень, з одного боку, суттєво полегшило процедуру укладення угод, зменшило строки їх виконання та передачі прав.

На підзаконному рівні адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна регулюється низкою нормативних актів.

З метою урегулювання окремих питань адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна Кабінетом Міністрів України було прийнято Постанову № 1127 від 25 грудня 2015 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» якою було затверджено нові порядки надання інформації з Державного реєстру прав [90]. Цією постановою законодавець вирішив цілу низку проблем, а саме: удосконалив перелік документів, які мають надаватися для проведення державної реєстрації, виключивши застарілі та доповнивши новими (дійсно враховуючи систему органів державної влади, їх повноваження та структуру); розширив коло осіб, які можуть бути заявниками під час

припинення обтяження, отримання витягів; передбачив випадки, коли реєстрація прав, яка проведена до 01.01.2013 р. дійсно має юридичні наслідки для заявників та їхніх прав, чим значно спрощується сама процедура надання адміністративної послуги.

До вказаної групи нормативно-правових актів, треба також зарахувати: Постанову Кабміну «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141 [91] (далі – Порядок ведення реєстру). Варто зазначити, що 05.02.2014 р. Кабмін вніс суттєві зміни до цього Порядку [92], дуже важливу роль серед яких має п. 41, який надав право скасовувати записи про державну реєстрацію прав у разі скасування: а) реєстрації прав, проведеної до 01.01.2013 р.; б) записів про реєстрацію прав; в) документів, на підставі яких здійснено реєстрацію до 01.01.2013 р. Ця норма відкрила шлях багатьом особам захистити свої законні права шляхом скасування реєстрації за попереднім власником, що неможливо було здійснити майже рік.

Нормативно законодавець закріпив ці положення, однак, до цих пір (листопад 2015 р.) технічне забезпечення Державного реєстру прав не надає можливості скасовувати державну реєстрацію прав у відповідності до законодавства.

Окрім вищеперерахованих нормативних актів, не останнє місце посідають також Накази Міністерства юстиції України : «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18.11.2016 № 3267/5 [93]; «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора» від 29.12.2015 № 2790/5 [94]; «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 21.11.2016 № 3276/5 [95]; «Про внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України у зв'язку з відкриттям інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» від 26.12.2014 р. № 2175/5 [96]; «Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від

24.11.2011 р. № 3380/5 [97]; «Про впровадження системи відеоконференц-зв'язку та затвердження Порядку підготовки та проведення нарад у режимі відеоконференцій у Мін'юсті, його територіальних органах, органах нотаріату, Державній виконавчій службі України та Державній реєстраційній службі України» [98]; «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб- підприємців» від 15.12.2015 № 2586/5 [99]; «Про покладення обов'язків державних реєстраторів» від 01.08.2013 р. № 1582/5 [100]; «Про невідкладні заходи щодо захисту прав громадян на території проведення антитерористичної операції»: від 17.06.2014 р. № 953/5 [101]; «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» від 28.03.2016 № 898/5 [102]; «Про затвердження Змін до положень про територіальні органи Міністерства юстиції України в частині реалізації повноважень у сферах державної реєстрації» від 29.12.2015 № 2791/5 [103] тощо.

Аналіз правових засад адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна дає можливість узагальнити всі нормативні акти, які регламентують дану процедуру в дві групи:

1. Нормативні акти матеріального права, які визначають правовий статус нерухомого майна а також суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, до яких слід віднести:

1) Цивільний кодекс України, який в ст. 181 закріплює поняття нерухомих речей до яких віднесено земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [12];

2) Закон України «Про адміністративні послуги», яким в ст. 3 прямо зазначено, що до «адміністративних послуг також прирівнюється надання органом виконавчої влади, іншим державним органом, органом місцевого самоврядування, їх посадовими особами, державним реєстратором,

суб'єктом державної реєстрації витягів та виписок із реєстрів, довідок, копій, дублікатів документів та інші передбачені законом дії, у результаті яких суб'єкту звернення, а також об'єкту, що перебуває в його власності, володінні чи користуванні, надається або підтверджується певний юридичний статус та/або факт» [83];

3) Закон України «Про державну реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який в розділі 2 «Організаційні основи системи державної реєстрації прав» визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а в розділі 3 «Державний реєстр прав», визначають правовий статус державного реєстру прав як публічної бази персональних даних.

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 державну реєстрація речових прав на нерухоме майно, до яких слід віднести:

1) Закон України «Про державну реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав;

2) Закон України «Про адміністративну процедуру», яким урегульовано відносини органів публічно 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. Тобто Закон, який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

3) Кодекс адміністративного судочинства України, яким урегульовано порядок судового вирішення публічно-правових спорів, якими за визначеннями ст. 4 є «спір, у якому хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг», тобто спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [104].

4) Постанова Кабінету Міністрів від 26 жовтня 2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», який визначає процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями, передбаченими Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [91];

5) Наказ Міністерства юстиції України від 28 березня 2016 р. № 898 «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 29 березня 2016 р. за № 468, яким визначено систему державних органів, що здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України та їх компетенцію [105];

6) Наказ Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 р. № 3276 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким затверджено вимоги до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [106].

Мачуський О.М. здійснивши аналіз адміністративно-правових засад надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно приходять до висновків, що «до основних прогалин у правовому регулюванні надання публічних послуг суб'єктами публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у цьому напрямі віднесено: відсутність концепції надання публічних послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; нормативна не закріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості надання публічних послуг діяльності суб'єктів публічної адміністрації; порушення принципів надання публічних послуг, колізії в нормативно-правовому регулюванні надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно тощо» [107, с. 62].

Системний моніторинг даних нормативно-правових актів дає можливість дійти висновків про існування певних вад нормативно-правового регулювання адміністративної процедури щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та висловити пропозиції щодо їх удосконалення, а саме: 1) внести зміни до Закону України «Про адміністративні послуги», а саме викласти статтю 1 «Предмет регулювання та сфера дії Закону» наступного змісту «Цей Закон регулює відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, 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 шляхом прийняття та виконання адміністративних актів, а також вчинення юридично значущих дій»; 2) доповнити главу 11 КАСУ «Особливості позовного провадження в окремих категоріях адміністративних справ» новою нормою – статтею 266-3 «Особливості провадження у справах щодо оскарження процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», в якій визначити особливості порядку розгляду адміністративних справ щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають

адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

1.4 Суб'єкти адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: процесуальний статус та особливості реалізації

В будь-якій країні, яка належним чином формує цивілізовану систему правових відносин на найвищому рівні закріплені правовідносини власності, зокрема в тому числі права власності на об'єкти нерухомого майна, яке набувається на підставі цивільно-правових угод, але реалізується шляхом державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. В Україні, як країні з прогресуючою системою демократичних перетворень відносини права власності на об'єкти нерухомого майна та його державної реєстрації унормовані на найвищому законодавчому рівні. Так, статтею 41 Конституції України закріплено, що «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом» [1]. Однак реалізація даного права і 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 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг (далі – Закон про державну реєстрацію) [2]. З моменту прийняття і набуття чинності у 2024 році Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон про адміністративну процедуру), як законодавчого акту, який визначає правові засади здійснення переважної більшості адміністративних процедур,

процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна зазнала певних змін, зокрема окрім детальної систематизації процесуальних етапів здійснення процедурних дій було закріплено принципи адміністративної процедури, визначено систему суб'єктів її здійснення, виокремлено їх процесуальну компетенції та визначено запобіжники порушення законності їх діяльності щодо провадження адміністративних дій та прийняття адміністративного рішення у формі адміністративного акту [3]. Значного впливу на провадження адміністративних процедур в цілому і щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна зокрема було завдано з початку збройної агресії росії на територію України і до сьогодні в умовах повномасштабного обстрілу території України, яка в тому числі має негативні наслідки: зменшилась кількість реєстраторів та ЦНАПів які надають адміністративні послуги, збільшилась їх територіальна віддаленість від заявників, постійним посяганням (кібератакам) піддаються державні реєстри, в тому числі реєстр майнових прав громадян. Дані фактори зумовлюють необхідність дослідження змін, які відбуваються в адміністративній процедурі державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в цілому і статусу суб'єктів такої процедури, зокрема.

Завданнями дослідження з межах даного підрозділу роботи є: визначення системи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясування їх процесуального статус та особливостей його реалізації.

Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували такі вітчизняні вчені-адміністративісти як: В. Авер'янов, І. Бойко, О. Буханевич, В. Галуцько, М. Гончаренко, М. Гурковський, С. Короєд, Л. Крупнова, С. Овчарук, Я. Пономарьова, А. Пухтецька, О. Лагода, В. Тимошук, А. Школик, О. Юшкевич та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Барц Я.Є.

«Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012 рік), Кеча А. С. «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (2016), Колесников М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021). Попри їх змістовність та важливість проблематика адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу в них не досліджувалась, що й зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

Нижче на виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи доцільно визначити систему суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясувати їх процесуальний статус та особливості його реалізації.

В попередніх підрозділах роботи ми прийшли до висновку, що під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єкта публічної адміністрації або уповноваженої ним особи публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах, що забезпечує можливість вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести окрім всього те, що вона здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх повноважень (компетенції), а відповідно породжує адміністративно-правові відносини, які виникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною або юридичною особою та завершується ухваленням

адміністративного акта (свідоцтва про реєстрацію або відмови у видачі свідоцтва).

Закон про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень (далі – Закон про державну реєстрацію) не визначає системи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, в його окремих нормах визначено тільки окремі з них. Так, статтею 6 «Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав», визначено, що «організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори) [2]. Далі в інших статтях цього закону визначені повноваження вказаних суб'єктів. Натомість правовий статус, а саме права та обов'язки заявника, який звертається з заявою про реєстрацію в законі не визначено, що створює певні обмеження в реалізації його правового статусу.

Аналіз сутності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно а також правових засад її регулювання дає підстави виокремити 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'єкту 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 з заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. Їх правовий статус, порядок та вади його реалізації розглянемо нижче.

Щодо сутності правового статусу будь-яких суб'єктів адміністративно-правових відносин, то в теорії адміністративного права існують велика кількість наукових підходів щодо елементів правового статусу. Так, на думку академіка В.Б. Авер'янова «адміністративно-правовий статус» включає «комплекс конкретно визначених суб'єктивних прав і обов'язків, які закріплені за відповідним суб'єктом нормами адміністративного права. Тобто необхідною ознакою набуття особою адміністративно-правового статусу є наявність у неї конкретних суб'єктивних прав і обов'язків, які реалізуються даною особою як в адміністративних правовідносинах, так і поза ними» [108, с. 194]. В. К. Колпаков, пропонує під таким розуміти комплекс конкретно визначених суб'єктивних прав і обов'язків, які закріплені за відповідним суб'єктом нормами адміністративного права [109, с. 194]; Ю.П. Битяк розглядає як права та обов'язки, гарантії цих прав і відповідальність за невиконання обов'язків [110, с. 43]; С.Г. Стеценко – сукупність прав, обов'язків та гарантій їх реалізації, закріплених у нормах адміністративного права [111, с.125]; сукупність юридичних засобів, що характеризують місце і роль фізичної або юридичної особи в адміністративно-правових відносинах [112, с. 57–61]. Т.О. Коломоєць зазначає, що категорія «адміністративно-правовий статус» представляє собою сукупність суб'єктивних прав і обов'язків закріплених нормами адміністративного права за певним органом. Водночас, обов'язковою ознакою набуття суб'єктом адміністративно-правового статусу є наявність у нього конкретних суб'єктивних прав і обов'язків, що реалізуються у рамках як адміністративних правовідносин, так і поза ними [113, с. 64].

Дещо інші елементи включає в себе адміністративно-правовий статус органів публічної влади. Так, дослідники адміністративно-правового статусу різних органів публічної влади приходять до висновку, що до структури адміністративно-правового статусу державних органів слід включати наступні елементи: А.А. Стародубцев пропонує розглядати правовий статус за такими блоками: а) цільовий; б) структурно-організаційний; в) функції та

повноваження; г) функціональний; д) відповідальність [114. с. 27]; Л.І. Миськів відносить мету та завдання діяльності, функції, повноваження та відповідальність [115, с. 22]; Н.В. Лебідь зазначає, що складовими частинами правового статусу органу держави і посади є чотири елементи: цільовий блок (мета, завдання, функції); компетенція; організаційний блок; відповідальність [116, с. 39–40]; А.М. Куліш вважає, що структура адміністративно-правового статусу правоохоронних органів України складається з наступних блоків: 1) функціонально-цільовий; 2) структурно-організаційний; 3) компетенційний (компетенція); 4) піднаглядність і відповідальність правоохоронного органа, а також гарантії його діяльності [117, с. 107]. В свою чергу Р.В. Миронюк здійснюючи системний аналіз правового статусу суб'єктів адміністративно-деліктної юрисдикції приходять до висновку, що до елементів їх правового статусу слід віднести: 1) адміністративно-деліктну правоздатність (наявність компетенції щодо складення протоколу про адміністративне правопорушення, оформлення матеріалів справи, її розгляд, прийняття рішення по справі, забезпечення його виконання, та вжиття інших примусових заходів забезпечення провадження у справі); 2) адміністративно-деліктну дієздатність (комплекс повноважень щодо реалізації названої вище компетенції, який заключається в реалізації наданих від імені держави та громади прав та виконанні покладених ними обов'язків); 3) гарантію реалізації наділених повноважень, тобто наявність засобів для реалізації повноважень та захисту посадової особи у випадку законної реалізації таких повноважень; 4) відповідальності за порушення умов, порядку та способу реалізації наділених повноважень (адміністративну та дисциплінарну відповідальність) [118, с.96].

З огляду на предмет дослідження слід зауважити, що необхідно відрізнити адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – фізичних осіб (заявників) та суб'єктів владних повноважень (суб'єктів державної реєстрації). 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.

Нижче доцільно здійснити аналіз адміністративно-правового статусу суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна з урахуванням вищевказаних елементів.

Як було зазначено вище, відповідно до Закону про державну реєстрацію органом який здійснює публічне адміністрування у сфері державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна є Міністерство юстиції України та його територіальні органи. Основним елементом їх правового статусу щодо здійснення даної адміністративної процедури є його компетенція (повноваження), які полягають в наступному: забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав; здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав; забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем; організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав; здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом; забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення

про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом; розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом; організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів [2].

Однак слід зауважити, що Мінюст не є безпосереднім учасником адміністративної процедури реєстрації, від виступає перед усім утримувачем та адміністратором Державного реєстру прав, який містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані 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 під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Безпосередніми суб'єктами адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є державні реєстратори. Посади державних реєстраторів прав на об'єкти нерухомого майна були введені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» у 2013 році, пізніше у 2016 році, у зв'язку з реформами у сфері адміністративних послуг, законодавство було змінено, і функції державних реєстраторів частково передано нотаріусам, органам місцевого самоврядування та акредитованим суб'єктам, також державним та

приватним виконавцям - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону, що розширило доступ громадян до послуг реєстру [119]. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав.

Слід зауважити, що окрім обов'язкових посадових вимог до посади, одним із ключових положень статусу державного реєстратора є перебування його у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, до яких відповідно до положення ст. 6 Закону віднесені як виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, так і Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації. Тут же в ч.2 ст. 6 Закону визначено, що «виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення» [2]. Отже відповідно до правил логіки державним реєстратором може бути як посадова особа органів місцевого самоврядування, так і посадова особа місцевих органів виконавчої влади з якими вона перебуває з ними в трудових відносинах.

Таким чином законодавством урегульовано, що безпосередню реєстрацію об'єктів нерухомого майна можуть здійснити виключно державні реєстратори, до яких віднесено: 1) державні реєстратори місцевих органів виконавчої влади; 2) державні реєстратори органів місцевого самоврядування (в тому числі на рівні об'єднаних територіальних громад); 3) державні та приватні нотаріуси; 4) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень державної реєстрації прав та з державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення. На практиці це означає покладення радою функцій суб'єкта державної реєстрації на один із своїх виконавчих органів відповідно до статті 11, частини 3 статті 52, статті 54 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»: або на виконавчий комітет відповідної ради (фактично на структурні підрозділи та посадових осіб апарату виконавчого комітету); або на окремий виконавчий орган (відділ, управління, департамент). Для належного виконання своїх повноважень у сфері державної реєстрації та відповідно до частини 1, 2 статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» такі виконавчі органи повинні мати статус юридичних осіб [122].

Відповідно до підпунктів 7, 8 пункту "б" частини першої статті 38 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:

- державна реєстрація у встановленому порядку юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців;

- державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до частини 1 статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», до повноважень виконавчих органів сільських, селищних та міських рад як суб'єктів державної реєстрації прав належить забезпечення: проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

- формування та зберігання реєстраційних справ;

- зберігання реєстраційних справ у паперовій формі (виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна); здійснення інших повноважень.

Відповідно до пункту 14 частини 1 статті 1, частини 1 статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», сфери компетенції суб'єктів державної реєстрації розмежовані таким чином:

1) міністерство юстиції України - у разі державної реєстрації політичних партій, всеукраїнських професійних спілок, їх об'єднань, всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців; відокремлених підрозділів іноземних неурядових організацій, представництв, філій іноземних благодійних організацій, постійно діючих третейських судів, засновниками яких є всеукраїнські громадські організації, всеукраїнських творчих спілок, символіки громадських формувань, відомостей про дату початку обліку/дату припинення обліку часток товариства з обмеженою відповідальністю або товариства з додатковою відповідальністю в обліковій системі часток, що ведеться Центральним депозитарієм цінних паперів;

2) центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері релігії, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації - у разі державної реєстрації юридичних осіб - релігійних організацій; територіальні органи Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі - у разі державної реєстрації первинних, місцевих, обласних, регіональних та республіканських професійних спілок, їх організацій та об'єднань, структурних утворень політичних партій, регіональних (місцевих) творчих спілок, територіальних осередків всеукраїнських творчих спілок, місцевих, обласних, республіканських

Автономної Республіки Крим, Київської та Севастопольської міських організацій роботодавців та їх об'єднань, постійно діючих третейських судів, громадських об'єднань, їх відокремлених підрозділів, громадських об'єднань, що не мають статусу юридичної особи, підтвердження всеукраїнського статусу громадського об'єднання;

3) виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, нотаріуси - у разі державної реєстрації юридичних осіб (крім випадків, віднесених до компетенції інших суб'єктів) та фізичних осіб - підприємців (крім випадків проведення реєстраційних дій в автоматичному режимі). Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», до повноважень виконавчих органів сільських, селищних та міських рад як суб'єктів державної реєстрації належить забезпечення: прийому документів, поданих для державної реєстрації; державної реєстрації та проведення інших реєстраційних дій; ведення Єдиного державного реєстру та надання відомостей з нього; формування та зберігання реєстраційних справ; здійснення інших повноважень.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державна реєстрація юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань є різновидом адміністративних послуг. До адміністративних послуг також прирівнюється надання органом місцевого самоврядування, їх посадовими особами, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації витягів та виписок із реєстрів, довідок, копій, дублікатів документів та інші передбачені законом дії, у результаті яких суб'єкту звернення, а також об'єкту, що перебуває в його власності, володінні чи користуванні, надається або підтверджується певний юридичний статус та/або факт (частина 3 статті 3 Закону України «Про адміністративні послуги»). Суб'єктом надання адміністративних послуг на

кожну адміністративну послугу, яку він надає відповідно до закону, затверджуються інформаційна і технологічна картки, а у разі якщо суб'єктом надання є посадова особа, - органом, якому вона підпорядковується. Інформаційна картка адміністративної послуги, що надається органом, якому делеговані такі повноваження, затверджується на підставі типової інформаційної картки, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 09.01.2023 № 135/5 «Про затвердження типових інформаційних карток адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [123]. Технологічна картка адміністративної послуги містить інформацію про порядок надання адміністративної послуги. У технологічній картці адміністративної послуги зазначаються: етапи опрацювання звернення про надання адміністративної послуги; відповідальна посадова особа; структурні підрозділи, відповідальні за етапи (дію, рішення); строки виконання етапів (дії, рішення). Вимоги до підготовки технологічної картки адміністративної послуги, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 2013 р. № 44 [124].

Нижче на виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи доцільно більш детально визначити зміст правового статусу державного реєстратора та порядок його реалізації щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майно.

Державним реєстратором може бути: громадянин України; має вищу освіту за спеціальністю правознавство; відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України; перебуває у трудових відносинах з виконавчим органом сільської, селищної та міської ради, який набув статусу суб'єкта державної реєстрації.

Кваліфікаційні вимоги, встановлені Міністерством юстиції України: стаж роботи у сфері права не менше трьох років або на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора, не менше одного року; успішне проходження спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в Державному

реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань в порядку здійснення контролю, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 (для осіб, які до призначення на посаду державного реєстратора перебували на посаді державного реєстратора в іншого суб'єкта державної реєстрації).

Державний реєстратор є посадовою особою місцевого самоврядування, статус якої врегульований Законом України «Про службу в органах місцевого самоврядування». Вказаний Закон передбачає призначення на посаду на конкурсній основі чи за іншою процедурою, передбаченою законодавством України (за результатами стажування, з кадрового резерву, переведення з посади державного службовця, повернення на службу протягом одного року після припинення чи скасування воєнного стану). Кабінет Міністрів України відніс посаду державного реєстратора виконавчого органу міської (міста обласного, республіканського в Автономній Республіці Крим, районного значення), селищної ради до п'ятої категорії посад в органах місцевого самоврядування, а державного реєстратора виконавчого органу сільської ради до шостої категорії посад в органах місцевого самоврядування

Адміністративна правоздатність державного реєстратора об'єктів нерухомого майна виникає по різному: у нотаріусів на підставі наявності свідоцтва про зайняття нотаріальною діяльністю; у державного та приватного виконавця - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону; у державного реєстратора - на підставі наявності свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора. Для отримання свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора особа яка претендує на таку діяльність має відповідати кваліфікаційним вимогам до державного реєстратора, які затверджені наказом Міністерства юстиції України 29 грудня 2015 року № 2790/5 [120], відповідно до яких крім вимог, передбачених Законами України

«Про службу в органах місцевого самоврядування», «Про державну службу» та іншими законами України, встановлюються такі вимоги: стаж роботи у сфері права не менше трьох років або на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора (далі - посада державного реєстратора), не менше одного року; успішне проходження спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для державних реєстраторів, щодо яких відповідно до законодавства проводилася відповідна спеціальна перевірка).

Наступним елементом правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його повноваження, до яких віднесено: забезпечення проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; формування та зберігання реєстраційних справ. Відповідно до абзацу другого пункту 4 Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5, доступ до реєстрів надається користувачу виключно за умови відсутності щодо такого користувача діючих рішень про тимчасове блокування чи анулювання доступу до реєстрів, а також у випадках, передбачених законодавством, за умови успішного проходження ним спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в реєстрах чи успішного проходження тестування на знання законодавства у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та/або державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань. Тобто, необхідність проходження тестування поширюється на наступних осіб: які мають намір виконувати функції державного реєстратора та не перебували на посаді державного реєстратора

або не виконували функції державного реєстратора, перебуваючи у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації; які виконували функції державного реєстратора, але не перебували у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації; які перебували у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації, але не вчиняли у реєстрах реєстраційних дій, або ж взагалі не мали ідентифікаторів доступу; які отримали сертифікат про підтвердження професійної компетентності у сфері державної реєстрації (відповідні сертифікати, що видавались під час дії експериментального проекту, не можуть прийматись на підтвердження професійної компетентності кандидата на посаду державного реєстратора з огляду на дію нормативно-правових актів в часі) [125].

Державний реєстратор не має права: приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах (частини 2 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») проводити реєстраційні дії щодо суб'єкта державної реєстрації, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах (частини 9 статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань») Вказані обмеження повноважень державних реєстраторів створюють проблеми для окремих територіальних громад з державною реєстрацією комунальної власності відповідної територіальної громади та юридичних осіб, утворених відповідною сільською, селищною, міською радою. Для проведення відповідних реєстраційних дій необхідно звертатися до державних реєстраторів в інших територіальних громадах. Вказана проблема, пов'язана з неутворенням виконавчого органу ради як окремої юридичної особи і фактичним працевлаштуванням державного реєстратора в апараті відповідної ради. А оскільки рада виступає і у якості працедавця, і у якості суб'єкта права

власності, засновника, відповідне обмеження діє. Така ситуація є характерною для органів місцевого самоврядування новостворених сільських територіальних громад, які традиційно реєстрували раду як єдину юридичну особу. Зазначена проблема може бути вирішена лише шляхом державної реєстрації виконавчого органу ради, який є суб'єктом державної реєстрації, як юридичної особи. У такому разі вказане обмеження не може бути застосованим.

Крім того, Закон встановлює досить сильні гарантії діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно, які схожі на гарантії діяльності судді. Так, частина четверта статті 9 Закону встановлює, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється й тягне за собою відповідальність згідно з законом [2], що надає державному реєстратору імунітет і захист від зовнішнього впливу при виконанні ним своїх службових обов'язків. Однією із гарантій діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно є встановлення адміністративної відповідальності за «подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав, для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а так само подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запитування інформації з державних реєстрів», відповідно до статті 188-47 КУпАП [121].

Безумовно, що одним із елементів правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його відповідальність. Відповідно до ст. 37-1 Закону «за результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав. У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб» [2].

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про: 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав; 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю; 5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім

нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків.

Слід зауважити, що попри визначення в Законі можливості притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав така відповідальність встановлена ст. 166-11 КУпАП виключно за дії державного реєстратора з державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань [121]. Вважаємо за доцільне поширити дію цієї норми і на дії державного реєстратора щодо реєстрації права на нерухоме майно.

У зв'язку з цим пропонуємо викласти статтю 166-11 КУпАП в редакції наступного змісту: «Стаття 166-11. Порухення державним реєстратором законодавства про державну реєстрацію», закріпивши в змісті її норм адміністративну відповідальність за будь-які дії (бездіяльність) державного реєстратора здійсненні в порушення закону в тому числі стосовно державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що буде додатковою гарантією законності їх діяльності.

Також як було зазначено нами вище, потребує нормативного урегулювання правовий статус основного учасника відносин щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – заявника, тобто власника, іншого правонабувача, сторони правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав. Для закріплення його правового статусу в Закону доцільно використати конструкцію норми, яка викладена в Законі України «Про адміністративну процедуру», норми якого поширюються і на порядок державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а саме статтю 28 «Права та обов'язки учасників адміністративного провадження» [3]. У зв'язку з цим

доцільно Закон про державну реєстрацію доповнити новою нормою: статтею 5-1 «Суб'єкти державної реєстрація речових прав, їх права та обов'язки» в якій урегулювати правовий статус заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Нижче доцільно з'ясувати правовий статус нотаріуса як суб'єкта державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

З 01 січня 2013 року набрали чинності зміни до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (далі - Закон), які полягають у тому, що державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладені функції державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Метою прийнятих змін є спрощення процедури державної реєстрації речових прав, набутих за правочинами та виданими нотаріусами свідоцтвами про право на спадщину, запобігання порушення прав фізичних та юридичних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, гарантування належної та своєчасної реалізації цих прав, підвищення ефективності функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Забезпечення нотаріусом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за нотаріально посвідченим правочином, виданим свідоцтвом здійснюється шляхом реєстрації нотаріусом в єдиних та державних реєстрах відомостей про посвідчений ним правочин чи видане свідоцтво і подання заяви та всіх документів, необхідних для державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

Надаючи право державної реєстрації за нотаріально посвідченими правочинами та виданими свідоцтвами про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно нотаріусу, законодавець потурбувався про те, щоб ця послуга була прозорішою та гарантованою з юридичної точки зору.

Нотаріус може перевірити правильність оформлення документів на стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва, попередити порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечити вірогідність внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без помилок, тому що, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, він дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і водночас вносить відповідні записи до Єдиних та Державних реєстрів тощо.

Крім того, державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з її вчиненням відповідно до статті 15 Закону. Тобто нотаріальне посвідчення та реєстрація речового права здійснюються в один день, що дозволяє забезпечити належний рівень захисту гарантованих Конституцією України речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно. Таким чином мінімізується кількість інстанцій, отримання інформації від яких необхідно для вчинення нотаріальних дій, та впроваджується принцип "єдиного вікна", коли нотаріус сам здійснює роботу з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно шляхом отримання необхідних відомостей для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном та одночасним здійсненням процедури державної реєстрації речового права, що виникло внаслідок посвідчення правочинів чи видачею свідоцтва про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно.

Законодавець наділив нотаріуса окремими повноваженнями державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті нотаріальних дій, а саме: нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких була проведена раніше, тобто до 1 січня 2013 року, а також здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в результаті нотаріальної дії з такими об'єктами. Також нотаріусу безпосередньо при вчиненні нотаріальної дії надана можливість отримати витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [126].

При реалізації вказаних функцій нотаріус як державний реєстратор:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;

- відкриває та закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;

- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

- надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє в її наданні;

- у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

- під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів;

- здійснює інші повноваження, передбачені Законом [127, с.73].

Разом з цим нотаріус, як спеціальний суб'єкт, не здійснює функцій щодо ведення реєстраційних справ про об'єкти нерухомого майна та не видає свідоцтв про право власності на нерухоме майно.

Частиною третьою статті 9 Закону встановлені аналогічні обмеження, які закріплені в Законі України "Про нотаріат", щодо обмежень у прийнятті рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів.

Алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного посвідчення правочину і реєстрації речового права складається з наступних етапів:

- прийняття документів для проведення реєстрації;
- прийняття документів для вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості проведення реєстрації;
- реєстрація заяви для проведення державної реєстрації;
- вчинення нотаріальної дії;
- здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі прав.

Система нотаріату в Україні - це публічно-правовий інститут, уповноважений державою на здійснення важливої публічної функції. Він на належному рівні протягом багатьох років виконує покладені на нього обов'язки. На сьогодні нотаріуси вдало виконують нові повноваження, здатні самостійно вирішувати часто непрості практичні запитання [128, с.155].

Проте врегулювати деякі нагальні проблеми неможливо без нормативного вирішення. Законодавчого врегулювання потребують питання збільшення строку передачі документів для формування реєстраційних справ до органів Укрдержреєстру нотаріусами; державна реєстрація відступлення прав за договорами факторингу та договорами застави нерухомого майна (іпотеки), право власності на яке не зареєстроване в Державному реєстрі прав; проведення певних реєстраційних дій перед вчиненням нотаріальної дії, зокрема, питання здійснення державної реєстрації за дублікатами, тощо.

З метою подальшого спрощення процесу державної реєстрації та надання йому ознак сучасності та цивілізованості було внесено зміни до відповідних наказів Міністерства юстиції, зокрема, передбачено заповнення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за допомогою загальноприйнятих технічних засобів, надання можливості нотаріусу отримувати інформацію з відповідних Реєстрів до

здійснення ним державної реєстрації прав перед вчиненням нотаріальної дії з нерухомим майном.

Бобожко Ю. Б. досліджуючи адміністративно-правовий статус нотаріуса у відносинах щодо державної реєстрації виділяє такі його елементи: є учасником публічних відносин; діє від імені держави; відображає правове становище нотаріуса, як державного реєстратора у відносинах державної реєстрації; діяльність нотаріуса урегульована нормами законодавства; наявність структурних елементів статусу. Структурними елементами адміністративно-правового статусу нотаріуса у відносинах державної реєстрації визначено правосуб'єктність; встановлені законодавством права та обов'язки нотаріуса у сфері державної реєстрації; відповідальність за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків як державного реєстратора та додатковим елементом виступають гарантії під час виконання повноважень у відносинах державної реєстрації [129, с.154].

В підсумку слід зазначити, що можливо виокремити 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'єкту 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 з заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. Здійснено аналіз їх правового статусу та запропоновано окремі шляхи його удосконалення шляхом унормування правового статусу заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а також встановлення адміністративної відповідальності державних реєстраторів за порушення порядку та умов реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Висновки до розділу 1

В результаті дослідження теоретико-правових засад адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна встановлено наступне.

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

2.1 Стадії адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» який був прийнятий у 2004 році, однак є найбільш сталим законодавчим актом який постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг (далі – Закон про державну реєстрацію) [1]. В той же час з набранням чинності у 2024 році Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон про адміністративну процедуру) [2], який є базовим для регулювання принципів, стандартів здійснення переважної більшості адміністративних процедур виникла потреба в узгодженні норм інших нормативно-правових актів, що регулюють адміністративні процедури з даним законодавчим актом, в тому числі стосовно нормативно-правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що зумовлює необхідність приведення даної процедури до стандартів адміністративної процедури. Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження змісту та особливостей 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, І. Бойко, О. Буханевич, В. Галуцько, М. Гончаренко, М. Гурковський, О. Кузьменко, А. Комзюк, Т. Коломоець, С. Короед, Л. Крупнова, Р. Мельник, О. Миколенко, Р. Миронюк, А. Пухтецька, О. Лагода, К. Ростовська, С. Стеценко, В. Тимощук, А.

Школик та ін. Особливу увагу дослідженню сутності змісту адміністративної процедури було приділено в роботах Авер'янова В., Тимощука В., Бойко І., Брателя С., Буханевич О., Зеленова А., Лагоди О., Михайлюк Я., Соловйова О., Сьоміної В., Стеценко С., Тамаря Я., Чирик С., Школика А. [130; 131; 132; 133; 134; 135; 136; 137; 138; 139; 140; 141; 142; 143].

Однак основний акцент в даних роботах був зроблений на проблематиці визначення правової природи даної процедури, відмежування її від процедур, які здійснюються в межах галузей цивільного та господарського права, визначення їх місця в системі адміністративних послуг, в той же час процедурним нормам було приділено менше уваги, що і зумовлює актуалізацію проведеного дослідження в межах даного підрозділу роботи.

Завданнями дослідження з межах даного підрозділу роботи є: з'ясування стадій та етапів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, їх характеристики; виокремлення вад такої процедури та висловлення пропозиції щодо її удосконалення.

Як було з'ясовано нами в попередніх підрозділах роботи під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) є 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 їх 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 і 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. Адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна базується на таких принципах: верховенство 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 процедури; гарантування ефективних засобів правового захисту.

Нижче на виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи доцільно з'ясувати стадії та в їх межах процедурні етапи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Слід відмітити, що в науковій літературі немає узгодженого підходу щодо розуміння стадій будь-якої адміністративної процедури. Довгий час, фактично до прийняття Закону України «Про адміністративну процедуру» в адміністративно-правовій науці точилась дискусія щодо відмінностей адміністративної процедури (адміністративного провадження) від адміністративного процесу. Не вдаючись до аналізу різних точок зору вчених на цю проблематику, якій було приділено надмірну увагу вчених, слід констатувати, що сьогодні на рівні наукової спільноти досягнуто розуміння щодо розмежування цих понять, таким чином під адміністративним процесом розуміють діяльність адміністративних судів щодо розгляду публічно-правових спорів, яка регулюється Кодексом адміністративного судочинства України (КАСУ) [104], а під адміністративною процедурою – діяльність суб'єктів владних повноважень щодо вирішення адміністративних справ, яка регулюється Законом про адміністративну процедуру (як загальними нормативним актом) а також іншими законами, які

регламентують особливості здійснення окремої адміністративної процедури (процедур), або адміністративних проваджень, що є по-сутті тотожними поняттями.

Відповідно якщо залишити поза предметом нашого дослідження адміністративний процес (або адміністративне судочинство) і вести мову про адміністративну процедуру (провадження), то дослідженню їх змісту, а саме стадій, етапів та процедурних дій в їх межах присвячено багато наукових праць вітчизняних науковців адміністративістів, відтак доцільніше звернути увагу на теоретичні положення дослідників щодо системи стадій, етапів та процедурних дій в межах адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Тамаря Я. досліджуючи адміністративну процедуру з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно дає їй визначення, як «правовідносин, які врегульовуються нормативно-правовими актами та полягають у послідовно здійснюваних діях суб'єктів публічної адміністрації щодо розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видання адміністративного акта з приводу речових прав на нерухоме майно (витягу, виписки або інформаційної довідки), спрямованих на забезпечення прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків та виділяє такі її стадії: звернення особи й прийняття заяви до розгляду державним реєстратором; розгляд справи; винесення рішення; оскарження ухваленого рішення (факультативна); виконання рішення» [140, с.152].

Щавинська Ю. зазначає, що «адміністративна процедура державної реєстрації речових прав – це адміністративно-правові та господарсько-процесуальні відносини, які складаються з порядку послідовно здійснюваних суб'єктами публічної адміністрації та господарськими судами правових дій стосовно забезпечення прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків шляхом видання (оскарження видання) адміністративного акта щодо обліку й публічного визнання речових прав та

їх обтяжень і відповідної пріоритетної державної охорони права власності. В межах даної процедури авторка виділяє такі її стадії: 1) звернення заявника і прийняття заяви до розгляду державним реєстратором; 2) розгляду справи; 3) винесення рішення; 4) адміністративне або судове оскарження ухваленого рішення» [144, с.105].

Колесников М. виділяє наступні стадії провадження надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту - відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну- реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про реєстрацію речових прав, зупинення або про відмову в реєстрації прав; 4) внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 5) надання інформації; 6) оскарження дій чи бездіяльності посадових осіб, що здійснюють таку реєстрацію, тобто факультативна стадія провадження з надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [6, с. 9].

Сукманова О. не виокремлює такої стадії як оскарження прийнятого рішення, а відтак і не виділяє обов'язкові та факультативні стадії процедури надання адміністративної послуги. Науковець зазначає, що порядок державної реєстрації права власності є чітко регламентованим законодавством та складається з таких загальних стадій: 1) звернення із заявою, відповідними документами та фактом оплати адміністративних послуг до суб'єкта публічного адміністрування (державного реєстратора або ж нотаріуса) з вимогою про реєстрацію власності; 2) прийняття, перевірка та розгляд документів суб'єктом публічного адміністрування; 3) прийняття суб'єктом публічного адміністрування рішення про державну реєстрацію права власності, внесення відповідних відомостей до державного реєстру та

формування відповідних документів; 4) видача заявнику документів, що підтверджують його право на відповідну власність [145, с. 67].

В той же слід зауважити, що будь-яка теоретична дискусія щодо змісту того чи іншого правового поняття (явища) припиняється якщо воно зазнало нормативного закріплення на рівні закону. Як було зазначено вище, адміністративна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є нормативно визначеною як в Законі про державну реєстрацію (як спеціальному нормативному акті) так і в Законі про адміністративну процедуру (як базовому, загальному правовому акті).

Зокрема, аналіз Закону про адміністративну процедуру дає можливість виокремити такі стадії адміністративної процедури та процедурні дії в їх межах: 1) ініціювання адміністративного провадження (подання заяви та супутніх документів на отримання адміністративної послуги, визначених технічним паспортом на дану виду послуг, попередній розгляд заяви і документів та направлення до адміністративного органу, уповноваженого на надання послуги); 2) початок адміністративного провадження та підготовка справи до вирішення (відкриття провадження у справі, витребування документів та відомостей); 3) дослідження обставин справи та збирання доказів (отримання пояснення та зауваження учасника адміністративного провадження); 4) розгляд та вирішення справи (оцінка доказів, слухання); 5) прийняття рішення у справі (видання адміністративного акту, обґрунтована відмова у видачі адміністративного акту); 6) адміністративне оскарження (прийняття рішення за скаргою) – як факультативна, необов'язкова стадія.

Більш предметно зміст адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначено в Законі про державну реєстрацію. Нижче доцільно виокремити стадії даної процедури з огляду на норми даного Закону.

Перша стадія – подання та перевірка документів. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є засвідченням набуття такого права. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться державним реєстратором за місцезнаходженням нерухомого майна. Документи можуть бути подані особисто або в електронній формі. Якщо документи подаються особисто, заявник пред'являє документ, що відповідно до закону посвідчує особу. У разі подання документів представником додатково подається примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) документа, що підтверджує його повноваження.

Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус". Особа іноземця або особи без громадянства встановлюється за національним, дипломатичним чи службовим паспортом іноземця або іншим документом, що посвідчує особу іноземця або особи без громадянства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови підписання її заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри. У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи. Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

У випадках, передбачених Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень додатково можуть подаватися інші документи.

Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з урахуванням особливостей, визначених цією статтею. У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно. При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами. Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості [2].

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав. Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав. Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України [146].

Друга стадія – розгляд справи та прийняття рішення. На цій стадії здійснюється перевірка поданих документів на їх законність, здійснюється перевірка в державних базах даних, зокрема в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного державного реєстру

юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та ін.

На даній стадії перевіряються факти та підстави для відмови надання такої послуги, їх вичерпний перелік визначений в ст. 24 Закону про державну реєстрацію. У випадку позитивного вирішення справи її розгляд завершується внесенням відомостей про речові права на нерухоме майно до Державного реєстру прав та видачі заявнику витягу з реєстру.

Відповідно до ч.2 ст. 24 Закону за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Відповідно до ст. 26 Закону «за результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав. Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до Цивільного кодексу України. Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав. Відомості про переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, що припиняється після завершення строку, на який було передано таке переважне право, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації такого обтяження до дня закінчення строку, на який передано таке переважне право, що обраховується відповідно до Цивільного кодексу України. Після закінчення зазначеного строку державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки

сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав. Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що набуваються на підставі договору за умови його поновлення, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права» [2].

Також статтею 27 Закону визначено підстави для державної реєстрації прав, тобто перелік документів на підставі яких здійснюється державна реєстрація, до основних з них відносяться: «1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дублікату; 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату; 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату; 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів; 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікату; 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікату; 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном; 8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року; 9) судового рішення, що набрало законної

сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості; 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди; 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації; 13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність [2].

Також Законом передбачені особливості державної реєстрації різних прав на об'єкти нерухомого майна, зокрема: 1) державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації (ст. 27-1); 2) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості (ст. 27-2); 3) державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості (ст. 27-3); 4) особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності (ст. 28); 5) Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 року (ст. 29); 6) особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти державно-приватного партнерства, у тому числі об'єкти концесії, та земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії (ст. 29-1); 7) особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти, передані до статутного капіталу акціонерного товариства, утвореного згідно із Законом України "Про акціонерне товариство "Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом" (ст. 29-1); 8) особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені

(невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності (ст.30); 9) особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування (ст. 30-1); 10) особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку (ст. 31); 11) особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень (ст. 31-1); 12) особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості (ст. 31-2); 13) проведення реєстраційних дій щодо нерухомого майна банків, що виводяться з ринку (ст.31-3); 14) особливості проведення реєстраційних дій, пов'язаних із реалізацією переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення (31-4); та ін.

Третя стадія – оскарження прийнятого рішення. Законодавчо визначено дві форми оскарження рішення щодо відмови в державній реєстрації права власності на нерухоме майно: позасудове оскарження та судове оскарження. Порядок позасудового (адміністративного) оскарження такого рішення урегульований розділом 7 Закону про державну реєстрацію, відповідно до нього рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів, а рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України.

Так, відповідно до статті 37 Закону визначені особливості адміністративного оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав, які полягають в наступному:

1. Міністерство юстиції України розглядає:

1) скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;

2) скарги на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України;

3) повідомлення державного реєстратора про виявлений ним факт використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами.

2. Під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України здійснюється також перевірка відповідності законодавству у сфері державної реєстрації прав рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, що оскаржувалися до відповідного територіального органу.

3. Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації (крім рішень про державну реєстрацію прав), які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

4. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом двох місяців з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не більше трьох років з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності.

5. Рішення державного реєстратора, прийняте всупереч санкціям, застосованим відповідно до Закону України "Про санкції", може бути оскаржене суб'єктом, який бере участь у формуванні, реалізації та моніторингу ефективності державної санкційної політики, правоохоронними органами, а також суб'єктом, уповноваженим дорученням Кабінету Міністрів України на здійснення заходів, пов'язаних із тимчасовим управлінням

активами, які підлягають стягненню в дохід держави як санкції, протягом двох місяців з дня, коли відповідний суб'єкт дізнався про таке рішення державного реєстратора.

6. Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом одного місяця з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не більше шести місяців з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності.

7. Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав подається у письмовій формі безпосередньо до суб'єкта розгляду скарги. Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав має бути підписана скаржником або його представником. Така скарга може бути подана в електронній формі за умови підписання її скаржником або його представником з використанням кваліфікованого електронного підпису або застосуванням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри відповідно до вимог законів України "Про електронні документи та електронний документообіг" та "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги". До скарги, підписаної представником, додаються докази на підтвердження його повноважень. До скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав можуть бути додані документи (їх копії), що підтверджують порушення прав скаржника. До скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, що подається представником скаржника, додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена у встановленому порядку.

8. Скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, повідомлення державних реєстраторів про виявлені ними факти використання їх ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами розглядаються у строк не більше одного місяця з дня їх надходження.

9. За результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають одне з таких мотивованих рішень, яке не пізніше наступного робочого дня з дня його прийняття розміщується на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу:

- про задоволення скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);

- про відмову в задоволенні скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);

- про залишення скарги без розгляду по суті [2].

Судовий порядок оскарження рішення щодо відмови в державній реєстрації права власності на нерухоме майно визначений Кодексом адміністративного судочинства України, яким урегульовано порядок судового вирішення публічно-правових спорів, якими за визначеннями ст. 4 є «спір, у якому хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг», тобто спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [104].

Слід зауважити, що з започаткуванням Єдиного порталу державних послуг – Дія і особливо в умовах повномасштабної війни набула ще більшої актуальності онлайн-реєстрація права власності на нерухоме майно. Тобто сьогодні є можливість подати електронні заяви у сфері державної реєстрації прав у ДРРП (Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) на об'єкти нерухомого майна, права власності на які виникли та зареєстровані в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року (тобто, до

запровадження ДРРП у 2013 році). Послугу реалізовано ДП «Національні інформаційні системи» Міністерства юстиції України спільно з Міністерство цифрової трансформації України за підтримки програми EGAP Фонд Східна Європа, що фінансується урядом Швейцарії. В даному державному порталі детально визначені стадії та етапи такої реєстрації, які базуються виключно на нормах вищезгаданого закону, а отже і рішення про відмову в реєстрації отримане в результаті подання документів через єдиний портал державних послуг теж може бути оскаржено у встановленому вище порядку.

Висновки. В результаті дослідження в межах даного підрозділу роботи встановлено, що під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) чітке нормативне регулювання її процедурних стадій, етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх 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 і 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.

Адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій: 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 в 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.

2.2 Особливості адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану

Конституцією України в статі 41 гарантується право кожного громадянина володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю [1]. Таке право може бути реалізоване шляхом вчинення правочинів з нерухомим майном (продаж, купівля, передача в оренду, використання в якості застави, та інші способи), що регулюється нормами цивільного права, а також шляхом обов'язкової реєстрації такого права у відповідних державних реєстрах, що регулюється нормами адміністративного процесуального права через реалізацію адміністративної процедури щодо цього. На законодавчому рівня процедура державної реєстрації такого майна урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2024 року) (далі – Закон про державну реєстрацію) і є досить сталою та такою, що постійно удосконалюється, однак має і свої проблеми реалізації [2]. На сьогодні негативним фактором, який впливає на адміністративну процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є

збройна агресія росії на територію України, в результаті якої знищуються або значно пошкоджують приміщення ЦНАПів, приміщення нотаріусів, де зберігаються копії справ про правочини в тому числі пов'язані з правом власності на об'єкти нерухомого майна, піддаються кібератакам Державну реєстри нерухомого майна. Вищезгадані фактори зумовлюють необхідність дослідження особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.

Завданнями дослідження з межах даного підрозділу роботи є: аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану; виокремлення особливостей адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.

В цілому проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували багато вітчизняних вчених, зокрема на сучасному етапі розвитку науки це такі автори як: І. Бойко, О. Буханевич, В. Галунько, Р. Мельник, Р. Миронюк, Д. Лученко, А. Пухтецька, К. Ростовська, В. Тимошук, А. Школик, О. Юшкевич та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Барц Я.Є., Кеча А. С., Колесников М. О., Куманська-Нор О.П. Попри їх змістовність та важливість виокремлення особливостей адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану не було предметом наукового дослідження.

На виконання задач дослідження в межах даного підрозділу роботи нижче доцільно здійснити аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану.

Державна реєстрація у період дії воєнного стану проводиться з урахування особливих умов, визначених постановою Кабінету Міністрів

України «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» за № 209 від 06.03.2022 р. (надалі – Постанова) [147].

Основною метою цього акту є забезпечення в умовах воєнного стану захисту прав держави, фізичних та юридичних осіб стосовно державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Концепція Постанови полягає у забезпеченні балансу між потребою захисту відомостей реєстрів від несанкціонованої зміни та потребою проведення в умовах війни нагальних реєстраційних дій.

Зазначеною Постановою внесено зміни ще до низки пов'язаних з нею нормативних актів, зокрема у: 1) Порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 № 830 [148]; 2) Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 [149]; 3) Постанову Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [150]; 4) Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 [151].

Основні положення Постанови передбачають:

1) зміну переліку державних реєстраторів, які вчиняють реєстраційні дії – відповідні дії можуть здійснювати державні реєстратори, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації, місцезнаходження якого є адміністративно-територіальна одиниця, що не належить до територій активних бойових дій (крім територій активних

бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих РФ, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, затвердженого Мініреінтеграції, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації або тимчасової окупації [147];

2) заборону проведення таких реєстраційних дій, як державна реєстрація на підставі документів, які посвідчені або справжність підписів на яких засвідчена нотаріусом, не включеним до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна, або включеним до зазначеного переліку з застереженням про заборону нотаріального посвідчення відповідних документів (засвідчення справжності підпису на них), крім документів, які посвідчені або справжність підписів на яких засвідчена нотаріусом до 23 лютого 2022 року включно. Відповідний перелік нотаріусів затверджено наказом Міністерства юстиції України від 3 травня 2022 р. № 1760/5 затверджено перелік нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна (надалі – Перелік), з яким можна ознайомитися на сайті Міністерства юстиції за посиланням: https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries) [152];

3) заборону на такі реєстраційні дії: державна реєстрація права власності (довірчої власності) на підставі договорів щодо відчуження нерухомого майна, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно (у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), які укладені від імені фізичної особи - відчужувача (довірчого засновника) на підставі довіреності; державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом у період з 25 лютого 2022 р. до дня його включення до переліку нотаріусів; державна реєстрація права власності на нерухоме майно до закінчення одного місяця з дня проведення попередньої державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, коли право власності набуто у

порядку спадкування або державної реєстрації прав у результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності; державна реєстрація права власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи; на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки;

4) передбачено проведення державної реєстрації виключно особами, внесеними до переліку, затвердженого Мін'юстом; даний перелік постійно оновлюється з урахуванням умов воєнного стану;

5) невідкладну державну реєстрацію у разі подання належних документів у повному обсязі та спрощений порядок повідомлення заявника про недоліки у поданих ним документах;

6) можливість засвідчення справжності підпису, виконаного у присутності реєстратора, на документах для державної реєстрації юридичних осіб;

7) можливість підтвердження сплати адміністративного збору скрінкопією платіжного документа;

8) уточнені положення про надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - Єдиний державний реєстр) для формування та реєстрації заяв у сфері державної реєстрації. Такий доступ не надаватиметься нотаріусам, не включеним до переліку нотаріусів або включеним із застереженнями, робоче місце (контора) яких розташоване в межах адміністративно-територіальної одиниці, що не належать до територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких

функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих РФ, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації або тимчасової окупації;

9) змінено положення щодо припинення доступу користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції.

Також наказом Міністерства юстиції України від 01 квітня 2022 року № 1307/5 затверджено Перелік адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану (однак на сьогодні він втратив чинність, тобто був скасований);

10) державним реєстраторам на рівні з нотаріусами надано право забезпечувати формування за допомогою програмних засобів ДРРП інформації про проведені ними протягом попереднього дня реєстраційні дії та перевірятимуть їх на відповідність реєстраційним діям, що фактично ними проводились за відповідний період, а у разі невідповідності - звертатимуться з відповідною скаргою до Мін'юсту та повідомлятимуть про це ДП «НАІС».

В контексті зазначеного, слід звернути увагу на те, що постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 року № 719 внесено й інші зміни, зокрема, до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану».

Так, наприклад, визначено, що нотаріус, якому відмовлено у включенні до затвердженого Мін'юстом переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна або якого включено до переліку з відповідним застереженням, має право після усунення невідповідності визначеним критеріям повторно подати заяву. Це особливо актуально з урахуванням послаблення вимог для включення до зазначеного

переліку, який напряду відкриває доступ до проведення державної реєстрації [153].

Окрім цього постановою Кабінету Міністрів України від 09.05.2023 № 469 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату, державної реєстрації та функціонування державних електронних інформаційних ресурсів в умовах воєнного стану», чинною з 23.06.2023, було внесено зміни у:

- порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990;

- постанову Кабінету Міністрів України від 12.03.2022 № 263 «Деякі питання забезпечення функціонування інформаційно-комунікаційних систем, електронних комунікаційних систем, публічних електронних реєстрів в умовах воєнного стану»;

- постанову Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 № 1364 «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією»;

- постанову Кабінету Міністрів України від 07.05.2022. № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [154].

Окрім цього Мін'юстом були наданні роз'яснення з питань державної реєстрації нерухомості, зокрема: 1) від 20.06.2023 № 79778/8.4.1/32-23 щодо можливості проведення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєстраційних дій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»; 2) від 05.07.2023 № 87194/19.1.4/32-23 щодо неприпустимості скасування державним реєстратором реєстраційної дії/запису в Єдиному

державному реєстрі з метою виправлення допущених ним під час проведення попередньої державної реєстрації порушень.

Також слід звернути увагу на те, що під час військового стану існують окремі особливості екстериторіальності реєстраційних дій, яке урегульовані наказом Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5 «Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13.06.2023 за № 977/40033, який набрав чинності 20.07.2023 [155]. Зазначеним наказом встановлено, що незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості проводяться такі реєстраційні дії: державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, місцезнаходженням яких є Автономна Республіка Крим, Донецька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Харківська, Херсонська області, місто Севастополь; реєстраційні дії на підставі судових рішень.

Висновки. Отже, в умовах правового режиму воєнного стану необхідним є належне функціонування механізмів захисту права власності, які визначатимуть дієві інструменти для мінімізації таких загроз та будуть спрямовані на відновлення порушених прав осіб, які постраждали від війни.

В результаті аналізу змін до нормативно-правових актів, зумовлених введенням воєнного стану на території України з 24 лютого 2022 року було встановлено окремі 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.

Встановлено, що основна загроза в умовах воєнного стану пов'язана з втратою архівних документів нотаріусів та реєстраторів нерухомого майна та незаконним втручанням (кібератаками) на бази даних Державного реєстру прав особами, а також передання таких баз даних країні агресору, а відтак основні зусилля мають бути спрямовані на їх захист.

2.3 Контроль за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Виходячи з сутності контрольної функції у сфері публічного адміністрування, можна зробити висновок, що формами (засобами або способами) контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є:

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.

Нижче доцільно більш детально розглянути особливості здійснення даних видів контролю за законністю адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Зокрема слід розпочати з державного (внутрівідомчого) 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.

Його порядок нормативно закріплений у розділі VII Закону та Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб - підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 (далі – Порядок) [151].

На підставі аналізу норм Закону про державну реєстрацію та відповідного Порядку можливо виокремити особливості здійснення відомчого контролю у сфері державної реєстрації прав, який полягає в наступному:

1. Контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

2. За результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав.

3. У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб.

4. За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про:

1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав;

4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;

5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків.

5. Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень про тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав або анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав забезпечує їх негайне виконання.

Рішення про притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав, або направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю або направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків виконуються Міністерством юстиції України протягом п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

6. У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора. У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав щодо нотаріуса йому забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону.

7. Порядок здійснення контролю, проведення камеральних перевірок, під час здійснення контролю та проведення перевірок, критерії, за якими здійснюється моніторинг, критерії, за якими визначається ступінь відповідальності за відповідні порушення, допущені в сфері державної реєстрації, визначаються Кабінетом Міністрів України [151].

Натомість слід зазначити, що вищезгаданий Порядок визначає процедуру здійснення Мін'юстом контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб - підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави (далі - сфера державної реєстрації), критерії, за якими здійснюється моніторинг реєстраційних дій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - реєстри), та визначається ступінь відповідальності за порушення у сфері державної реєстрації.

Тобто його дія не поширюється на розгляд скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, особливості якої ми розглянули вище, адже мова йде про юридичної особи, утворені відповідно до законодавства іноземної держави (тобто представництва юридичних осіб як приватного так і публічного права іноземної держави, які діють на території України).

Відповідно до Порядку основними завданнями контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації є:

- перевірка стану дотримання визначених законами порядків державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та/або державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації під час здійснення ними повноважень;

- запобігання, виявлення та вжиття заходів до усунення виявлених порушень вимог законів;

- визначення професійної компетентності осіб, які мають намір виконувати функції державного реєстратора;

аналіз практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації, надання відповідних узагальнених роз'яснень.

Контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації здійснюється шляхом:

1) розгляду звернень відповідно до Закону України “Про звернення громадян”;

2) розгляду депутатських запитів, звернень відповідно до Закону України “Про статус народного депутата України”;

4) перевірки відомостей, отриманих Мін'юстом під час реалізації повноважень у сфері державної реєстрації;

5) моніторингу реєстраційних дій в реєстрах;

7) проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації осіб, які мають намір виконувати функції державного реєстратора та претендують на посаду державного реєстратора або на іншу посаду, що передбачає виконання функцій державного реєстратора (далі - посада державного реєстратора) у суб'єкта державної реєстрації, крім Мін'юсту чи його територіального органу. Тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації не проводиться щодо осіб, які раніше виконували функції державного реєстратора, перебуваючи у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації, крім Мін'юсту чи його територіального органу. Тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб - підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, не проводиться щодо осіб, які виконували функції державного реєстратора юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань,

перебуваючи у трудових відносинах із Мін'юстом чи його територіальним органом у період після 1 травня 2016 р. не менше ніж три місяці [151].

Контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації здійснюється шляхом моніторингу реєстраційних дій в реєстрах здійснюється в наступному порядку:

1. Моніторинг реєстраційних дій в реєстрах як комплекс організаційно-технічних заходів, що за допомогою програмних засобів ведення реєстрів забезпечує проведення посадовими особами Мін'юсту вибіркового аналітичного дослідження реєстраційних дій за певний проміжок часу (тиждень, місяць або квартал) за принципом зростання (без перевірки попередніх періодів), здійснюється за такими критеріями:

- 1) скасування записів у реєстрах;
- 2) проведення реєстраційних дій з порушенням строків, визначених законами;
- 3) проведення державної реєстрації припинення обтяжень права власності та інших речових прав, похідних від права власності, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) проведення державним реєстратором реєстраційних дій протягом одного року з дня отримання ідентифікаторів доступу до відповідного реєстру у зв'язку з призначенням на відповідну посаду суб'єктом державної реєстрації, призначенням на посаду державного нотаріуса чи реєстрацією приватної нотаріальної діяльності, а також протягом шести місяців з дня відновлення доступу державного реєстратора до реєстрів, у тому числі після тимчасового блокування такого доступу;
- 5) проведення державним реєстратором реєстраційних дій протягом шести місяців з дня анулювання відповідно до закону доступу такого реєстратора до одного із реєстрів;
- 6) проведення державним реєстратором реєстраційних дій щодо фізичних та юридичних осіб, до яких застосовані санкції відповідно до Закону України "Про санкції".

2. Камеральна перевірка під час здійснення контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації проводиться на підставі рішення Мін'юсту в разі виявлення порушень, визначених законами, порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та/або державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

3. У рішенні Мін'юсту про проведення камеральної перевірки зазначаються прізвище, ім'я, по батькові державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації, стосовно яких прийнято рішення про проведення камеральної перевірки, та підстава проведення камеральної перевірки. Відповідним рішенням утворюється комісія з проведення камеральної перевірки у складі не менше як трьох посадових осіб Мін'юсту (далі - комісія).

4. Строк проведення камеральної перевірки становить не більш як п'ятнадцять робочих днів з дня прийняття Мін'юстом рішення про проведення такої перевірки.

5. Відомості про проведення камеральної перевірки не пізніше двох робочих днів з дня прийняття Мін'юстом рішення про її проведення також розміщуються на офіційному веб-сайті Мін'юсту.

6. Під час проведення камеральної перевірки державний реєстратор, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації мають право подавати Мін'юсту свої пояснення та додаткову інформацію, що стосується предмета перевірки, які додаються до матеріалів перевірки.

7. Результати камеральної перевірки викладаються у формі акта або довідки, які підписується усіма членами комісії. У разі наявності порушень установленого законом порядку державної реєстрації складається акт. Якщо такі порушення відсутні, складається довідка. В акті про проведення камеральної перевірки зазначаються встановлені у діях державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації одноразове грубе чи неодноразові істотні порушення законів під час проведення реєстраційних дій в реєстрах.

8. За результатами проведення камеральної перевірки у разі наявності порушень встановленого законом порядку державної реєстрації на підставі акта комісії про проведення камеральної перевірки Мін'юстом приймається вмотивоване рішення про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації до передбаченої законом відповідальності з урахуванням вчинених одноразового грубого чи неодноразових істотних порушень законів під час проведення реєстраційних дій в реєстрах, а також з урахуванням наявних у Мін'юсті відомостей щодо неодноразового застосування до відповідного державного реєстратора протягом останніх дванадцяти місяців заходів, пов'язаних з тимчасовим блокуванням чи анулюванням доступу до реєстрів.

9. У разі виявлення у діях державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації одноразового грубого чи неодноразових істотних порушень законів під час проведення реєстраційних дій в реєстрах, а також у разі, коли у Мін'юсту наявні відомості щодо неодноразового застосування до такого державного реєстратора протягом останніх дванадцяти місяців заходів, пов'язаних з тимчасовим блокуванням чи анулюванням доступу до реєстрів, застосовується обмеження, визначені статтею 37-1 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

10. Результати проведення камеральної перевірки (акти/довідки про проведення камеральної перевірки, рішення Мін'юсту про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації, нотаріуса до передбаченої законом відповідальності) зберігаються в Мін'юсті разом з іншими матеріалами такої перевірки.

Рішення Мін'юсту про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації, нотаріуса до передбаченої законом відповідальності та акт про проведення камеральної перевірки, на підставі якого Мін'юстом прийнято відповідне рішення, або довідка про проведення камеральної перевірки розміщуються на офіційному веб-сайті Мін'юсту протягом двох робочих днів з дня підписання рішення або довідки.

Окремою формою внутрішнього контролю за дотриманням законності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації.

Тестування проводиться Мін'юстом у разі надходження від суб'єкта державної реєстрації, на посаду державного реєстратора в якому претендує особа, відповідного запиту в паперовій або електронній формі. До запиту в паперовій формі додаються засвідчені в установленому порядку паспортні документи та документи про освіту і трудовий стаж.

Мін'юст протягом місяця з моменту надходження запиту на проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації перевіряє наданні документи та визначає дату, час і місце проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації визначається за рішенням Мін'юсту. Для забезпечення прозорості проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації здійснюється відеофіксація процедури тестування. Тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації проводиться в окремому приміщенні, в якому розміщуються автоматизовані робочі місця для проходження тестування, у присутності не менш як двох визначених Мін'юстом посадових осіб Мін'юсту, його територіальних органів. Інформація про результати тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації розміщується на офіційному веб-сайті Мін'юсту та надсилається Мін'юстом до технічного адміністратора реєстрів не пізніше п'яти робочих днів після завершення відповідного тестування.

Нижче доцільно здійснити аналіз судового контролю за законністю діяльності державних реєстраторів щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. Цей судовий контроль полягає в оскарженні до адміністративного суду рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів.

Судовий порядок оскарження рішення щодо відмови в державній реєстрації права власності на нерухоме майно визначений Кодексом адміністративного судочинства України, яким урегульовано порядок судового вирішення публічно-правових спорів, якими за визначеннями ст. 4 є «спір, у якому хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг», тобто спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [104].

Нижче доцільно проаналізувати судову практику щодо цього. Для цього необхідно здійснити аналіз судової практики розгляду адміністративними судами адміністративних справ щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, які можуть перебувати на розгляді в адміністративних судах виходячи з таких категорій справ:

1. Справи щодо законності рішень Міністерства юстиції України, виданих у формі наказів про скасування рішень державного реєстратора.

Спір з приводу законності рішень Міністерства юстиції України, виданих у формі наказів про скасування рішень державного реєстратора, прийнятих Міністерством юстиції України внаслідок перевірки процедури здійснення реєстрації - підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства з огляду на те, що виник внаслідок виконання Мін'юстом владних управлінських функцій. При вирішенні спору з наданням оцінки правомірності рішень Мін'юсту слід з'ясувати обставини наявності підстав для відновлення майнових прав позивача з огляду на положення статті 393

ЦК України, оскільки відновлення становища, яке існувало до прийняття рішень МЮ України, неможливе без їх скасування, тобто вимоги є поєднаними. Вимога про поновлення записів не може розглядатись окремо, оскільки є наслідком визнання незаконними і скасування рішень Комісії.

Отже, скасування Мін'юстом рішень державного реєстратора та відновлення становища, яке існувало до такого скасування, зокрема наявність у реєстрі записів про право власності позивача на земельні ділянки, за своїм юридичним змістом взаємопов'язані [156].

2. Справи щодо оскарження рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права приватної власності.

Позивач оскаржує рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права приватної власності на нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку (первинна реєстрація), вказуючи на процедурні порушення реєстратором вимог Закону № 1952-IV, відсутність письмової згоди всіх співвласників об'єктів нерухомого майна на проведення їх реконструкції та відсутність у третіх осіб документів на підтвердження права власності (до моменту проведення реконструкції). Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що предметом розгляду є не самі по собі дії державного реєстратора з надання адміністративних послуг, а результат таких послуг - державна реєстрація права приватної власності на нежитлові приміщення, якою підтверджується певний юридичний статус об'єктів нерухомості, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин [157].

Суд у Постанові від 5 червня 2018 року у справі № 804/20728/14 вирішив, що якщо позивач не порушує перед судом питання правомірності/неправомірності набуття ним чи третьою особою права власності на нерухоме майно та спір про право фактично вирішений судом цивільної юрисдикції, - спір з приводу оскарження рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, а також внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно - є публічно-правовим.

Предметом перевірки у адміністративній справі є дотримання встановленого законом порядку прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про держреєстрацію [158].

Іншим рішенням суду в постанові від 06 червня 2018 року у справі № 810/2421/16 спір щодо державної реєстрації нерухомого майна було визнано не публічно-правовим. Так, позивач - житлово-будівельний кооператив оскаржує рішення державних реєстраторів про державну реєстрацію права власності на квартири за третьою особою (Товариством), мотивуючи тим, що таке Товариство не було членом ЖБК, не сплачувало пайові внески, не отримувало від позивача відповідні довідки про членство та сплату внесків, а тому не могло набути право власності на ці квартири. Суд визначив, що такий спір не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, існує спір про право, що виключає розгляд справи у порядку адміністративного судочинства, і що цей спір має вирішуватись за правилами ГПК [159].

3. Справи щодо оскарження рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Велика Палата Верховного Суду у своєму рішенні викладеному в постанові від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 відступила від раніше викладених правових висновків у спорі щодо державної реєстрації речових прав оренди земельної ділянки (подвійна реєстрація). Вирішуючи справу в межах адміністративного провадження, суди виходили з того, що між позивачем та Товариством відсутній спір про право оренди земельної ділянки, оскільки позивач оскаржує виключно порушення порядку здійснення державної реєстрації речових прав.

Позиція Великої Палати Верховного Суду зводить до наступного: оскарження рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності

дій державного реєстратора з реєстрації за нею права оренди цієї ж земельної ділянки. Такий спір має приватноправовий характер і має вирішуватися за правилами господарського судочинства. Такий критерій визначення юрисдикції спору як наявність порушень вимог чинного реєстраційного законодавства у діях державного реєстратора під час державної реєстрації прав на земельну ділянку не завжди є достатнім та ефективним, адже наявність цих порушень можна встановити лише при розгляді справи по суті, а не на момент звернення позивача з позовною заявою. Скасування державної реєстрації права, належного одній особі, за заявою іншої особи в порядку адміністративного судочинства не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами. Тож не виконується основне завдання судочинства. У таких спорах питання правомірності укладення цивільно-правових договорів, на підставі яких відбулись реєстраційні дії, обов'язково постають перед судом, який буде вирішувати спір, незалежно від того, чи заявив позивач вимогу щодо оскарження таких договорів. Отже, в зазначеній категорії справ вирішуються спори про цивільне право між особами, які вимагають скасування державної реєстрації, й особами, за якими зареєстровано право чи обтяження, а тому мають розглядатися судами господарської або цивільної юрисдикції залежно від суб'єктного складу сторін спору [160].

4. Справи щодо оскарження рішення державного реєстратора про внесення змін до Державного реєстру прав.

На підставі аналізу рішення суду викладеного в Постанові від 10 травня 2018 року у справі №826/15205/14 було встановлено наступне. Предметом позову є оскарження дій державного реєстратора про державну реєстрацію змін відомостей про керівника ОСББ (відповідно до рішення правління ОСББ за протоколом про обрання позивача головою правління). У справі яка розглядається, спірні правовідносини виникли у зв'язку із реалізацією права участі у товаристві, зокрема права на участь в управлінні, складовою якого є право обирати та бути обраним до складу органів управління. Ці правовідносини є цивільно-правовими, оскільки між

учасниками ОСББ існує спір про скасування певних рішень правління ОСББ, викладених у формі протоколів, що є предметом розгляду у іншій судовій справі, а даний спір є похідним та має на меті насамперед поновлення позивача на посаді керівника ОСББ. Тобто, між позивачем та держреєстратором (суб'єктом владних повноважень) немає публічно-правових відносин, а тому спір не підлягає вирішенню в порядку адміністративного судочинства, а має вирішуватись за правилами цивільного судочинства [161].

Іншим є рішення суду викладене в Постанові від 04 вересня 2018 року у справі № 826/1934/17, відповідно до якого оскаржуються реєстраційні дії, пов'язані з реєстрацією змін керівника юридичної особи та зміни складу або інформації про засновників. Підґрунтям і метою пред'явлення позовних вимог у цій справі є визнання недійсними протоколів загальних зборів ТОВ та договорів купівлі-продажу частки у статутному капіталі ТОВ, які, за твердженням позивача, порушують його права як учасника ТОВ на належну йому частку у статутному капіталі, тобто має місце оспорювання цивільного права особи, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин. Спір не обмежується оскарженням рішення, дії чи бездіяльності державного реєстратора, оскільки в його основі лежить невирішений корпоративний спір, у межах якого можуть бути розв'язані й питання, пов'язані з реєстрацією змін керівника юридичної особи та зміни складу або інформації про засновників. Такий спір не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивача та третіх осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, що виключає його розгляд у порядку адміністративного судочинства [162].

5. Справи щодо оскарження відмови державного реєстратора про внесення даних до Державного реєстру прав щодо реєстрації права власності на нерухоме майно.

В Постанові від 28 листопада 2018 року у справі № 490/5986/17-ц суд дав роз'яснення, що «при визначенні юрисдикційності спору з державним реєстратором чи щодо оскарження дій державного реєстратора критерієм такого розмежування є предмет оскарження». Суд вирішив, що якщо позивач оскаржує дії державного реєстратора з приводу розгляду його заяви у контексті статті 24 Закону України від 01 липня 2004 року №1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і цей спір не стосується речових прав чи обмежень на нерухоме майно третіх осіб, такий спір є публічно-правовим і підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства.

У даному випадку позивач звертаючись до суду з позовом до Департаменту з надання адміністративних послуг в порядку цивільного судочинства, зазначав, що йому належить право власності на квартиру, проте він не може здійснити державну реєстрацію своїх прав, оскільки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Реєстрі прав власності на нерухоме майно державний реєстратором внесено запис про реєстрацію права власності на нерухоме майно із відмінними технічними характеристиками; просив виключити зазначений запис з реєстрів.

Тобто позивачем оскаржуються дії державного реєстратора щодо внесення запису про реєстрацію права власності на належне йому на праві власності нерухоме майно із відмінними технічними характеристиками квартири. Інших підстав для скасування записів позовна заява не містить. Спір між подружжям з приводу права власності на квартиру вирішено.

Відтак за рішенням суду спір підлягає розгляду у порядку адміністративного, а не цивільного судочинства [163].

Таким чином судова практика розгляду адміністративними судами адміністративних справ щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна свідчить про те, що критерієм розмежування цивільно-правової чи адміністративно-правової юрисдикції в даній категорії спорів є предмет оскарження: якщо оскаржується діяльність або бездіяльність державного

реєстратора чи органу який здійснює контроль за його діяльністю, а не оспорується право власності на майно – це спір адміністративно-правових і вирішується в адміністративних судах у порядку визначеному КАСУ; у випадку ж наявності спору про право власності – оскарження здійснюється в приватно-правовому порядку, відповідно до вимог ЦПК У або ГПКУ.

Висновки. В межах даного підрозділу роботи 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.

2.4 Зарубіжний досвід країн ЄС щодо здійснення адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та напрями його впровадження в Україні

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним із механізмів захисту права власності і є процедурою кінцевим результатом якої є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових

прав на нерухоме майно. Правова та соціальна сутність цієї процедури полягає в тому, що з одного боку вона є формою реалізації повноважень відповідних органів та посадових осіб, спрямованою на офіційне визначення правового статусу нерухомого майна, забезпечення його обліку у відповідних державних реєстрах, захисті інформаційних ресурсів даного реєстру; з іншого – вона є процедурною формою реалізації права власності власників нерухомого майна шляхом його офіційного державного обліку та отримання власником офіційного акту – свідоцтва про реєстрацію. Слід засвідчити, що на сьогодні в Україні набуло систематизації та узгодження законодавство, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом України (Цивільний кодекс), право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріпено в Законі України «Про адміністративні послуги» (Закон про адміністративні послуги), можливість і одночасно обов'язок щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно покладено на органи публічної влади Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Закон про державну реєстрацію), який визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процедурний порядок надання такої адміністративної послуги і відповідно стандарти такої процедури закладені Законом України «Про адміністративну процедуру», який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Таким чином законодавство в цій сфері є сформованим і досить сталим (Закон про адміністративну процедуру). Однак практика його реалізації потребує удосконалення з урахуванням аналізу реалізації процедур реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідними уповноваженими державою суб'єктами, а також на підставі аналізу та

узагальнення зарубіжного досвіду адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження зарубіжного досвіду адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та виокремлення напрямів його впровадження в Україні.

Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували переважна більшість вітчизняних науковців, адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна було предметом дослідження окремих дослідників, серед яких слід виділити роботи Колесникова М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Тамаря Я. В. «Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2018), Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021)(Колесникова, 2016; Тамаря, 2018; Куманська-Нор, 2021); і лише в окремих наукових публікаціях дотично було здійснено аналіз зарубіжного досвіду адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема таких авторів, як Мартинюк Н.М., Турчин В. Е., Кеча А.С., Сигидин В. М., Слободянюк С.О., Щавинська Ю. М., Піфко О.О. [5; 6; 7; 140; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 169].

Однак основний акцент в даних роботах був зроблений на проблематиці визначення правової природи даної процедури, відмежування її від процедур, які здійснюються в межах галузей цивільного та господарського права, визначення їх місця в системі адміністративних послуг, в той же час процедурним нормам зарубіжного законодавства було приділено менше уваги, що і зумовлює актуалізацію проведеного дослідження в межах цього підрозділу роботи.

Завданнями дослідження з межах цього підрозділу роботи є: з'ясування особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в зарубіжних країнах; виокремлення позитивних зарубіжних практик їх здійснення та висловлення пропозиції щодо їх імплементації у вітчизняну модель реєстраційної процедури.

Як було з'ясовано нами в попередніх дослідженнях під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

З'ясовано, що до ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) чітке нормативне регулювання її процедурних стадій, етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх 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 і 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.

Аналіз вітчизняного законодавства, зокрема Закону України «Про державну реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дає можливість зробити висновок, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій: 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 в 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.

Нижче на виконання задач дослідження доцільно здійснити аналіз зарубіжного досвіду адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, виокремити його особливості та обґрунтувати необхідність імплементації позитивних зарубіжних практик їх здійснення у вітчизняну модель реєстраційної процедури. Вибір країн зумовлений наявністю якісного прояву публічно-сервісної функції органів публічної влади, відкритістю адміністративних процедур, рівнем використання інформаційних технологій, високого рівня захисту персональних даних та інформаційних ресурсів Державних реєстрів.

Найближчим сусідом і лобістом євроінтеграційних прагнень України є Республіка Польща. У Республіці Польща реєстраційні провадження надання публічних послуг у справах реєстрації прав на нерухоме майно віднесено до компетенції місцевих судів. Так власник майна після набуття права власності на нього має звернутись до суду з реєстрацією набутого речового права в установлені законодавством строки, за порушення даних строків передбачено відповідальність у вигляді штрафу. Процедура реєстрації майнових прав на нерухоме майно полягає в наступному: після укладення нотаріально засвідченого правочину, особливості якого полягають у тому, що нотаріус засвідчує не правочин, а підписи, які ставлять на ньому особи, він зобов'язаний у семиденний строк з дня здійснення акту, що стосується

нерухомості, відправити виписку з реєстрової нотаріальної книги до суду за місцем знаходження нерухомого майна для внесення судовим реєстратором запису в поземельну книгу [170, с. 105]. Тут слід зауважити, що таку модель процедури реєстрації майнових прав на нерухоме майно Чехія запозичила у Німеччині, адже право внесення даних про об'єкт нерухомого майна до Державного реєстру належить земельним судам, однак адміністрування даним реєстром здійснює Міністерство юстиції Німеччини [164, с. 12]. Французька модель державної права власності на нерухоме майно орієнтована на систематизовану базу даних власності, оформленої на окремо взятую фізичну або юридичну особу, тому відсутня необхідність реєстрації права власності на нерухоме майно, така реєстрація здійснюється нотаріусами автоматично при вчинення правочинів щодо оформлення (переоформлення) права власності на нерухоме майно, такі послуги включаються в нотаріальні послуги, які і забезпечують реєстрацію нерухомого майна в загальнодержавній базі - «Сховище іпотек» [171, с. 87].

Найбільш простою є процедура реєстрації права на нерухоме майно в Естонії. Ця країна займає одну із найвищих позицій в рейтингу серед країн Європейського Союзу (6 місце), поступаючись лише Литві. Процедура реєстрації прав на нерухоме майно в Естонії подібна до української моделі. Для передачі права власності на нерухоме майно продавець і покупець повинні укласти нотаріально посвідчену згоду і подати заявку на внесення змін до запису в земельній книзі. Право власності вважається переданим після внесення запису в земельну книгу. Однак, сама процедура реєстрації відбувається досить швидко - протягом всього лише трьох днів [172].

У Чехії надання публічних послуг щодо реєстрації нерухомості та пов'язаних з нею речових прав здійснюється місцевими органами кадастру, які підпорядковані та підзвітні Департаменту з питань ведення кадастру, геодезії та картографії. Процедура реєстрації майнових прав на нерухоме майно носить як адміністративно-правову так і цивільно-правову природу, тобто набувач нерухомого майна після нотаріального оформлення правочину

за результатом якого він набув права власності може самостійно звернутись до реєстратора - місцевого органу кадастру для його реєстрації, сплативши адміністративний збір, або може уповноважити на таку діяльність нотаріуса для реєстрації такого майна, сплативши послуги нотаріуса, що по-сутті є досить схожим до вітчизняної процедури реєстрації. У разі відмови реєстраційного органу від реєстрації речових прав на майно його рішення можна оскаржити спочатку до вищестоящого (контролюючого) органу – Департаменту з питань ведення кадастру, геодезії та картографії, а потім до суду в порядку адміністративного судочинства. Інформації про право власності на нерухоме майно, його ідентифікаційні характеристики та інформація про його власників зберігається в Державну кадастрі і вона є доступної для отримання виписки за зверненням громадян Чехії (але без зазначення даних про власника) на платних засадах [173, с.57]. В той же час в Чехії для передачі права власності, передбачена обов'язкова резервація об'єкта нерухомості (аналогом в Україні є внесення авансу за нерухоме майно). Після підписання договору про резервацію об'єкта (або попереднього договору) оформляється ще один документ — договір про депозит (про зберігання грошей). Він визначає порядок перерахування грошових коштів. Сума, що дорівнює вартості нерухомості за вирахуванням резервації внеску, має зберігатися на окремому депозитному рахунку і може бути переведена на рахунок продавця тільки після переоформлення права власності. Депозит може зберігатися в банку, агентстві нерухомості, у нотаріуса або адвоката. Договір про депозит підписують покупець, продавець і особа, яка бере на себе зобов'язання зі зберігання коштів. Після укладання нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу, новий власник готує заяву про переоформлення права власності, яку разом з договором направляє до Кадастру нерухомості. Згідно із чеським законодавством задля безпеки об'єкт «блокується» в Кадастрі на 21 день, тобто стосовно об'єкта нерухомого майна не можливо вчинити жодних операцій щодо реєстрації. В цілому державна реєстрація займає не більше 45 днів. При реєстрації на

зворотньому боці письмового договору купівлі-продажу проставляється печатка. За бажанням покупець може замовити в Кадастрі нерухомості виписку про право власності — лист власності. Після того, як новий власник отримає завірений Кадастром примірник договору купівлі-продажу, а також підтвердження про реєстрацію, гроші з трастового рахунку перераховуються продавцю. Право власності виникає з моменту реєстрації договору в Кадастрі [170].

В Італії з урахуванням її ієрархічності та історичної культурної спадщини, відносини пов'язані з реєстрацією правочинів в тому числі щодо реєстрації нерухомого майна та ведення реєстрів мають регіональну специфіку. В кожному регіону Італії ведуться свої власні реєстри нерухомого майна, крім культурної спадщини, яка підлягає окремому на центральному рівні узагальненню в Державному реєстрі культурної та історичної спадщини та суворо охороняється як владою Італії так і міжнародними організаціями, зокрема ЮНЕСКО. Реєстр земель регіонального загального значення та нерухомого майна ведеться на місцевому рівні в поземельних книгах, за збереження яких відповідає спеціальна посадова особа – хранитель, який веде декілька книг для реєстрації окремих дій, наприклад книгу запису судових рішень, на підставі яких виникає речове право на нерухоме майно. Обов'язковій реєстрації в поземельній книзі підлягають договори про передачу прав власності на нерухоме майно, договори оренди нерухомого майна на строк більш як десять років та деякі інші договори, які набувають чинності стосовно третіх осіб після здійснення певного запису. Інформація, що міститься в поземельній книзі, є доступною для будь-якої особи. За запитом заявника хранитель поземельної книги зобов'язаний надати йому копію запису в поземельну книгу. Крім цього, сама поземельна книга може бути надана будь-якій заінтересованій особі. Будь-яка нерухомість в Італії має бути зареєстрована в Консерваторії обліку нерухомості (Conservatoria dei Registri Immobiliari). З неї можна отримати інформацію про того, хто є власником нерухомості, яка її кадастрова вартість, точна площа, а також про

наявність можливої заборгованості власника. Після підписання завершального акта купівлі-продажу нерухомість реєструється в Консерваторії обліку нерухомості впродовж двох місяців [174, с.165]. Для реєстрації будь-яких обмежень на власність, таких як іпотека, арешт чи будьякі інші обмеження в Італії створено спеціальний реєстр (*Conservatoria dei registri*), у якому зосереджено всю інформацію з приводу накладених уповноваженими органами обмежень права.

Схожою до Італії є реєстраційна процедура нерухомого майна в Іспанії, відмінність якої полягає в тому, що існує єдиний Державний реєстр нерухомого майна, адміністрування якого здійснює Міністерство юстиції Іспанії, і даний реєстр включає в себе інформацію всіх регіональних реєстрів, ведення яких теж дозволено і адміністраторами даного реєстру є органи місцевого самоврядування, в той же час місцеві реєстри обмежені інформацією про об'єкти нерухомого майна загального значення, які не є об'єктами культурного та історичного надбання, а муніципальні реєстратори правом вносити інформацію про них [175, с.63].

Висновки. Таким чином слід резюмувати, 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 яка здійснюється через систему органів реєстрації до якої включено як муніципалітети (органи місцевого самоврядування), державні реєстратори, нотаріуси, які мають доступ до державного реєстру майнових прав на нерухоме майно, однак адміністрування даним реєстром здійснюють органи Міністерств юстиції, що в цілому властиво вітчизняній моделі здійснення даного виду реєстраційних процедур та є цілком логічним

процесом виконання дорожньої карти входження України в ЄС, яке передбачає приведення законодавства України до стандартів ЄС.

Висновки до розділу 2

В результаті аналізу сутності та змісту адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна встановлено наступне.

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 ДІЯ.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.
3. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.
4. Барц Я. Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Класич. приват. ун-т. - Запоріжжя, 2012. 20 с.
5. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Нац. ун-т "Одес. юрид. акад.". Одеса, 2016. 22 с.
6. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 с.
7. Куманська-Нор О.П. Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації: *дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
8. Стратегії національної безпеки України, затвердженої Указом Президента України від 14 вересня 2020 року № 392. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/3922020-35037>.

9. Про схвалення Стратегії розвитку сфери інноваційної діяльності на період до 2030 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 липня 2019 року № 526. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/526-2019-%D1%80#Text>.

10. Національна стратегія сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки: Затверджена Указом Президента України від 27 вересня 2021 року № 487. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/487/2021#Text>.

11. Стратегія інформаційної безпеки: Затверджена Указом Президента України від 28 грудня 2021 року № 685/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/685/2021#Text>.

12. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. №№ 40-44. С т.356.

13. Стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації: методичні рекомендації. Схвалено Колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012, протокол № 3. Урядовий кур'єр офіційне видання. від 17.01.2013 - № 10.

14. Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703. Офіційний вісник України офіційне видання від 20.12.2011 2011 р., № 96. Стор. 61. Ст. 3549.

15. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р.№ 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3 4. Ст. 27.

16. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст.229.

17. Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>.

18. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/502-2002-%D0%BF#Text>.

19. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 3 жовтня 2019 року № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.

20. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.

21. Про затвердження Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства: Наказ Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-11#Text>.

22. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

23. Про затвердження Державних будівельних норм України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005: Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text>.

24. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11#Text>.

25. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.

26. Про затвердження Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000: Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>.

27. Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>.

28. Про автомобільні дороги: Закон України від 8 вересня 2005 року № 2862-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text>.

29. Наказ Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.95 № 252 "Про затвердження Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів", зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21.12.95 за № 466/1002. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/REG1002>.

30. Про затвердження Положення про Єдиний електронний всеукраїнський реєстр спортивних споруд: наказ Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 22.04.2009 № 1319. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1142-09#Text>.

31. Про затвердження Правил пожежної безпеки в галузі зв'язку: Наказ Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 26.10.2000 № 156. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0684-16#Text>.

32. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11#Text>.

33. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

34. Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України: Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0880-06#Text>.

35. Про затвердження Державних будівельних норм України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005: Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text>.

36. Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 № 660/5. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v660_323-09#Text.

37. Віталій Кучер. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України. Підприємництво, господарство і право. №6. 2013. С. 96-99.

38. Наталія Грущинська. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. №2. 2020. С. 23-30.

39. Костянтин Павлов. Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. №3.2016. С. 13-19.

40. Мішустін М.К. Ааналіз поняття нерухомості як об'єкта адміністративно-правового регулювання в Україні. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету*. Серія «Право». 10-2 том. 1. 2014. С. 132-134.

41. Пицида В. М. Окремі питання визначення ознак та видів публічного майна як об'єкту адміністративно-правових відносин/ В. М. Пицида //Аналітичне-порівняльне правознавство/ редкол.: Ю. М. Бисага (голов. ред.), В. В. Заборовський, Д. М. Бєлов, С. Б. Булеца та ін.; ДВНЗ «УжНУ» – Ужгород, 2024. – №2. – С. 493-499.

42. Гусь А.І., Карабін Т.О., Ленгер Я.І., Менджул М.В., Савчин М.В., Сюсько М.М, Черевко П.П. Правовий режим публічного майна об'єднаних територіальних громад / за заг. ред. Я.В. Лазура. Ужгород: РІК-У, 2018. 212 с.

43. Публічна власність: проблеми теорії і практики: монографія / під заг. ред. В. А. Устименка / НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. Чернігів: Десна Поліграф, 2014. 308 с.

44. Велика українська енциклопедія. тематичний реєстр гасел з напрямку «Юридичні науки» / Укладачі: Бабка В. Л., Шумило М. М.; за ред. д. і. н., проф. Киридон А. М. К: Державна наукова установа «Енциклопедичне видавництво», 2017. 152 с..

45. Луніна Олена Станіславівна. Публічно-правові спори у сфері державної реєстрації як предмет адміністративного судочинства: *дис. ...канд.юрид.наук*: 12.00.07. Національний авіаційний університет. Київ, 2015.2 07 с.

46. Майка Н. В. Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. № 4. С. 43–45.

47. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук*: 12.00.03. Нац. ун-т імені Т. Шевченка. Київ, 2012. 18 с.
48. Нікітін В.В. Адміністративно-правовий статус державних (публічних) реєстраторів в Україні: *дис. ...канд. юрид. наук* : 12.00.07. Науково-дослідний інститут публічного права. Київ, 2017. 208 с., с. 42-43.
49. Гурковський М.П. Реєстраційна діяльність публічної адміністрації: організаційно-правовий аспект: *дис. ... канд. юрид. наук*: 12.00.07. Київ, 2009. 217 с.
50. Болгар О.В. Сутність державної реєстрації як форми публічного адміністрування. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 5 С. 336-340. URL: http://www.lsej.org.ua/5_2021/81.pdf.
51. Куц Ю.О. Якісні адміністративні послуги – головна умова підвищення довіри населення до органів влади: *монографія* / Ю.О. Куц, С.В. Краснопорова та ін. Х.: ХарПІНАДУ «Магістр», 2006. 192 с.
52. Гудз Б.Д. Судовий контроль за законністю адміністративної діяльності органів виконавчої влади: *дис. ...канд.юрид.наук*: 12.00.07. Національний авіаційний університет. Київ, 2013. 219 с.
53. Тимощук В.П. Адміністративні акти: процедура прийняття та припинення дії: *монографія*. К.: «Конус-Ю», 2010. 296 с.
54. Галіцина Н.В. Адміністративна процедура як інститут адміністративного процесу. *Форум права*. 2010. № 4. С. 163–177. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/20104/10gnviar.pdf>.
55. Лагода О.С. Адміністративна процедура: теорія і практика застосування : *автореф. дис...* ... *канд. юрид. наук* : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / О.С. Лагода ; Національний університет ДПС України. Ірпінь, 2007. 21 с.
56. Школик А.М. Адміністративна процедура та її співвідношення з суміжними поняттями. *Вісник Львівського університету. Серія «Юридична»*. 2014. № 59. С. 185–193.

57. Фетько Ю.Б. Правова природа та сутність державної реєстрації. *Київський часопис права*. 2022. № 2. С. 106-110. DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2022.2.16>.

58. Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів: постанова Пленуму Вищого адміністративного суду України від 20.05.2013 р. № 8. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0008760-13#Text>.

59. Про узагальнення практики вирішення адміністративними судами спорів, які виникають у зв'язку з відмовою органу державної реєстрації актів цивільного стану: постанова Пленуму Вищого адміністративного суду України 29.09.2016 № 12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012760-16#Text8>.

60. Юровська В. В. Людиноцентристська концепція адміністративно-правової доктрини: філософський аспект нової ідеології адміністративного права. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2016. № 41. Т. 3. С. 96-102.

61. Пархоменко Н.М. Людиноцентризм як сутність діяльності держави. Альманах права. *Людиноцентризм у праві: теоретико-прикладні засади*. Випуск 8. К. : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2017. С. 31-35.

62. Львова О.В. Від радянського тоталітарного державоцентризму до людиноцентристського реформування правової системи України. Альманах права. *Людиноцентризм у праві: теоретико-прикладні засади*. Випуск 8. К. : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2017. С. 186-193.

63. Тарахонич Т.І. Людиноцентризм у праві та правовому регулюванні: реалії сьогодення. Альманах права. *Людиноцентризм у праві: теоретико-прикладні засади*. Випуск 8. К. : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2017. С. 281-284.

64. Гладкая О. В. Передумови реалізації адміністративно- правової доктрини людиноцентризму. LEX PORTUS. № 1. 2017. С. 64–73.

65. Авер'янов В.Б. Людиноцентристська ідеологія як основа реформування українського адміністративного права в умовах інтеграційного процесу. *Держава та регіони. Серія «Право»*. 2010. Вип. 2. С. 87–92.
66. Авер'янов В. Б. Нова доктрина українського адміністративного права: концептуальні позиції. *Право України*. 2006. № 5. С. 12–18.
67. Битяк Ю., Бойко І., Писаренко Н. Система адміністративного права. *Право України*. 2017. № 12. С. 173–183.
68. Курінний Є. В. Реформування українського адміністративного права: декілька тез про сутність процесу. *Адміністративне право та процес*. 2013. № 2. С. 5-15.
69. Мельник Р. С. Новели сучасної концепції українського адміністративного права. *LEX PORTUS*. № 5. 2017. С. 5–16.
70. Мельник Р. Концепція людиноцентризму у сучасній доктрині адміністративного права *Право України*. 2015. № 10. С. 157-165.
71. Миколенко О.І. Захист прав людини у перехідний період еволюції адміністративного права України. URL: http://fs.onu.edu.ua/clients/client11/web11/pdf/admin_prawo2015.pdf.
72. Шандрук С.М. Базові принципи адміністративної процедури: зміст та класифікація. *Юридичний науковий електронний журнал*. №8.2020. С. 365-367.
73. Криворучко І.В. Класифікація принципів адміністративної процедури та її застосування наукою державного управління. *Наук. вісн. Акад. муніцип. упр*. 2016. Вип. 1. С. 64–74.
74. Бойко І.В., Зима О.Т., Соловійова О.М. Адміністративна процедура: конспект лекцій / за заг. ред. І.В. Бойко. Харків : Право, 2017. 132 с.
75. Шарая А. А. Класифікація принципів адміністративно-процедурного права. *Національний юридичний журнал: теорія и практика*. 2019. № 6 (40). С. 81–86. URL: <http://jurnaluljuridic.md/index.php/main/issue/view/88/86>.

76. Школик А.М. Порівняльне адміністративне право : навч. посібник для юрид. факультетів та факультетів міжнар. відносин. Львів : ЗУКЦ, 2007. 308 с.

77. Баранчик П.О. Принципи адміністративного права: дис. ... к.ю.н. за спеціальністю 12.00.07. адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2012. 173 с.

78. Шарая А.А. Принципи адміністративно-процедурного права: питання теорії та практики: дис. ... д.ю.н. за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2020. 460 с.

79. Фролов Ю. М. Класифікація принципів адміністративних процедур. *Форум права*. 2013. № 4. С. 423–429. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.

80. Соловійова О., Сьоміна В. Щодо принципів адміністративної процедури. Адміністративна процедура: особливості формування української концепції : матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. – Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. С. 92–101.

81. Писаренко Н. Позасудове оскарження як вид адміністративної процедури (стан та перспективи удосконалення правового врегулювання). Адміністративна процедура: особливості формування української концепції : матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. С. 86–91.

82. Науково-практичний коментар до проекту Закону України «Про адміністративну процедуру» / Авт. колектив (Андрійко О. Ф., Бевзенко В. М. та ін.), за заг. ред. Тимощука В. П. Київ: ФОП Мишалов Д. В., 2019. 460 с.

83. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 32. Ст. 409.

84. Адміністративне право України : академічний курс : [підруч. Для студ. юрид. спец. вищих навч. закл. : у 2 т. / В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк та ін. ; гол. редкол. В. Б. Авер'янов. К. : Юридична думка, 2004. Т. 2 : Особлива частина. 583 с.

85. Острах М. Б. Провадження з надання адміністративних послуг в Україні. Автореф. дис. . канд. юрид. наук : 12.00.07. Міжн. Університет бізнесу і права. Херсон, 2013. 20 с.

85. Сімейний Кодекс України : Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III. Голос України. 2002. № 38.

86. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 463-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18. Ст. 144.

87. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.

88. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» : Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 18. Ст. 141.

89. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 04.07.2012 р. № 5037-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 23. Ст. 224.

90. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.07.2024).

91. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. №1141. Офіційний вісник України. 2011. № 86. Ст. 3145.

92. Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.02.2014 р. 50. Урядовий кур'єр. 2014. № 32.

93. Про затвердження порядку ведення архіву реєстраційних справ : наказ Міністерства юстиції України від 14.11.2011 р. № 3319/5. Офіційний вісник України. 2011. № 91. Ст. 3313.

94. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29.12.2015 № 2790/5. Офіційний вісник України від 05.01.2016 р., № 1, стор. 200, стаття 35.

95. Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5. Офіційний вісник України від 25.11.2016 р., № 91, стор. 422, стаття 2986.

96. Про внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України у зв'язку з відкриттям інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження : наказ Міністерства юстиції України від 26.12.2014 р. № 2175/5. Офіційний вісник України. 2014. № 103. Ст. 3048.

97. Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 24.11.2011 р. № 3380/5. Офіційний вісник України. 2011. № 95. Ст. 3481.

98. Про впровадження системи відеоконференц-зв'язку та затвердження Порядку підготовки та проведення нарад у режимі відеоконференцій у Міністерстві юстиції України, його територіальних органах, органах нотаріату, Державній виконавчій службі України та Державній реєстраційній службі України : наказ Міністерства юстиції України від 16.06.2014 р. № 938/5. URL.: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0647-14>. (дата звернення: 23.07.2024).

99. Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців: наказ Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5. Офіційний вісник України від 18.12.2015, № 98, стор. 250, стаття 3383.

100. Про покладення обов'язків державних реєстраторів: наказ Міністерства юстиції України від 01.08.2013 р. № 1582/5. URL.: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1582323-13> (дата звернення: 23.07.2024).

101. Про невідкладні заходи щодо захисту прав громадян на території проведення антитерористичної операції: наказ Міністерства юстиції України від 17.06.2014 р. № 953/5. URL.: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0640-14> (дата звернення: 23.07.2024).

102. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України : наказ Міністерства юстиції України від 28.03.2016 № 898/5. Офіційний вісник України від 05.04.2016 — 2016 р., № 25, стор. 137, стаття 1010.

103. Про затвердження Змін до положень про територіальні органи Міністерства юстиції України в частині реалізації повноважень у сферах державної реєстрації : наказ Міністерства юстиції України від 29.12.2015 № 2791/5. Офіційний вісник України 2016. № 1. Ст. 36.

104. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35-36, № 37. Ст.446.

105. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України: Наказ Міністерства юстиції України від 28 березня 2016 р. № 898. Офіційний вісник України від 05.04.2016. №25. Стор. 137. Ст. 1010.

106. Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяження: Наказ Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 р. № 3276. Офіційний вісник України від 25.11.2016. №91. Стор. 422. Ст.2986.

107. Мачуський О.М. Адміністративно-правові засади надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» галузі знань 08 «Право». Університет митної справи та фінансів, Дніпро, 2024. 217 с.

108. Виконавча влада і адміністративне право / В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк, Н. В. Кізіма, В. Л. Коваленко; за ред. В.Б Авер'янов. К.: ІнЮре. 2002. 668 с.

109. Колпаков В. К. Поняття адміністративної правосуб'єктності та адміністративно-правового статусу // Адміністративне право України. Академічний курс : *підруч.*: У двох томах: Том 1. Загальна частина / ред. колегія: В. Б. Авер'янов (голова). К. : Вид-во «Юридична думка», 2004. С. 191–195.

110. Битяк Ю. П. Державна служба та розвиток її демократичних основ. Харків : Укр. юрид. академія, 1990. 74 с.

111. Стеценко С. Г. Адміністративне право України : *навчальний посібник*. К. : Атіка, 2008. 624 с.

112. Адміністративне право України: навчальний посібник у 2 т. за ред. В.В. Галуцька. Херсон: ПАТ Херсонська міська друкарня, 2011.Т.1. 2005. 320 с.

113. Адміністративне право України: *навчальний посібник* / за аг. ред. Т. О. Коломоєць. Г. Ю. Гулевської. К.: Істина. 2007. 216 с.

114. Стародубцев А. А. Організаційно-правові питання діяльності інспекцій особового складу щодо зміцнення законності і дисципліни в органах внутрішніх справ: *дис. ... кандидата юрид. наук* : 12.00.07. Харків, 1999. 185 с.

115. Миськів Л. І. Адміністративно-правові засади діяльності вищих навчальних закладів МВС України з питань морально-правового виховання курсантів: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.07. Харківськ. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2008. 200 с.

116. Лебідь Н.В. Адміністративно-правовий статус державних інспекцій в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.07. Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2004. 202 с.

117. Куліш А.М. Правоохоронна система України: адміністративно-правові засади організації та функціонування [Текст] : дис... док. юрид. наук, спец.: 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Х. : Харківський нац. ун-т внутрішніх справ, 2009. 432 с.

118. Правовий статус суб'єктів адміністративно-деліктного процесу: теорія та практика реалізації: *монографія*. Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2013. 510 с.

119. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: Закон України від 3 жовтня 2019 року. № 159-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 47 Ст.312.

120. Про затвердження Кваліфікаційних вимог до державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29 грудня 2015 року № 2790/5. *Офіційний вісник України*. 2016. № 1. Стор. 200. Ст. 35.

121. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1984, додаток до № 51.– Ст.1122 (з наступними змінами та доповненнями).

122. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України.

123. Про затвердження типових інформаційних карток адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Наказ Міністерства юстиції України від 09.01.2023 № 135/5.

124. Про затвердження Вимог до підготовки технологічної картки адміністративної послуги: Постанова Кабінету Міністрів України від 30 січня 2013 р. № 44.

125. Про затвердження Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України: Наказ Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5.

126. Вікторія Голобородько. Нотаріус як спеціальний суб'єкт реєстрації речових прав на нерухоме майно. Юридичний радник: інтернет-видання. №6(66), грудень 2012. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-bd-d0-be-d1-82>.

127. Сигидин В. М. Поняття та правова природа державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно. *Науковий вісник Ужгородського Національного університету : серія: Право*. Ред. Ю.М. Бисага. Ужгород: Видавничий дім "Гельветика", 2017. Т. 1. Вип. 46. С. 69-73.

128. Юрах В. Правовий статус нотаріуса у відносинах публічного характеру. *Наукові записки Кіровоградського державного університету імені Володимира Винниченка*. Серія : Право. 2017. Вип. 1. С. 151-155.

129. Бобожко Ю. Б. Поняття та елементи адміністративно-правового статусу нотаріуса у відносинах щодо державної реєстрації. *Право і суспільство*. № 1. 2024. Т. 1. С. 145-154.

130. Авер'янов В. Значення адміністративних процедур у реформуванні адміністративного права. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 3. С. 8–14.

131. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / авт.-упоряд. В.П. Тимощук. Київ : Факт, 2003. 496 с.

132. Бойко І. Базові категорії права адміністративних процедур. Адміністративна процедура: особливості формування української концепції : матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. 112 с.

133. Братель С. Природа та особливості адміністративних процедур. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2014. № 2. С. 99–103.

134. Буханевич О. Поняття та сутність процедури надання адміністративних послуг. *Право і суспільство*. 2015. № 5. С. 126-131.

135. Зеленов А. Виконання судових рішень в адміністративних справах: стадія судового процесу або вид адміністративної процедури. Адміністративна процедура: особливості формування української концепції: матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. 112 с.

136. Лагода О. Адміністративна процедура: теорія і практика застосування : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» ; Нац. ун-т держ. податк. служби України. Ірпінь, 2007. 21 с.

137. Михайлюк Я. Адміністративні послуги у країнах Європейського Союзу та Україні: порівняльно-правовий аналіз ; за заг. ред. к.ю.н., доц. А.А. Пухтецької. Київ : Київський ун-т ім. Бориса Грінченка, 2016. 224 с.

138. Соловйова О., Сьоміна В. Щодо принципів адміністративної процедури. *Адміністративна процедура: особливості формування української концепції* : матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. 112 с.

139. Стеценко С. Адміністративний процес в контексті розвитку адміністративно-правової науки. *Збірник наукових праць «Адміністративне право України: стан і перспективи розвитку»*. Київ : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2011. С. 69-74.

140. Тамаря Я. В. Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2018. 18 с.

141. Тамаря Я. Стадії адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. / редкол.: В.В. Завальнюк (голов. ред.) [та ін.]. Одеса: Видавничий дім "Гельветика", 2017. Вип. 78. С. 150-156.

142. Чирик С. Принципи адміністративної процедури. Адміністративна процедура: особливості формування української концепції : матеріали Круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. 112 с.

143. Школик А. Адміністративна процедура та її співвідношення з суміжними поняттями. *Вісник Львівського університету. Серія Юридична*. 2014. Випуск 59. С. 185–193.

144. Щавинська Ю. М. Адміністративна процедура реєстрації речових прав в Україні. *Юридична наука*. № 5(107). 2020. том 2. С. 101-108.

145. Сукманова О. В. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 98-103.

146. Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5. Офіційний вісник України офіційне видання від 25.11.2016 — 2016 р., № 91, стор. 422, стаття 2986.

147. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>.

148. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 № 830. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/830-2004-%D0%BF#Text>.

149. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

150. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.

151. Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF#Text>.

152. Про внесення змін до переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна: наказ Міністерства юстиції України від 26.12.2023 № 4417/5. URL: <https://minjust.gov.ua/m/perelik-notariusiv-vid-26122023-yakimi-v-umovah-voennogo-stanu-vchinyayutsya-notarialni-dii-schodo-tsinnogo-mayna>.

153. Олександра Кознова. Порядок державної реєстрації прав на нерухомість в умовах воєнного стану . Публікація від 29 червня 2022, 13:16. Інформаційний портал ЛІГА ЗАКОН. https://biz.ligazakon.net/news/212191_poryadok-derzhavno-restrats-prav-na-nerukhomst-v-umovakh-vonnogo-stanu-onovili.

154. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату, державної реєстрації та функціонування державних електронних інформаційних ресурсів в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.05.2023 № 469. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/469-2023-%D0%BF#Text>.

155. Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць: Наказ Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0977-23#Text>.

156. Постанова від 11 квітня 2018 року у справі № 910/8424/17. <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73408853>.

157. Постанова від 6 червня 2018 року у справі № 826/12559/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74848402>.

158. Постанова від 5 червня 2018 року у справі № 804/20728/14. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809369>.

159. Постанова від 06 червня 2018 року у справі № 810/2421/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74688062>.

160. Постанова від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75004213>.

161. Постанова від 10 травня 2018 року у справі №826/15205/14. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73901554>.

162. Постанова від 04 вересня 2018 року у справі № 826/1934/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76397733>.

163. Постанова від 28 листопада 2018 року у справі № 490/5986/17-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78376852>.

164. Мартинюк Н.М. Публічні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Мартинюк Наталія Миколаївна ; Ун-т мит. справи та фінансів. Дніпро, 2021. - 15 с.

165. Турчин В. Е. Адміністративно-правове регулювання електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Турчин Вячеслав Едуардович ; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. - Київ, 2021. - 21 с.

166. Сигидин В. М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Сигидин Віталій Михайлович ; Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. - Київ, 2018. - 20 с.

167. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : монографія / С. О. Слободянюк. К. : Юрінком Інтер, 2013. 271 с.

168. Щавинська Ю. М. Юридична природа речових прав та їх державна реєстрація. Юридична наука: Том 1 № 4(106) (2020). С. 121-124.

169. Піфко О.О. Реєстрація прав на землю в країнах Європи: порівняльний аналіз : дис.. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право / О.О. Піфко ; Ужгородський національний університет. – Ужгород, 2011. – 215 с.

170. Belniak S. Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych. Kraków: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, 2001. 204 s.

171. Пономарьова Я.О. Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Пономарьова Яна Олександрівна ; Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2009. 204 с.

172. Віктор Дубович. Який міжнародний досвід у сфері державної реєстрації може запозичити Україна. *Закон і бізнес*. №31 (1485) (01.08—07.08.2020). URL: https://zib.com.ua/ua/143823-yakiy_mizhnarodniy_dosvid_u_sferi_derzhavnoi_reestracii_mozh.html.

173. Мачуський О.М. Зарубіжний досвід діяльності органів публічної адміністрації у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Право.ua*. № 4, 2022. С. 55-60.

174. Кондратьєв Є.Є. Зарубіжний досвід надання публічних послуг нотаріусами у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія ПРАВО. 2024. Випуск 83: частина 2. С. 162-167.

175. Тамаря Я. В. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2016. № 6 (22). С. 62–65.

ДОДАТОК

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.