

від 25 вересня 2015 р. № 70/1. URL: <https://docs.un.org/en/A/RES/70/1> (дата звернення: 05.02.2026).

3. Цілі сталого розвитку: Україна: Національна доповідь. Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. URL: <https://goo.su/mcoIJDc> (дата звернення: 07.02.2026).

4. Деякі питання забезпечення досягнення Цілей сталого розвитку в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 29.11.2024 № 1190-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1190-2024-%D1%80> (дата звернення: 07.02.2026).

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-674-4-34>

CERTAIN ISSUES OF ADMINISTRATIVE AND LEGAL REGULATION IN THE FIELD OF STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS TO REAL ESTATE

ОКРЕМІ ПИТАННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Pylypenko Yu. P.
Candidate of Law

Пилипенко Ю. П.
кандидат юридичних наук

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. Базовим законодавчим актом, який регулює процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2014 року) [2], в той же час багато питань реєстраційних процедур урегульовані на рівні підзаконних нормативно-правових актів, які іноді по різному регулюються суміжні правові відносини.

Нижче варто здійснити аналіз адміністративно-правового регулювання державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, визначити окремі його вади та запропонувати окремі шляхи удосконалення. На законодавчому рівні дані відносини урегульовано такими нормативними актами: 1) Цивільним кодексом України, яким в ст. 181 до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) віднесено земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [3]; 2) Земельним кодексом України, який регулює відносини, що виникають при наданні та використанні земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики, у тому числі на підставі договорів про встановлення земельних сервітутів на таких земельних ділянках; [4]; 3) 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 [5]; 4) Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» – профільний Закон [2], який значно вплинув на зміну законодавчих засад державної реєстрації нерухомого майна оскільки запровадив створення єдиної системи державної реєстрації прав і визначив нові підходи до державного регулювання указаних правовідносин та започаткував можливість отримання адміністративної послуги щодо реєстрації нерухомого майна за принципом «єдиного вікна» через Центри надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП).

На підзаконному рівні дані відносини урегульовано такими нормативними актами: 1) Постановою Кабінетом Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» якою було затверджено особливості процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [6]; 2) Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», якою затверджено порядок формування Державного реєстру прав (далі – ДРП), як єдиного реєстру нерухомого майна [7]; 3) Накази Міністерства юстиції України – «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18.11.2016 № 3267/5, «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 тощо.

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, зокрема: 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.

Література:

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. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.

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

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

6. 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).

7. 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.