

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-615-7-48>

**THE ESSENCE OF LEGAL RELATIONS THAT MAKE UP
THE SUBJECT OF THE INSTITUTE FOR STATE REGISTRATION
OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE PROPERTY**

**СУТНІСТЬ ПРАВОВИХ ВІДНОСИН, ЩО СКЛАДАЮТЬ
ПРЕДМЕТ ІНСТИТУТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Pylypenko Yu. P.

Candidate of Law

<https://orcid.org/0009-0004-3884-3027>

Пилипенко Ю. П.

кандидат юридичних наук

<https://orcid.org/0009-0004-3884-3027>

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, право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «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», 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, однак практика його реалізації потребує удосконалення з урахуванням аналізу реалізації процедур реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідними уповноваженими державою суб'єктами.

Інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП). Правова природа інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягає в офіційному визнанні та підтвердженні державою фактів виникнення, переходу або припинення прав. По своїй природі це публічно-правовий механізм (*administrative-legal relation*), який забезпечує цивільний обіг, захист власності та є складовою частиною правової охорони майна. Основні аспекти правової природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягають як в публічно-правовому сенсі який проявляється в тому, що: а) речові права на нерухоме майно виникають саме з моменту їх державної реєстрації, а не з моменту укладення договору; б) реєстрація виконує правозасвідчувальну (підтвердження права), правоустановчу (виникнення права) та інформаційну (публічність даних реєстру) функції; в) держава через реєстраторів здійснює функцію контролю та гарантування прав, перевіряючи законність підстав для реєстрації; однак має в тому числі приватно-правову природу, адже з моменту реєстрації нерухоме майно є предметом правочинів (купівлі-продажу, ренти, застави). Таким чином багатовекторність відносин державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні дає можливість вести мову про їх систематизацію в межах окремого правового інституту, який має міжгалузеві зв'язки.

В результаті аналізу правової природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ми доходимо висновків, що в межах цього інституту можна виділити такі групи правових відносин, що складають його предмет правового регулювання: 1) відносини права власності на об'єкти нерухомого майна, які регулюються нормами виключно приватного – цивільного права; 2) відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації, які регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права; 3) відносини щодо права отримання у власність

земельних ділянок та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні, які регулюються суміжним інститутом земельного права; 4) відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна, які регулюються інститутом публічного будівельного права; 5) відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав, які регулюються нормами інформаційного права.

Відносини права власності на нерухомість в Україні врегульовані Цивільним та Господарським кодексами, Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також спеціальними законами, наприклад, «Про гарантування речових прав... на об'єкти, які будуть споруджені в майбутньому». Зокрема, Цивільний кодекс України визначає основу регулювання права власності (володіння, користування, розпорядження), Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – визначає процедуру офіційного визнання прав державою, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» – регулює права на новобудови, Господарський кодекс України – регулює майнові відносини суб'єктів господарювання, Земельний кодекс України – регулює відносини щодо земельних ділянок, на яких розташована нерухомість. Наведемо приклади такого регулювання.

Відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права. Такі правовідносини регулюються: по-перше, Законом України «Про державну реєстрацію 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 та визначає – загальні засади державної реєстрації прав, об'єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав, суб'єктів, які проводять державну реєстрацію речових прав, порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та особливості процедури реєстрації [1]; по-друге, Законом України «Про адміністративні послуги», який 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 [2]; по-третє, 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 [3].

Відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна, які регулюються інститутом публічного будівельного права і є базовими для відносин, які виникають з приводу державної реєстрації нерухомого майна, адже без наявності об'єкту будівництва його реєстрація є не можливою.

Нормативно-правові акти (НПА) у сфері будівництва в Україні включають закони, постанови Кабміну та державні будівельні норми (ДБН), що регламентують проектування, дозвільні процедури та виконання робіт. Основними законодавчими актами, які регулюють відносини будівництва об'єктів нерухомого майна в Україні є: Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» [4] – визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності; Закон «Про будівельні норми» [5] – встановлює обов'язкові вимоги до планування, забудови та безпеки об'єктів; Закон «Про архітектурну діяльність» [6] – регламентує творчу та технічну діяльність у будівництві. В системі правового регулювання цих відносин вагоме місце займають Державні будівельні норми (ДБН) та стандарти, які встановлюють обов'язкові технічні вимоги до об'єктів нерухомого майна які будуються, наприклад: ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій (включає норми відстаней до меж сусідніх ділянок». Державний контроль в цій сфері здійснюють центральні органи виконавчої влади – Міністерство розвитку громад та територій України, Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ), та місцеві органи архітектурно-будівельного контролю.

Таким чином варто зазначити, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП). З'ясовано багатовекторність змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка проявляється в наступному: 1) відносини права власності на об'єкти нерухомого майна регулюються нормами виключно приватного – цивільного права; 2) відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права; 3) відносини щодо отримання права власності на земельну

ділянку та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються земельним правом; 4) відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна регулюються інститутом публічного будівельного права; 5) відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав регулюються нормами інформаційного права.

Література:

1. 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.
2. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 32. Ст. 409.
3. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.
4. Про будівельні норми: Закон України від 5 листопада 2009 року № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>
5. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 року № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
6. 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>