

Пилипенко Ю. П.,

кандидат юридичних наук

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

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ МЕХАНІЗМУ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Анотація. У статті з'ясовано поняття та сутність правової категорії «механізм адміністративно-правового регулювання» з проекцією його на суспільні відносини, які виникають у певній сфері та галузі; визначено поняття та складові елементи механізму адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, здійснено їх загальний аналіз.

В результаті дослідження встановлено, що механізм адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – це сукупність правових норм та адміністративних засобів, які використовуються державними органами для здійснення впливу на процес реєстрації прав на нерухомість. Він включає створення, ведення та використання Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, встановлення порядку подання документів, процедур перевірки, внесення відомостей до реєстру та видачі витягів, що підтверджують цього права. Слід виокремити складові елементи такого механізму, до яких варто віднести: 1) адміністративно-правові норми – Закони України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури; 2) адміністративно-правові відносини, що формуються у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та виникають між суб'єктами адміністративно-правового регулювання – державними реєстраторами, територіальними органами Міністерства юстиції України, а також фізичними та юридичними особами, які є заявниками з приводу впливу на об'єкт таких відносин – речові права на нерухоме майно; 3) адміністративні засоби, які застосовуються в межах адміністративної процедури реєстрації – подання заяви та документів на реєстрацію, приймання та обробка документів державними реєстраторами, перевірка наданих документів на відповідність вимогам законодавства, внесення відомостей про права на нерухоме майно до Державного реєстру прав на нерухоме майно (ЄДРПНМ), надання заявнику виписки з ЄДРПНМ, що є підтвердженням реєстрації прав, або відмова в реєстрації, оскарження відмови в порядку визначеному законом, застосування заходів відповідальності до реєстраторів та ін.

Ключові слова: державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, адміністративно-правове регулювання, механізм адміністративно-правового регулювання державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Постановка проблеми. Актуальність теми полягає у тому, що адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є ключовим для забезпечення

захисту прав власності та створення прозорої системи обліку нерухомості. Це регулювання є важливим для: 1) захисту від шахрайства – державна реєстрація та Державний реєстр прав на нерухоме майно запобігають незаконним операціям з нерухомістю, оскільки унеможливають втручання сторонніх осіб у права власника; 2) підтвердження прав – реєстр є єдиним джерелом інформації про зареєстровані речові права та обтяження, що дозволяє законно підтвердити право власності, зокрема, і за відсутності паперових документів, виданих до 2013 року; 3) ефективності ринку нерухомості – прозора та чітка реєстрація робить ринок нерухомості більш передбачуваним і безпечним, що сприяє його розвитку; 4) захисту прав громадян – забезпечує захист прав громадян та юридичних осіб відповідно до чинного законодавства України, що є одним з основних завдань держави; 5) системного обліку – реєстрація забезпечує системний облік об'єктів нерухомості, їх обтяжень, а також безхазайного майна; 6) прозорості та доступності інформації – інформація з реєстру можна отримати в електронному вигляді через сервіси, що робить процедуру більш доступною та прозорою.

Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження поняття та змісту адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно через дослідження його механізму.

Стан дослідження проблематики статті. Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративно-правового регулювання суспільних відносин в окремих сферах та галузях порушувалась в роботах багатьох вчених-адміністративістів, зокрема: В. Авер'янова, В. Бевзенка, Т. Коломоець, В. Колпакова, А. Комзюка, О. Кузьменко, Д. Лученка, Р. Мельника, О. Миколенко, Р. МIRONЮКА, Д. Приймаченка, С. Стеценка, 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, А. Кеча, М. Колесников, О. Куманська-Нор. Втім постійна зміна законодавства а також плин суспільних відносин зумовлює необхідність систематизації законодавства у сфері адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу, що і зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

У урахуванням вищезначеного *метою* даної статті з'ясування поняття та змісту механізму адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В межах означеної мети *завданнями* дослідження

в даній статті будуть наступні: з'ясувати поняття та сутність правової категорії «механізм адміністративно-правового регулювання» з проєкцією його на суспільні відносини, які виникають у певній сфері та галузі; визначити поняття та складові елементи механізму адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, здійснити їх загальний аналіз.

Виклад основного змісту статті. 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, а також на підставі аналізу та узагальнення зарубіжного досвіду державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Перед тим як здійснити аналіз механізму адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно доцільно уточнити поняття «адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», аналіз якого нами було зроблено в передніх дослідженнях, в результаті якого ми прийшли до висновку, що під ним слід розуміти процес встановлення та виконання правил державою, які визначають порядок, умови та процедури реєстрації прав на нерухомість, а також закріплюють відповідальність за їх порушення. Зміст адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягає наступному: 1) нормативному регу-

люванні – створення та застосування законів та нормативних актів, які визначають, що таке речові права на нерухомість, які права підлягають реєстрації (наприклад, право власності, користування), і які документи для цього потрібні; 2) організаційно-правовому регулюванні – визначенні державних органів, які здійснюють реєстрацію (нотаріуси, реєстратори), та їх повноважень, а також створення єдиного державного реєстру, де зберігається інформація про зареєстровані права; 3) регулюванні процедурних правил – чітке встановлення кроків, які необхідно пройти для реєстрації, включаючи перелік документів, строки розгляду, процедури перевірки та видачі витягів; 4) здійсненні контролю та застосування заходів відповідальності – забезпечення дотримання правил реєстрації через контроль з боку державних органів та встановлення відповідальності за порушення, що забезпечує захист прав власників та запобігає шахрайству.

Нижче на виконання задач дослідження буде здійснено аналіз механізму адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначено його складові та наведено їх характеристику.

Перед тим доцільно з'ясувати сутність поняття «механізм адміністративно-правового регулювання» окремою сферою, галуззю (підгалуззю) як теоретико-правову категорію.

На загальнотеоретичному рівні укладачі Великого енциклопедичного юридичного словника (за ред. Ю.С. Шемшученка) систематизували, що головними складниками механізму правового регулювання є такі: а) норми права; б) юридичні факти; в) власне правові відносини; г) акти реалізації прав та обов'язків суб'єктів суспільних відносин; г) правові санкції щодо порушників норм права. Одночасно з цим, вчені підкреслили те, що процес правового регулювання також зумовлений рівнем правосвідомості й правовою культурою громадян [1, с. 715].

Класичний підхід, який вироблений в академічній літературі зводиться до того, що під механізмом адміністративно-правового регулювання слід розуміти сукупність адміністративно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється вплив на відносини, що виникають у процесі реалізації адміністративних зобов'язань публічної адміністрації. Зазвичай до його структури відносять такі елементи (засоби): 1) норми адміністративного права, об'єктивно виражені в законах та інших нормативних актах; 2) адміністративно-правові відносини; 3) акти застосування норм адміністративного права; 4) акти тлумачення норм адміністративного права; 5) правосвідомість, правова культура, законність [2, с. 38]. В той же час наукові підходи щодо ключових елементів механізму адміністративно-правового регулювання дещо є відмінними.

Так, на думку І.П. Голосніченко, структура механізму адміністративно-правового регулювання включає норми адміністративного права, адміністративно-правові відносини, акти тлумачення норм адміністративного права та акти реалізації адміністративно-правових норм [3, с. 20-21]. С.Г. Стеценко складові частини (елементи) механізму адміністративно-правового регулювання суспільних відносин класифікує на такі види: 1) організаційні (норми права, акти реалізації норм права, правові відносини); 2) функціональні, до яких відносяться юридичні факти (фактичні склади), правова свідомість та правова культура, законність, акти тлумачення норм права, акти застосування норм права [4, с. 33]. Схожої думки дотримується Т.О. Коломєсць, яка у механізмі адміністративно-правового регулювання виділяє організаційні (норми права, акти реалізації норм права, правові від-

носини) та функціональні (юридичний факт, правова свідомість суб'єктів адміністративно-правового регулювання, законність, акти тлумачення норм права, акти застосування норм права) складники [5, с. 32-33]. Так, Коломоєць Т. О. зазначає, що «органічними складові частини механізму адміністративно-правового регулювання є: 1) норми права; 2) акти реалізації норм права; 3) правові відносини. Функціональні складові частини механізму адміністративно-правового регулювання у визначенні науковців охоплюють: 1) юридичний факт; 2) правова свідомість суб'єктів адміністративно-правового регулювання; 3) законність; 4) акти тлумачення норм права; 5) акти застосування норм права» [6, с. 13]. Кузьменко О.В. до структури цього механізму включає наступні елементи «(засоби): норми адміністративного права, об'єктивно виражені в законах та інших нормативних актах; адміністративно-правові відносини; акти застосування норм адміністративного права; акти тлумачення норм адміністративного права; правосвідомість; правова культура; законність» [7, с.135].

Кантор Н.Ю. зауважує, що система правових засобів, які утворюють механізм адміністративно-правового регулювання, включає норми адміністративного права та акти їх офіційного тлумачення, адміністративні правовідносини (у тому числі відповідні юридичні факти та фактичні склади), акти реалізації прав та обов'язків у цих правовідносинах (у тому числі, акти застосування норм права), а також правосвідомість учасників адміністративних правовідносин (як факультативний елемент) [8, с.129].

І. М. Коросташова зазначає, що за внутрішньою будовою (у структурному аспекті) механізм адміністративно-правового регулювання складається з основних і супутніх елементів (відправних функціональних фрагментів правової системи), і поділяє основні елементи на обов'язкові та факультативні. До обов'язкових належать правові норми; правові факти; правовідносини; акти реалізації норм права [9, с. 57]

Існують дещо відмінні тлумачення складових елементів механізму адміністративно-правового регулювання в окремих сферах та галузях. Так, С.І. Бевз до основних елементів механізму адміністративно-правового регулювання державного управління господарською діяльністю відносить норми адміністративного права, адміністративно-правові відносини, акти тлумачення норм адміністративного права, акти реалізації адміністративно-правових норм, а також правосвідомість учасників відповідних відносин [10, с. 46]. М. Кропивницький досліджуючи механізм адміністративно-правового регулювання у сфері соціального забезпечення населення пропонує визначити його як систему адміністративно-правових засобів, що використовуються уповноваженими на виконання функцій держави суб'єктами соціального... (суб'єктами владних повноважень) для здійснення цілеспрямованого правового впливу на суспільні відносини, що складаються у процесі реалізації функцій державного управління сферою соціального забезпечення населення [11, с.20].

Федосєєв П.М. досліджуючи механізм адміністративно-правового регулювання створення юридичних осіб, виокремлює як його складові такі елементи: 1) адміністративно-правові норми; 2) акти реалізації суб'єктивних прав та обов'язків учасників процесу створення адміністративно-правових відносин у сфері утворення юридичної особи, у тому числі суб'єктів адміністративно-правового регулювання, зокрема особисті акти суб'єктів публічної адміністрації; 3) форми і методи адміністративно-правового управління; 4) процедура легалізації юридичних осіб.

Зміст адміністративно-правових норм щодо створення юридичної особи розкривається через механізм, який є похідним від загального правового механізму координації та адміністративно-адміністративного механізму координації зокрема [12, с.472].

З урахуванням вище зазначено, можна припустити, що механізм адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – це сукупність правових норм та адміністративних засобів, які використовуються державними органами для здійснення впливу на процес реєстрації прав на нерухомість. Він включає створення, ведення та використання Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, встановлення порядку подання документів, процедур перевірки, внесення відомостей до реєстру та видачі витягів, що підтверджують права. До складових елементів такого механізму слід віднести:

1) адміністративно-правові норми – Закони України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури;

2) адміністративно-правові відносини, що формуються у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та виникають між суб'єктами адміністративно-правового регулювання – державними реєстраторами, територіальними органами Міністерства юстиції України, а також фізичними та юридичними особами, які є заявниками з приводу впливу на об'єкт таких відносин – речових прав на нерухоме майно;

3) адміністративні засоби, які застосовуються в межах адміністративної процедури реєстрації – подання заяви та документів на реєстрацію, приймання та обробка документів державними реєстраторами, перевірка наданих документів на відповідність вимогам законодавства, внесення відомостей про права на нерухоме майно до Державного реєстру прав на нерухоме майно (ЄДРПНМ), надання заявнику виписки з ЄДРПНМ, що є підтвердженням реєстрації прав, або відмова в реєстрації, оскарження відмови в порядку визначеному законом, застосування заходів відповідальності до реєстраторів та ін.

Детальний аналіз всіх елементів механізму адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно потребує окремого дослідження. Втім доцільно все ж таки окреслити основні характеристики даних елементів.

Першим з них є адміністративно-правові норми, які містяться в Законах України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури. До них можна віднести:

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 реєстрацію речових прав на нерухоме майно, 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; 2) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спря-

мований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [13]; 3) Закон 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 [14]; 4) Кодекс адміністративного судочинства України, яким урегульовано порядок судового вирішення публічно-правових спорів, в тому числі спорів щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [15]; 5) Постанов Кабінету Міністрів, зокрема – від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [16], 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 [17]; 6) Наказів Міністерства юстиції України, зокрема 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 [18].

Другим (ключовим) елементом механізму адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є адміністративно-правові відносини, що формуються у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Дані відносини виникають між суб'єктами адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, яких можна поділити на такі групи: 1) державні реєстратори прав на нерухоме майно – посадові особи органів місцевого самоврядування (об'єднаних територіальних громад, сільських, селищних, міських рад), які отримали повноваження у сфері держреєстрації; 2) державні реєстратори структурних підрозділів територіальних органів Міністерства юстиції України (у випадках, визначених законом); 3) нотаріуси – мають право здійснювати державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень нарівні з держреєстраторами, коли йдеться про правочини, що посвідчуються нотаріально; 4) суб'єкти державної реєстрації, акредитовані Мін'юстом – юридичні особи публічного або приватного права, які отримали акредитацію у Міністерстві юстиції України для виконання функцій з держреєстрації (наприклад, центри надання адмінпослуг – ЦНАПи).

Третім (системним) елементом механізму адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є адміністративні засоби, які застосовуються в межах адміністративної процедури реєстрації, до них слід віднести: 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 Державного реєстру прав на нерухоме майно (ЄДРПНМ), 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); 4) вжиття контрольних заходів перевірки законності діяльності державних реєстраторів; 5) застосування заходів відповідальності до реєстраторів (дисциплінарної, адміністративної чи кримінальної).

Дослідження даних елементів, як було зазначено нами вище, потребує більш широкого наукового аналізу, що буде здійснено нами в наступних наукових статтях.

Висновки. В результаті дослідження встановлено, що механізм адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – це сукупність правових норм та адміністративних засобів, які використовуються державними органами для здійснення впливу на процес реєстрації прав на нерухомість. Він включає створення, ведення та використання Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, встановлення порядку подання документів, процедур перевірки, внесення відомостей до реєстру та видачі витягів, що підтверджують права. Слід виокремити складові елементи такого механізму, до яких варто віднести: 1) адміністративно-правові норми – Закони України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури; 2) адміністративно-правові відносини, що формуються у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та виникають між суб'єктами адміністративно-правового регулювання – державними реєстраторами, територіальними органами Міністерства юстиції України, а також фізичними та юридичними особами, які є заявниками з приводу впливу на об'єкт таких відносин – речових прав на нерухоме майно; 3) адміністративні засоби, які застосовуються в межах адміністративної процедури реєстрації – подання заяви та документів на реєстрацію, приймання та обробка документів державними реєстраторами, перевірка наданих документів на відповідність вимогам законодавства, внесення відомостей про права на нерухоме майно до Державного реєстру прав на нерухоме майно (ЄДРПНМ), надання заявнику виписки з ЄДРПНМ, що є підтвердженням реєстрації прав, або відмова в реєстрації, оскарження відмови в порядку визначеному законом, застосування заходів відповідальності до реєстраторів та ін.

Література:

1. Великий енциклопедичний юридичний словник / за ред. акад. НАН України Ю.С. Шемшученка. 2-е вид., переробл. і доповн. К.: Вид-во «Юридична думка», 2012. 1020 с.
2. Курс адміністративного права України : підруч. / В. К. Колпаков та ін.; за ред. В. В. Коваленка. Київ : Юрінком Інтер, 2012. 808 с.
3. Голосніченко І.П., Стахурський М.Ф. Адміністративне право України: основні поняття. К.: ГАН, 2005. 231 с.
4. Стеценко С.Г. Механізм адміністративно-правового регулювання: сучасні проблемні питання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. Вип. 35. С. 31–34.
5. Коломоєць Т.О. Адміністративне право України. Академічний курс: підручник. К.: «Юрінком Інтер», 2011. 576 с.
6. Адміністративне право України: Підручник. Вид. 2, змін, і доп. / За заг. ред. Т.О. Коломоєць. К: Істина, 2012. 528 с.
7. Адміністративне право зарубіжних країн : курс лекцій / О.В. Кузьменко, І.Д. Пастух, О.Є. Користін та ін.; за ред. О.В. Кузьменко. К. : Юрінком Інтер, 2014. 528 с.
8. Кантор Н.Ю. Механізм адміністративно-правового регулювання та його складові елементи. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія Право. Випуск 84: частина 3. 2024. С. 125–129.
9. Коросташова І. М. Механізм адміністративно-правового регулювання як правова категорія та багатоаспектне явище. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2019. № 1. С. 52–61.

10. Бевз С.І. Поняття та елементи механізму адміністративно-правового регулювання державного управління господарською діяльністю. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. Вип. 4 (25). Т. 2. С. 43–47.
11. Микола Кропивницький. Механізм адміністративно-правового регулювання у сфері соціального забезпечення населення: до проблеми дефініції. *Публічне право*. № 2 (54). 2024. С. 15–21.
12. Федосєєв П.М. Механізм адміністративно-правового регулювання створення юридичних осіб. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 1. 2024. С. 469–472. URL: http://www.lsej.org.ua/1_2024/111.pdf.
13. 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.
14. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.
15. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35–36, № 37. Ст.446.
16. 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).
17. 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.
18. 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.

Pylypenko Yu. The concept and content of the mechanism of administrative and legal regulation of state registration of real rights to real property

Summary. The article clarifies the concept and essence of the legal category “mechanism of administrative and legal regulation” with its projection on social relations that arise in a certain sphere and industry; the concept and constituent

elements of the mechanism of administrative and legal regulation in the field of state registration of real rights to real property are defined, their general analysis is carried out.

As a result of the study, it was established that the mechanism of administrative and legal regulation of state registration of real rights to real property is a set of legal norms and administrative means used by state bodies to influence the process of registration of real property rights. It includes the creation, maintenance and use of the State Register of Real Rights to Real Property, establishing the procedure for submitting documents, verification procedures, entering information into the register and issuing extracts confirming rights. It is necessary to distinguish the constituent elements of such a mechanism, which include: 1) administrative and legal norms – the Laws of Ukraine that regulate the state registration of real rights to real property, as well as regulatory and legal acts that detail the administrative registration procedure and determine the rights, obligations and guarantees for the implementation of the rights of the participants in this procedure; 2) administrative and legal relations that are formed in the field of state registration of real rights to real property and arise between subjects of administrative and legal regulation – state registrars, territorial bodies of the Ministry of Justice of Ukraine, as well as individuals and legal entities that are applicants for the impact on the object of such relations – real rights to real property; 3) administrative means used within the administrative registration procedure – submission of an application and documents for registration, acceptance and processing of documents by state registrars, verification of the documents provided for compliance with the requirements of the legislation, entry of information on rights to real estate in the State Register of Rights to Real Estate (SRRIR), provision of an extract from the SRRIR to the applicant, which is confirmation of registration of rights, or refusal to register, appeal of the refusal in accordance with the procedure established by law, application of liability measures to registrars, etc.

Key words: state registration of real estate objects, administrative and legal regulation, mechanism of administrative and legal regulation of state registration of real estate objects.

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)



Стаття надійшла 22.10.2025
Статтю прийнято 01.11.2025
Стаття опублікована 10.12.2025