

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

КАФЕДРА СОЦІАЛЬНОЇ ФІЛОСОФІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

**Кваліфікаційна робота
магістра**

**ОПТИМІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В
УКРАЇНІ**

Виконав: магістрант 3-го курсу, групи 8.281-з
спеціальності 281 «Публічне управління та
адміністрування»
освітньо-професійної програми
«Публічне управління та адміністрування»
І.В. Абрамова

Керівник: доцент кафедри соціальної філософії
та управління,
доцент, к.політ.н., Мірошніченко Г.О.

Рецензент: професор кафедри соціальної
філософії та управління,
доцент, д.філос.н. Глазунов В.В.

Запоріжжя – 2020

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет соціології та управління
Кафедра соціальної філософії та управління
Рівень вищої освіти магістр
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри соціальної
філософії та управління

_____ Т.І.Бут
ченко
« » _____ 20
20 року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТОВІ

Абрамовій Ірині Володимирівні

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи Оптимізація державної реєстрації речових прав в Україні

керівник роботи Мірошниченко Галина Олександрівна, к.політ.н., доцент,

(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ЗНУ від «29» травня 2019 року № 804-с

2. Строк подання студентом роботи 20 лютого 2020 року

3. Вихідні дані до роботи Державне управління: підручник у 2 томах, том 1./ Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Ред. кол.: Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, Ю. П. Сурмін та ін. Київ, Дніпропетровськ : НАДУ. 2012. 564 с.; Державне управління: підручник у 2 томах, том 2./ Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Ред. кол.: Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, Ю. П. Сурмін та ін. Київ, Дніпропетровськ: НАДУ. 2013. 324 с.; Ківалов С.В. Адміністративне право України. Навчальний посібник 5-е вид., перероб. і доп. /С.В. Ківалов, Л.Р. Біла-Тіунова. Одеса: Фенікс. 2011. 400 с.; Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. ст. 553.; Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення 15.12.2019).

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. Визначити стан наукових досліджень інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2. Охарактеризувати історичний аспект формування органів реєстрації речових прав на нерухоме майно та їхні особливості; 3. Визначити основні терміни які найчастіше використовуються при

проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 4. Охарактеризувати принципи і методи дослідження які використовуються в роботі; 5. Проаналізувати правове регулювання питання державної реєстрації речових прав в Україні; 6. Дослідити організаційну структуру надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав; 7. Провести порівняльно-правовий аналіз державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього України з іншими країнами світу; 8. Провести праксеологічний аналіз державної реєстрації речових прав – охарактеризувати процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначити її основні стадії; 9. Розкрити основні форми і методи управлінської діяльності органів реєстрації прав, охарактеризувати акти управління, які приймаються органами реєстрації у процесі надання послуг з реєстрації прав; 10. Висвітлити проблемні питання застосування законодавства при проведенні державної реєстрації речових прав.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Мірошниченко Г.О., доцент кафедри соціальної філософії та управління	29.05.2019	29.05.2019
Розділ 2	Мірошниченко Г.О., доцент кафедри соціальної філософії та управління	24.06.2019	24.06.2019
Розділ 3	Мірошниченко Г.О., доцент кафедри соціальної філософії та управління	23.09.2019	23.09.2019

7. Дата видачі завдання 29 травня 2019 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень 2019	<i>виконано</i>
2.	Бібліографічний пошук	Квітень 2019	<i>виконано</i>
3.	Розробка основних положень роботи	Травень 2019	<i>виконано</i>
4.	I розділ	Червень 2019	<i>виконано</i>
5.	II розділ	Вересень 2019	<i>виконано</i>
6.	III розділ	Листопад 2019	<i>виконано</i>
7.	Систематизація висновків	Січень 2020	<i>виконано</i>
8.	Нормоконтроль	Лютий 2020	<i>виконано</i>

Студент _____ І.В. Абрамова
 Керівник роботи _____ Г.О. Мірошниченко

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ О.В. Заїка

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота складається з 103 сторінок, 83 позиції у списку літератури.

ОПТИМІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇ

Основні терміни: публічне управління, реєстраційна дія, державна реєстрація речових прав, Державний реєстр речових прав.

Мета дослідження: Мета роботи полягає в аналізі та теоретико-правовій характеристиці системи органів реєстрації речових прав на нерухоме майно, процедури її надання, характеристиці форм та методів управлінської діяльності цих органів, виявленні прогалин та колізій у їх нормативно-правовому закріпленні.

Об'єкт дослідження: діяльність органів виконавчої влади у сфері державної реєстрації речових прав як вид адміністративних послуг.

Методи дослідження: аналіз, синтез, індукція, дедукція, структурно-функціональний, порівняльний, конкретно-історичний, системно-діяльнісний.

Гіпотеза: покращити існуючу систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за рахунок вдосконалення діючого законодавства в цій сфері та шляхом його узгодження з технічними можливостями Державного реєстру речових прав.

Висновки:

1. Державну реєстрацію речових прав необхідно розглядати як складне явище, що містить в собі сукупність процедур. Кожна стадія, кожна процедура, обов'язково мають виконуватися посадовими особами: у межах їх повноважень; у межах строків, передбачених для кожного виду державної реєстрації пра, їх обтяжень; відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений чинним законодавством.

2. Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав потребує певного доопрацювання, як для зручності його реалізації на практиці так і щодо його узгодженості з технічними можливостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

SUMMARY

Diploma thesis consists of 103 pages, 83 literature sources.

OPTIMIZATION OF STATE REGISTRATION OF REAL RIGHTS IN UKRAINE

Key terms: public administration, registration action, state registration of real rights, state register of real rights.

Research purpose is to analyze and characterize theoretically and legally the registration bodies system of real estate rights, procedures for its granting, characterization of forms and methods of these bodies' administrative activity, detection of gaps and conflicts in their regulatory and legal fixing.

Research object is the executive bodies' activity in the field of state registration of real rights as a type of administrative services.

Research methods are analysis, synthesis, induction, deduction, structural-functional, comparative, concrete-historical, systemic and activity.

Research hypothesis is to improve the existing system of state registration of real estate rights and encumbrances by improving existing legislation in this field and by aligning it with the technical capabilities of the State Register of Real Rights.

Conclusions:

1. State registration of real rights should be considered as a complex phenomenon, which contains a set of procedures. Each stage, every procedure, must be performed by the officials: within the scope of their authority; within the terms stipulated for each type of state rights' registration, their encumbrances; in accordance with the procedure, form and manner prescribed by applicable law.

2. Legislation in the field of real rights' state registration needs some refinement, both for the convenience of its implementation in practice and for its consistency with the technical capabilities of the State Register of Real R

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ.....	9
1.1 Історія становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав.	9
1.2. Визначення основних термінів: державна реєстрація речових прав, реєстраційна дія, публічне управління, публічне адміністрування та інших.....	18
1.3. Принципи та методи дослідження.....	22
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ.....	28
2.1 Правове регулювання питання державної реєстрації речових прав в Україні.....	28
2.2. Організаційна структура надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав.....	35
2.3. Порівняльний аналіз державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні з іншими країнами.....	45
РОЗДІЛ 3. ПРАКСЕОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ.....	52
3.1. Процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у Департаменті реєстраційних послуг Запорізької міської ради та в інших суб'єктів.....	52
3.2. Форми, методи та акти управлінської діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майн.....	70
3.3. Проблемні питання застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав в Україні.....	88
ВИСНОВКИ.....	92
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	95

ВСТУП

Актуальність теми. Проголошення України соціальною, правовою, демократичною державою, відстоювання її інтересів на міжнародному рівні є неможливими без ефективного функціонування апарату держави. Впровадження адміністративної реформи в Україні обумовило значні зміни у всій сфері організації та функціонування органів виконавчої влади. Реформування системи центральних органів виконавчої влади стали першим пунктом не лише для реорганізації та ліквідації існуючих органів, але й для створення безпосередньо нових – органів реєстрації прав. Створення суб'єктів державної реєстрації прав при виконавчих комітетах органів місцевого самоврядування та відповідно передання їм повноважень щодо здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно задало основу для створення єдиної державної системи реєстрації речових прав. Нова правова основа, особливості системно–структурної будови, характер взаємозв'язків нових органів реєстрації прав, визначення їх місця і ролі в системі органів виконавчої влади під час реалізації державної політики стали принципово новими питаннями, потребуючими комплексного дослідження та аналізу.

Децентралізація влади, що нині запроваджується в життя на всій території України, стала ще одним проявом необхідності дослідження базових правових інститутів, що забезпечують надання, реалізацію і захист основних прав і свобод людини і громадянина. Розподілення повноважень у сфері державної реєстрації речових прав між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування має бути максимально ефективним. Саме тому, дослідження та аналіз адміністративно–правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є необхідною умовою для розуміння порядку надання адміністративних послуг і реалізації функцій та завдань держави у сфері державної реєстрації прав.

Питаннями державного управління вивчали: Ю.В. Ковбасюк, К.О. Ващенко, Ю.П. Сурмін, В.Д. Бакуменко, О. С. Ігнатенко, М.М. Білинська, М.М. Іжа, В. І. Луговий, В. С. Загорський, В.А. Ландсман, А.А. Попок, О.О.

Рафальський, С.М. Серьогін, І.В. Валентюк [12, 13]. У наукових досліджень, питання інституту державної реєстрації прав, серед них монографія І.Б. Коліушко «Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні» та кандидатські дисертації: Я.Є.Барца «Адміністративно–правові основи реєстрації права власності на нерухоме майно», С.О. Слободянюка «Цивільно–правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», Я.О. Пономарьової «Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», М.П. Гурковського «Реєстраційна діяльність публічної адміністрації», кандидатські дисертації А.А. Герца, Г.Ю. Гулевської, С.В. Лихачова, Д.О. Мальцева, І.Ф. Мироненко, Г.М. Писаренко, Н.В. Савенко, О.В. Харитонова, в яких надавалася теоретично–правова характеристика деяких аспектів як інституту державної реєстрації прав, так і об’єктів, що підлягали реєстрації.

Об’єктом дослідження є діяльність органів виконавчої влади у сфері державної реєстрації речових прав як вид адміністративних послуг.

Предметом дослідження є державне регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, норми законодавства які регулюють проведення державної реєстрації речових прав.

Мета і завдання роботи. *Мета* роботи полягає в аналізі та теоретико–правовій характеристиці системи органів реєстрації речових прав на нерухоме майно, процедури її надання, характеристиці форм та методів управлінської діяльності цих органів, виявленні прогалин та колізій у їх нормативно–правовому закріпленні.

Зазначена мета зумовила постановку та вирішення таких *завдань*:

- визначити стан наукових досліджень інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- охарактеризувати історичний аспект формування органів реєстрації речових прав на нерухоме майно та їхні особливості;
- визначити основні терміни які найчастіше використовуються при проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

- охарактеризувати принципи і методи дослідження які використовуються в роботі;
- проаналізувати правове регулювання питання державної реєстрації речових прав в Україні;
- дослідити організаційну структуру надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав;
- провести порівняльно–правовий аналіз державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього України з іншими країнами світу;
- провести праксеологічний аналіз державної реєстрації речових прав;
- охарактеризувати процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначити її основні стадії;
- розкрити основні форми і методи управлінської діяльності органів реєстрації прав, охарактеризувати акти управління, які приймаються органами реєстрації у процесі надання послуг з реєстрації прав;
- висвітлити проблемні питання застосування законодавства при проведенні державної реєстрації речових прав.

Гіпотеза: покращити існуючу систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за рахунок вдосконалення діючого законодавства в цій сфері та шляхом його узгодження з технічними можливостями Державного реєстру речових прав.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури.

РОЗДІЛ 1

МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

РЕЧОВИХ ПРАВ

1.1. Історія становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав

Становлення ринкової економіки, приватизація підприємств, земельних ділянок, та квартир а також інших об'єктів державної та комунальної власності, розвиток іпотечного кредитування сприяють швидкому розвитку ринку нерухомості в Україні. У зв'язку з цим, питання державної реєстрації речових прав набули особливо актуального значення.

Світовий досвід показує, що для захисту прав на нерухоме майно – як приватних власників, так і держави чи територіальних громад, надання гарантій для інвесторів необхідно створити дієву та ефективну систему державної реєстрації прав. Вона гарантує надійність і гласність цивільного обороту нерухомості, доступна для її власників та містить в собі значний об'єм об'єктивної інформації про права на нерухоме майно. Крім цього, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно являється однією з найважливіших елементів правового режиму нерухомості.

Сьогодні в світовій практиці існують дві системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а саме – титульна та актова. Титульна система передбачає реєстрацію прав на об'єкти нерухомості, а актова – реєстрацію правочинів з нею.

Питаннями державного управління займалися такі вчені: Ю.В. Ковбасюк, К.О. Ващенко, Ю.П. Сурмін, В.Д. Бакуменко, О. С. Ігнатенко, М.М. Білинська, М.М. Іжа, В. І. Луговий, В. С. Загорський, В.А. Ландсман, А.А. Попок, О.О. Рафальський, С.М. Серьогін, І.В. Валентюк [12, 13]. Окремі проблемні питання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень були предметом наукових розробок як українських, так і

зарубіжних учених, серед яких: О.П. Єфремова, Я.Є. Барц, О.А.Мартинюк, С.О. Слободянюк, М.О. Колесников, А.С. Кеча, О. Летнева, Р.А. Майданик, Т.В. Малярчук, Я.О. Пономарьова, О.М. Стасюк, В. Турчин, Г.Г. Харченко, С.І. Шимон, М.М. Бахуринська, М.О. Колесников, П.Ф. Кулинич, В.М. Єрмоленко, О.А. Качура, О.Ф. Ковалишин та інші.

Досліджуючи етапи розвитку системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні доцільно було б виділити етапи системи становлення органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Законодавче закріплені способи захисту права власності в часи існування Київської Русі. Вважається, що для захисту права власності в Київській Русі за основу були взяті норми Руської Правди. Мало місце застосування надання майну індивідуально встановлених ознак[21, с. 98]. Право власності, придбане в результаті вчинення правочинів, підтверджувалося спеціальною князівською грамотою. Вказівок про акти, якими керувалися складачі грамот, в самих грамотах відсутні. Поняття «застава» вперше зафіксоване в Руській Правді, де вона називається як «закуп» Цікавим було й те, що невиконання зобов'язання давали кредиторіві право на особу, а не на майно цієї особи [16 с. 67].

Законодавчо закріплені способи захисту прав власності за часів існування Великого князівства Литовського і Польського королівства.

Руська Правда залишилась основним правовим джерелом давньоруських князівств і в надалі мала значний вплив на розвиток правових систем Великого князівства Литовського й Польського королівства, у складі яких перебували на той час більшість українських земель [76 с. 9]. Взагалі ж можна сказати, що процедури обліку в той час не мали ознаки систематичності. Способи надання правам на нерухомість публічності з завершенням первісного перерозподілу земель змінювалися: замість фактичних дій обробітку, встановлення межового знаку та інших, на перший план стали виходити правові акти – учинення угод, внесення до спеціальних книг, що було закріплено у основних правових пам'ятках цього часу, в першу чергу у Литовських статутах [73 с. 9–10]. В цю

добу мав місце розвиток заставного права. У Литовських статутах поряд з закупом людей і заставою землі, уперше фіксуються форма застави – «давня», яка полягала в передачі заставленої землі спочатку у володіння, а в випадку несплати коштів боржником у визначений період – у власність.

Законодавчо закріплені способи захисту права власності на нерухоме майно за часів Національно–визвольної війни.

Події Визвольної війни України практично призвели до повної руйнації існуючої на той час системи землеволодіння. Первинні способи набуття права на нерухомість знову стали переважати. Але, дуже швидко набирали вагомості вторинні способи набуття прав, а в свою чергу фактичне зайняття починає вимагати певного документального підтвердження. Мали місце інвентаризаційні процедури з нерухомим майном, а саме Генеральне слідство по маєтностях 1729–1731 рр., що можна вважати повноцінною інвентаризацією нерухомості з подальшою державною реєстрацією прав на неї. У цей період приймається низка нормативно–правових = актів, в яких застава виступає одним із центральних інститутів права. У 1737р. було запроваджено правило, за яким обов'язковість продажу заставленого земельного маєтку скасовувалася лише у випадках, коли на торгах не була запропонована сума, що відповідає сумі боргу, тоді кредитор міг залишити маєток собі[34 с. 96].

Реєстрація нерухомого майна та прав на нього у Російській імперії.

Реєстрація прав на нерухоме майно у Російській імперії характеризувалася приказним порядком який поширювався на Слобідську Україну майже з моменту власне його запровадження. Приказна система передбачала реєстрацію прав на нерухомість в Помісному приказі. Петром I було встановлено вже інший порядок реєстрації прав на нерухоме майно – «кріпосний порядок» який в більшій мірі мав фіскальні цілі; сама реєстрація ж покладалася на спеціальних посадових осіб, що називалися кріпосними писцями. У доб Катерини II існувало Положення про губернії 1775 р., відповідності до якого учинення кріпосних актів покладалося на повітові суди і цивільні палати, а також були створені установи кріпосних справ. В часи

Олександра II у 1866 р. затвердили нотаріальне положення, відповідно до якого акти на нерухомість складались у молодшого нотаріуса, а потім пред'являли на затвердження старшому нотаріусу, який власне заносив їх до своїх реєстрів, що слугували «квазіпоземельними книгами» [22 с. 23].

Дуже велике значення в історії розвитку системи реєстрації прав на нерухоме майно мав Столипінській указ від 9 листопада 1906 р., який установлював порядок закріплення у приватну власність частини з общинної землі. У часи проведення аграрної реформи 1906–1907 рр. поширюється розвиток інституту іпотеки та створюються сприятливі умови для розвитку кредиту для поміщиків і дрібного іпотечного кредитування. Але, необхідно зазначити що націоналізація земельного фонду України 1917–1920 рр., і встановлення у законодавчому порядку заборони укладення угод щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення призвело до припинення діяльності іпотечних банків і всіх іпотечних інституцій. З прийняттям Цивільного кодексу УРСР 1922 р. заставу землі можна сказати було скасовано, сама ж застава мала місце лише в грошових відносинах, як правило, коли мала місце бути позика [16 с. 67].

Порядок державної реєстрації речових прав в радянські часи.

Із 1922 р., на Україні здійснюється земельна реєстрація. Реєструються договори оренди землі, реєстрація нерухомого майна здійснюється у подвірних реєстрах земельних громад, а також в формі реєстрації дворів. В цей час облік та реєстрація нерухомості відбуваються шляхом запису у книгах реєстрів володінь.

Історія бюро технічної інвентаризації починається (БТІ) з 1927 р. В цей час було запроваджено облік національного надбання, ефективне управління саме яким реалізовувалось шляхом створення єдиної служби технічного обліку та інвентаризації (БТІ). У 1930 р. Бюро технічної інвентаризації стали входити до системи житлово–комунального господарства [8]. Міністерствами комунального господарства та юстиції УРСР у грудні 1947 р було прийнято Інструкцію про порядок реєстрації будівель в містах та селищах міського типу

УРСР. Відповідно до вищевказаного документу передбачалась реєстрація виконавчими комітетами місцевих рад через БТІ всіх державних, кооперативних, громадських будівель та будівель, які належали окремим громадянам. Згідно з вищевказаною Інструкцією передбачалося ведення реєстрових книг, затверджувався перелік документів на підставі яких проводилася реєстрація права власності, порядок відновлення й реєстрації цих документів. На БТІ покладались обов'язки з технічного контролю за самовільним будівництвом та переплануваннями об'єктів нерухомості. Цивільним кодексом УРСР 1963 р. формально не встановлювалось значення впливу реєстрації на дійсність або недійсність укладеної угоди і перехід прав на нерухоме майно. Але, провести відчуження житлового будинку без реєстрації договору в Бюро технічної інвентаризації для фізичних осіб було неможливо, адже при обов'язковому нотаріальному посвідченні правочину вимагалось надати довідку–характеристику, яка видавалася БТІ.

В радянській місцевій урядовій структурі можна сказати не існувало адміністративного підрозділу, який би відповідав за координацію численних операцій з землею: розташування й вимірювання земельних наділів, реєстрація орендарів і користувачів земельними ділянками, оцінка земельного наділу й підрахунок платні за користування нею, контроль за використанням земельних ресурсів і все таке інше. А лише незначна частина цих функцій розподілялася між: архітектурно–планувальними відділами, відділами землевпорядкування у сільській місцевості, БТІ. На території СРСР до 90–х ХХ століття поняття «державна реєстрація прав на нерухоме майно» взагалі не існувало. А після розпаду СРСР кожна країна поступово приймала своє власне законодавство в сфері реєстрації прав на нерухоме майно. Справедливо було б зазначитись, що в радянський період застава не була поширення в соціалістичному цивільному обороті і здебільшого, зустрічалася в операціях державних ломбардів та банків [77 с. 53].

Система державної реєстрації нерухомого майно та прав на нього в часи незалежної України.

Аналізуючи систему державної реєстрації речових прав в незалежній Україні, її доцільно було б розділити на державну реєстрацію земельних ділянок та державну реєстрацію об'єктів нерухомого майна розташованих на земельних ділянках.

На законодавчому рівні перший етап розвитку державної реєстрації речових прав пов'язаний з прийняттям Земельного кодексу України 13 березня 1992 р., відповідно до якого право власності або право постійного користування земельною ділянкою посвідчувалося державними актами, що видавалися та реєструвалися сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» в редакції, від 21 травня 1997 р. до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад відносив, поміж інших, повноваження щодо реєстрації суб'єктів права власності на землю, реєстрації права користування землею, договорів на її оренду, видачі документів, що посвідчують право власності та право користування землею. Із набранням чинності Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. повноваження відносно ведення державного земельного кадастру, у тому числі й державної реєстрації земельних ділянок, належали центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин [17].

Далі законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно змінювалося та доповнювалось. Саме функції з державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру було покладено на Державний комітет України земельних ресурсів [61], який в 2007 р. було реорганізовано шляхом перетворення в Державне агентство земельних ресурсів України [66], яке в свою чергу, 13 лютого 2008 р. знову реорганізувалося в Державний комітет України із земельних ресурсів. З метою оптимізації системи центральних органів виконавчої влади, 9 грудня 2010 р. було створено Державне агентство земельних ресурсів України, яке, 10 вересня 2014 р. було реорганізовано у Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [65].

В результаті реформування сфери державної реєстрації земельних ділянок та прав на них було створено велику систему різних реєстрів. Речові права на земельні ділянки та їх обтяження реєструвалися в Державному реєстрі земель в складі Державного земельного кадастру, держателем якого було Державне агентство земельних ресурсів України, права на будинки, споруди, квартири і об'єкти незавершеного будівництва реєструвалися у БТІ, а інформація містилась у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, держателем якого було Міністерство юстиції; обтяження нерухомості, у тому числі і земель, будинків, споруд, квартир іпотекою реєструвалися у Державному реєстрі іпотек, держателем якого теж було Міністерство юстиції України. Ця алогічна система не відповідала вимогам часу [20 с. 77], тому виникла необхідність її реформувати.

Що стосуються державної реєстрації права власності та права користування на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами, права власності на об'єкти незавершеного будівництва, обліку безхазяйного нерухомого майна, довірчого управління ними то вищевказані реєстраційні дії, згідно з Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, здійснювалися реєстраторами Бюро технічної інвентаризації [61].

Необхідно підкреслити, що за період незалежної України прийнято велику кількість актів, які регулюють відносини, пов'язані з обтяженнями речових прав на нерухомість. На приклад: основні положення про заставу визначне Законом України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 р. [55]. Відносини, з забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном іпотекою, регулюються Законом України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. [62], де ст. 4 встановлює, що обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації.

Нового витку розбудові єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень надало прийняття Закону України «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Даний Закон в редакції від 1 липня 2004 р, передбачав, що систему органів державної реєстрації прав складають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, які забезпечує реалізацію державної політики в сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом – Центр державного земельного кадастру та її відділення на місцях, які являються місцевими органами державної реєстрації прав на земельні ділянки [51].

Надалі до вищезазначеного Закону вносилося багато змін та доповнень. Доцільно було б звернути увагу на те що до 1 січня 2013 р. державна реєстрація:

1) права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довічне управління нерухомим майном проводилася реєстраторами БТІ, створеними до набрання чинності даним Законом і підключеними до реєстру прав власності на нерухоме майно;

2) права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, догорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) реєструвалися територіальними органами земельних ресурсів в державному реєстрі земель;

3) державна реєстрація правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна реєструвалися нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України, в Державному реєстрі правочинів, Державному реєстрі іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі обтяжень нерухомого майна відповідно [49].

У системі органів виконавчої влади мав місце бути центральний орган виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сферах державної реєстрації актів цивільного стану, прав на нерухоме майно, юридичних осіб і фізичних осіб–підприємців, об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо їх реєстрація передбачена законам, Статуту територіальної громади міста Київ, друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності – Державна реєстраційна служба. Але, з метою оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції та раціонального використання бюджетних коштів, 21 січня 2015 р. було прийнято рішення про ліквідацію Державної реєстраційної служби.

З 1 січня 2013 р. державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводять органи державної реєстрації та нотаріуси у випадках, передбачених законом.

На даний час законодавство визначає наступну організаційну систему органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Київ та Севастополь державні адміністрації;
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Водночас Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад (крім міст обласного та/або республіканського, Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону в разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Якщо проаналізувати процес становлення та розвитку системи органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та його обтяжень можна зробити висновок, що в Україні мали місце бути різні реєстраційні процедури, що здійснювалися різними суб'єктами: державними та недержавними

організаціями. Інститут державної реєстрації речових прав в Україні зазнав значних змін саме в роки незалежності.

1.2. Визначення основних термінів: державна реєстрація речових прав, реєстраційна дія, публічне управління, публічне адміністрування та інших

Аналізуючи організаційну систему органів державної реєстрації прав доцільно було б визначити також основні поняття у сфері державного управління такі як публічне управління, публічне адміністрування, державна служба, державний службовець, публічна служба, служба в органах місцевого самоврядування, посадова особа місцевого самоврядування.

Публічне управління – діяльність управлінських суб'єктів з впорядкування суспільства, врегулювання суспільно значущих питань відповідно до суспільних інтересів, інтересів територіальних громад.

Публічне управління визначають також як діяльність, яка має переважно виконавсько–розпорядний характер є похідним від понять політична і державна влада.

Публічне адміністрування – це професійна діяльність державних службовців спрямована на реалізацію законів, постанов, рішень, надання публічних послуг, розробка та впровадження напрямків державної політики.

Публічне адміністрування також визначають більш широкому сенсі як державний апарат, який фінансується з державного бюджету та відповідає за управління і координацію роботи виконавчої гілки влади та її взаємодію з іншими зацікавленими сторонами в суспільстві.

Публічна служба – професійна, політично нейтральна діяльність на адміністративних посадах в органах виконавчої влади та місцевого самоврядування, а також діяльність суддів, парламенту, голови держави.

Державна служба – це публічна, професійна, політично неупереджена діяльність із практичного виконання завдань і функцій держави, зокрема щодо:

1) аналізу державної політики на загальнодержавному, галузевому і регіональному рівнях та підготовки пропозицій стосовно її формування, у тому числі розроблення та проведення експертизи проектів програм, концепцій, стратегій, проектів законів та інших нормативно–правових актів, проектів міжнародних договорів;

2) забезпечення реалізації державної політики, виконання загальнодержавних, галузевих і регіональних програм, виконання законів та інших нормативно–правових актів;

3) забезпечення надання доступних і якісних адміністративних послуг;

4) здійснення державного нагляду та контролю за дотриманням законодавства;

5) управління державними фінансовими ресурсами, майном та контролю за їх використанням;

6) управління персоналом державних органів;

7) реалізації інших повноважень державного органу, визначених законодавством.

Державний службовець – це громадянин України, який займає посаду державної служби в органі державної влади, іншому державному органі, його апараті (секретаріаті) (далі – державний орган), одержує заробітну плату за рахунок коштів державного бюджету та здійснює встановлені для цієї посади повноваження, безпосередньо пов'язані з виконанням завдань і функцій такого державного органу, Про державну службу а також дотримується принципів державної служби. [53].

Служба в органах місцевого самоврядування – це професійна, на постійній основі діяльність громадян України, які займають посади в органах місцевого самоврядування, що спрямована на реалізацію територіальною громадою свого права на місцеве самоврядування та окремих повноважень органів виконавчої влади, наданих законом.

Посадовою особою місцевого самоврядування є особа, яка працює в органах місцевого самоврядування, має відповідні посадові повноваження щодо

здійснення організаційно–розпорядчих та консультативно–дорадчих функцій і отримує заробітну плату за рахунок місцевого бюджету. [68].

Державне управління є поняттям більш вузьким ніж публічне управління і є складовою публічного управління, а сутність публічного адміністрування поєднує два їх та сприяє реалізації поставлених завдань органів влади.

Визначення основних понять, таких як державна реєстрація, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав), заявник, обтяження, реєстраційна дія, камеральна перевірка, новозбудований об'єкт, реконструкція та ін. наведені у ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», де державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – 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. А також у Постанові Кабінету Міністрів України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень № 1127 від 25 грудня 2015 року.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Заявник – власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав; орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав; іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи – у

разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки; орган місцевого самоврядування – у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа – у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, 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; [51].

Обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі – технічний адміністратор) – державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром.

Реєстраційна справа – сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі.

Реєстраційна дія – державна реєстрація прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, скасування державної реєстрації прав, а також інші дії, що здійснюються в Державному реєстрі прав, крім надання інформації з Державного реєстру прав [51].

Новозбудований об'єкт – завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше.

Реконструкція – реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування.

Уповноважена особа – посадова особа чи особа, яка перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, а також помічник нотаріуса, що відповідно до законодавства отримали ідентифікатор доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) виключно для цілей прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Фронт–офіс – центр надання адміністративних послуг, утворений відповідно до [Закону України](#) “Про адміністративні послуги”, акредитований суб'єкт, що здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна [51]

1.3. Принципи та методи дослідження

Під **принципами дослідження** можна розуміти ті основоположні константи від яких можна відштовхуватись при дослідженні свого предмета. До основних принципів пізнання можна віднести принципи історизму, об'єктивності, всебічності, конкретності і плюралізму.

Принцип історизму. Історичний підхід вимагає розгляду державних та правових явищ в розвитку, їх історичного взаємозв'язку. Досліджуючи об'єкт дослідження необхідно встановити причини його походження, простежити основні етапи розвитку, дати наукову оцінку сучасному стану.

Принцип історизму застосовується у першому підрозділі першого розділу при дослідженні історії становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав.

Принцип об'єктивності. Означає справжнє відображення державно–правової дійсності в науковому значенні, відтворення її такою, якою вона є в реальності. Теорія дає визначення загальних понять, розкриває їхню сутність, формулює загальні закономірності їхнього функціонування, в яких відображається об'єктивна дійсність та реальні явища. Принцип об'єктивності доцільно застосовувати у всіх розділах дослідження.

Принцип всебічності. Згідно з цим принципом державно–правові явища повинні досліджуватися з різних позицій, в їх взаємозв'язку з іншими явищами суспільного життя [41].

Принцип конкретності. Вимагає точного обліку усіх умов, в яких знаходиться об'єкт пізнання; виділення головних, істотних властивостей, зав'язків та тенденцій у його розвитку.

Принцип плюралізму. Тобто багатоаспектність в дослідженні. Якщо наука концентрує увагу тільки на одних сторонах чи властивостях явища та нехтує іншими як несуттєвими, доповнюючими, вона неминуче заходить у «глухий кут». Плюралізм наукового пізнання означає одночасно також його універсальність, тому що при цьому враховуються не тільки суперечливі погляди на конкретне державне чи правове явище, а і неоднакові уявлення про його походження, сутності, соціальної спрямованості, структурі, перспективи розвитку. Завдяки плюралістичному підходу до пізнання загальних закономірностей держави і права теорія створить найбільш оптимальну систему знань, в якій відбиваються об'єктивні дані щодо реальної дійсності [41].

Принципи об'єктивності, всебічності, конкретності, плюралізму доцільно застосовувати у всіх розділах дослідження.

Методи дослідження – це прийоми, способи, підходи, які використовуються для пізнання предмету й отримання наукових результатів, тобто, метод – це спосіб побудови та обґрунтування системи знання; сукупність прийомів та операцій практичного та теоретичного освоєння дійсності.

Доцільно було б методи, які застосовуються, можна поділити на загальні і спеціальні.

До загальних відносяться методи, які застосовуються в усіх або в більшості суспільних наук. До загальних методів належить, наприклад, діалектичний метод, який розглядає будь-яке соціальне явище в його взаємозв'язку з іншими явищами та у процесі історичного розвитку.

Разом з тим, для відповіді на конкретні питання необхідно застосовувати спеціальні методи дослідження. Спеціальні методи – це система різних пізнавальних засобів, організованих у певному порядку, для проведення спеціального дослідження. Тобто, методи, які застосовуються лише в юриспруденції.

Метод дедукції полягає у тому що окремі положення логічно виводяться з загальних положень тобто аксіом, законів і.т.д.

Метод індукції – це метод переходу від знання окремих фактів до знання загального (аналіз фактів).

Багатогранність відносин, що виникають у процесі різних видів діяльності, вивчається за допомогою аналізу і синтезу.

Аналіз – це процес розумового або фактичного розкладання одного цілого на складові частини.

Синтез означає поєднання різних елементів, сторін предмета в єдине ціле.

Порівняльний метод – полягає у сукупності способів дослідження, яка застосовується задля вивчення загальних і особливих ознак державно-правових явищ та встановлення закономірностей їх розвитку.

А акож порівняльний метод визначається як:

- спосіб виявлення невідомого шляхом порівняння із вже відомим;
- метод виявлення якостей та особливостей державно-правового явища шляхом порівняння із другими особливостями чи особливостями іншого явища;
- спосіб встановлення закономірностей шляхом порівняння об'єктів різного часу.

Порівняльний метод дає змогу дослідити спільні та відмінні риси і характеристики явища чи процесу дослідження оснований на дослідженні значної кількості аналогічних об'єктів і їх порівнянні. Він в свою чергу може

бути синхронічним (синхронним), і діахронічним (порівняльно–історичним). У першому випадку мова йде про порівняння явищ чи процесів, що відбуваються в різних системах які взаємодіють, у другому – порівняння різних елементів однієї системи [78 с. 38]. Можна відокремити також макропорівняльний метод і мікропорівняльний. У даному дослідженні порівняльний метод широко застосовується при написанні третього підрозділу другого розділу – порівняльний аналіз державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього України з іншими країнами світу.

Структурно–функціональний метод є одним з основних методів системного дослідження явищ і процесів, він дає змогу розглянути функціональну спрямованість кожної структурної складової в єдиній системі. Структурно–функціональний метод полягає у розкладанні складного об'єкта на складові, вивченні зав'язків між ними й визначення місця й ролі усіх складових у функціонуванні об'єкта як цілого, за умови збереження ним своєї цілісності у взаємодії з зовнішнім середовищем»[83 с. 25]. Структурно функціональний метод застосовується зокрема у підрозділі 2.2 при дослідженні організаційної структури надання адміністративних послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Системний метод дає змогу досліджувати компонентний (предмет, засіб, процедури, умови). Використовується у всій роботі для дослідження державної реєстрації речових прав з точки зору процедури її проведення, організації управління в цій сфері, тобто дослідження явища з різних точок зору.

Формально–правовий метод виокремлює формальний зміст юридичних норм або явищ в їхньому сталому стані та забезпечує визначення загальних рис досліджуваного об'єкта, його особливостей, структури, проведення класифікації. Формально–юридичний метод відіграє значну роль в аналізі, уточненні, роз'ясненні, визначенні понять, без яких не завжди можливо сформулювати існуючі проблеми [39].

За допомогою методу правового моделювання можна визначити майбутні перспективні шляхи діяльності чи організаційні форми діяльності шляхом

вивчення подібних правових а також інших явищ та перенесення їхніх позитивних елементів на наявні об'єкти.

Конкретно–соціологічний метод дає змогу дослідити правові об'єкти на підставі конкретних соціальних фактів, розкрити кількісні відношення явищами.

Статистичний метод використовується для встановлення та зіставлення статистичних даних щодо об'єкта вивчення

Конкретно–історичний метод дає змогу розглянути специфіку історико–правового об'єкта відповідно до конкретного історичного періоду, його розвитку тощо. Цей метод виявляє зміни, що відбуваються з правовими об'єктами в різні періоди розвитку держави (перший підрозділ першого розділу) [39].

Підсумовуючи данний розділ кваліфікаційної роботі можна зробити висновок що становлення та розвиток системи органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та його обтяжень в нашій державі в різні часи здійснювався через різноманітні реєстраційні процедури, що здійснювалися різною кількістю суб'єктів: державними та недержавними організаціями, але Інститут державної реєстрації в Україні зазнав значних змін саме за роки незалежності.

Серед основних принципів діалектичного пізнання, що заклали основу для з'ясування сутності досліджуваного питання можна виокремити історизм, об'єктивність, конкретність. В процесі дослідження проблеми складових елементів адміністративно – правового статусу органів реєстрації прав на нерухоме майно та визначення основних напрямів удосконалення їхньої нормативної фіксації використано діалектичний підхід. В свою чергу загальнонаукові методи стали основою при з'ясуванні основних аспектів теоретичного підґрунтя теми роботи, серед яких методи: метод системного аналізу, структурний та функціональний методи. Формально–логічні методи (аналіз, синтез, дедукція, індукція, аналогія) застосовувалися при характеристиці доктринальних напрацювань з досліджуваного питання,

визначенні форм та методів управлінської діяльності органів реєстрації прав на нерухоме майно, характеристиці індивідуальних актів управління та класифікації рішень державних реєстраторів речових прав. Спеціальними методами є формально-правовий і порівняльно-правовий. Формально-правовий метод дозволяє проаналізувати норми чинного законодавства, що визначають загальні засади діяльності органів реєстрації прав, їх структурних підрозділів, визначити складові елементи системи органів реєстрації прав, визначити основні етапи проведення державної реєстрації.

РОЗДІЛ 2

ТЕОРЕТИЧНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ

2.1. Правове регулювання питання державної реєстрації речових прав в Україні

Правові норми регламентують практично всі елементи організації роботи органів державної реєстрації речових прав, починаючи від визначення загальних принципів та закінчуючи конкретними формами та методами їх діяльності. Всю сукупність нормативно–правових актів, які являються основою для регулювання діяльності органів реєстрації прав, класифікують залежно від їхньої юридичної сили і кола питань, які вони регулюють.

Серед міжнародних договорів, які регулюють деякі аспекти діяльності органів реєстрації прав, можна вділити: Гаазьку конвенція від 05.10.1961 р. [28]; Конвенцію про захист прав людини і основних свобод від 04.11.1950 р. (ратифіковано Україною 17.07.1997 р.) [28]; Міжнародну конвенцію про правову допомогу (країни СНД) 1993 р., яка набула чинності для України 14.04.1995 р. [28]. Відповідно до Наказу Міністерства Юстиції України «Про запровадження безпосередніх зносин органів юстиції України в рамках Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 р. у частині виконання доручень у цивільних справах» від 02.08.2007 р. № 597/5, на виконання ст. 5 Конвенції у редакції Протоколу до неї, з 01.10.2007 р. було визначено органи, які уповноважені на здійснення безпосередніх зносин із відповідними уповноваженими органами Договірних Сторін Протоколу. Договір між Україною і Чеською республікою про правову допомогу і правові відносини у цивільних справах, набув чинності 18.11.2002 р.; Угода між Україною і Турецькою Республікою про правову допомогу та співробітництво у цивільних справах, набув чинності 02.05.2004 р., відповідно до ст. 27 якої, питання щодо нерухомості та права власності на неї

застосовується законодавство Договірної Сторони, на території якої знаходиться така нерухомість. Аналогічні Договори підписані 40 Україною із КНР, Республікою Польща, Литовською Республікою, а також Естонією й Грузією.

Основу правового регулювання питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є Конституція України, яка має найвищу юридичну силу та є базою для появи нових правових актів Цивільний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». А також Земельний кодекс України; Житловий кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про кооперацію», Закон України «Про заставу», Закон України «про іпотеку», Постанова КМУ від 25.12.2015 №1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова КМУ від 25.12.2015 №1128 «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації», Постанова від 26.10.2011 №1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Стаття 41 Конституції України гарантує кожному право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Право приватної власності є непорушним [30]. Конституція України забезпечує державний захист прав всіх суб'єктів права власності та господарювання, їхню рівність перед законом, гарантує непорушність права власності та можливість використання громадянами державної і комунальної власності, право на підприємницьку діяльність і так далі.

Серед тих актів, норми яких, є матеріальними і регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, права та обтяження на яких підлягають державній реєстрації можна виділити Цивільний кодекс України.

Відповідно до Цивільного кодексу України якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

ЦК України від 16.01.2003 р. регламентує, що «до нерухомих речей (нерухоме майно) 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). Цей нормативно-правовий акт висвітлює широке коло питань матеріального права, які систематично використовують у роботі державні реєстратори речових прав на нерухоме майно, а саме: загальні положення про право власності, підстави його набуття та припинення, види права власності; розкриває основні питання спільної власності на майно, речові права на чуже майно; зобов'язальне право яке розкриває основний зміст її 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 тощо); у книзі про спадкове право – є норми, які регламентують порядок оформлення права на спадщину, предметом якої є нерухомість, та визначають документи, на підставі яких указане право виникає.

Сімейний Кодекс України від 10.01.2002 р. [74] містить норми щодо права особистої приватної власності чоловіка та дружини та права спільно сумісної власності подружжя, якщо власність складається із нерухомого майна права, на які, підлягають державній реєстрації.

Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. [17] визначає, землю як основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави. Він закріплює три форми власності на землю та передбачає можливість використання земельних ділянок на засадах спільної власності; дає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично із усіх категорій земель; регламентує розмежування земель державної та комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись в приватну власність; встановлює способи і механізм придбання громадянами і юридичними особами земельних ділянок у власність; визначає перелік повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин. Земельним кодексом регулюються такі важливі питання у

сфер відносин з землею як право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, порядок встановлення права користування чужою земельною ділянкою (земельних сервітутів), право користування ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), які в свою чергу підлягають держаній реєстрації.

Господарський кодекс України від 16.03.2003 р. [11] встановлює правові основи господарської діяльності, яка насамперед базується на різноманітності суб'єктів господарювання різних форм власності. Саме ним визначаються інші речові права – право господарського відання та права оперативного управління., які становлять основу правового режиму майна суб'єктів господарювання, на якій базується їхня господарська діяльність

Законодавство матеріальні норми якого можуть використовуватися у повсякденній діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень також відносяться: Закони України «Про нотаріат» [62]; «Про іпотеку» [63], який регулює основні питання пов'язані із таким видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, як іпотека; «Про оренду землі» [66], де вирішуються такі питання як об'єкт, суб'єкт оренди, істотні умови договору оренди в тому числі права та обов'язки сторін, припинення і поновлення договору оренди землі, особливості укладення та розірвання договорів оренди землі державної та комунальної власності; «Про виконавче провадження» [47]; «Про господарські товариства» [50]; «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» [48]; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово–комунального господарства України: «Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх

будівельних конструкцій та інженерних мереж» [59] і також інші нормативно-правові акти.

Спеціальним законом яким регламентуються визначення основних термінів у сфері державної реєстрації речових прав, основні засади державної реєстрації прав, майно щодо якого проводиться державна реєстрація, система органів і суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації та їх повноваження, структура державного реєстру прав, процедура проведення державної реєстрації речових прав, підстави для проведення державної реєстрації та відмови у її проведенні є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» був прийнятий 1 липня 2004 року. Даний закон складається з VII розділів та 38 статей. Він визначає основу правового регулювання державної реєстрації речових прав, у ньому наводяться основні терміни; загальні засади державної реєстрації прав; систему органів державної реєстрації прав; кваліфікаційні вимоги на посаду державного реєстратора та коло його повноважень; структуру Державного реєстру прав, відомості які до нього вносяться; нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав; повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав; процедуру проведення державної реєстрації прав; строки проведення реєстраційних дій; вимоги до документів, які подаються для державної реєстрації прав; підстави для державної реєстрації прав; підстави для зупинення розгляду заяви державної реєстрації прав та відмови в такій реєстрації; особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій; порядок надання інформації з Державного реєстру прав; взаємодію інформаційних систем; розмір плати за проведення реєстраційних дій; порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора; регламентує основні положення щодо відповідальності у сфері державної реєстрації прав.

Нормативно правовим актом, який детально визначає перелік документів які подаються для державної реєстрації речових прав та процедуру її проведення є Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року якою було затверджено Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначено: особливості державної реєстрації речових прав через фронт – офіси; особливості проведення державної реєстрації прав в електронній формі, особливості проведення державної реєстрації прав державним або приватним виконавцем; особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки у тому числі законодавчо закріплює можливість проведення державної реєстрації інших речових прав похідних від права власності без державної реєстрації права власності або одночасно з державною реєстрацією права власності, що значно спрощує процедуру подання заяв і документів для заявника.

А також у державній реєстрації речових права на земельні ділянки важливу роль відіграє Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» прийнятий 6 вересня 2012 року. Цим Законом були внесені зміни до Земельного кодексу України, де чітко визначається розмежування земель які відносяться до державної та комунальної власності станом на введення в дію даного Закону в залежності від місця розташування земельної ділянки, цільового призначення та об'єкту нерухомого майна який на ній розташований.

Серед законодавства України що визначає основні засади функціонування органів виконавчої влади, регламентує питання організації, повноваження і порядок діяльності органів виконавчої влади та їх структурних підрозділів а також посадових осіб можна відзначити: Указ Президента України «Про оптимізацію системи ЦОВВ» від 09.12.2010 р. [65]. Даний Указ став

основою для розбудови виконавчої гілки влади в новому руслі, зменшення кількості органів виконавчої влади і усунення розшарованості їхніх повноважень, розмежування політичних та адміністративних посад. «Про запобігання корупції» [54], який визначає основні засади функціонування системи запобігання корупції, зміст та порядок застосування антикорупційних механізмів, правила відносно усунення наслідків корупційних правопорушень; «Про державну службу» [53], що регулює суспільні відносини, що охоплюють діяльність держави щодо створення правових, організаційних, економічних та соціальних умов реалізації громадянами України права на державну службу; регламентує загальні засади діяльності та статус державних службовців, які працюють в державних органах та їх апараті; Наказ «Про затвердження Загальних правил поведінки державного службовця» [56]; Закон України «Про службу в органах місцевого самоврядування».

Також доцільно виділити акти законодавства, які визначають основні засади встановлюють порядок та процедуру надання адміністративних послуг такі як Закон України «Про адміністративні послуги» регламентує основні засади, на підставі яких здійснюється надання адміністративних послуг: встановлює принципи, на яких базується державна політика в даній сфері; основні вимоги до порядку надання, строків, оплати адміністративних послуг та регулює порядок їх надання центром адміністративних послуг (ЦНАП). До вказаної групи нормативно–правових актів доцільно було б також віднести: Постанову КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141. Окрім вищеперерахованих нормативних актів також необхідно було б Наказ Міністерства юстиції України № 3267/5 від 18.11.2016 «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ».

Таким чином можна зробити висновок, нормативно правові акти в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень можна класифікувати по–перше за юридичною силою: Конституція України – яка визначає декларативні норми щодо непорушності права власності; Міжнародні,

згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою , які регулюють деякі аспекти діяльності органів реєстрації прав; Закони, які визначають загальні питання у сфері державної реєстрації речових прав серед яких визначне місце займає Цивільний Кодекс України, Земельний, Господарський кодекс, Закон України «Про оренду землі» та їх; Спеціальний Закон, а саме, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; Укази Президента України; Постанови Кабінету Міністрів України такі як Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанову Кабміну «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141.

По–друге за колом питань, які ними регулюються: акти, норми яких, є матеріальними та регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, що підлягають державній реєстрації; акти, що визначають основні засади функціонування органів виконавчої влади, регламентують питання організації, повноважень й порядок діяльності органів виконавчої влади та їх структурних підрозділів і посадових осіб; акти які встановлюють порядок і процедуру надання адміністративних послуг.

2.2. Організаційна структура надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав

Система органів реєстрації прав являє собою підсистему органів виконавчої влади і складається із цілої низки підсистем: органів, відділів, департаментів, секторів, підрозділів, управлінь. Для правильного розуміння місця та ролі органів реєстрації прав у системі органів виконавчої влади необхідно визначитися зі складною системою побудови їх внутрішніх елементів, визначити порядок їх взаємодії між собою.

Взаємодія – заснована на законах і підзаконних нормативних актах, узгоджена за цілями, місцем і часом діяльність різних виконавців сумісного вирішення поставлених перед ними завдань.

принципи, які використовуються в процесі управлінської діяльності органів реєстрації прав доцільно було б розділити поділити на:

а) загальносистемні – що формуються на підставі закономірностей управлінської діяльності, яку здійснюють органи реєстрації прав під час реалізації державної політики, які використовуються усіма підсистемами системи органів реєстрації прав та є основою їх функціонування;

б) організаційні – відображають характер та специфіку організації системи вказаних органів та мають місце в час практичної реалізації функцій органами реєстрації прав.

До загальносистемних принципів можна віднести такі:

- принцип верховенства права;
- принцип законності, принцип пріоритету прав і свобод людини і громадянина;
- принцип економічності та ефективності;
- принцип публічності, принцип самостійності у прийнятті рішень.

Принцип верховенства права має бути визначальним чинником в діяльності органів виконавчої влади під час реалізації завдань та функцій держави.

Серед вищевказаних принципів доцільно було б виділити принцип законності – необхідність суворого підпорядкування усієї діяльності органів реєстрації прав вимогам законів, інших нормативно – правових актів.

Управлінська діяльність органів реєстрації прав має бути спрямованою, в першу чергу, на реалізацію прав, свобод і законних інтересів людини і громадянина у сфері державної реєстрації прав

Як принцип організації та функціонування органів реєстрації прав публічність набуває свого прояву у таких напрямках: право осіб на отримання інформації як з Державного реєстру прав, так і про діяльність указаних органів;

Принцип публічності у сфері державної реєстрації прав проявляється у першу чергу в праві осіб на отримання інформації з Державного реєстру прав, обов'язковою умовою чого є лише принцип її платності; відкритість роботи управлінь державної реєстрації: можливість громадян звернутися за консультацією до відповідного органу на особистому прийомі та письмово в порядку закону України «Про звернення громадян».

Принцип самостійності у прийнятті рішень знайшов своє відображення у ст. 11 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» згідно якої державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв в сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади чи їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань в діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється та тягне за собою відповідальність згідно з діючим законодавством [51].

Організаційні принципи характеризують принципи побудови та діяльності органів реєстрації прав:

- принцип єдності системи органів реєстрації прав;
- принцип територіальності;
- принцип екстериторіальності;
- принцип раціонального розподілу повноважень;
- принцип оперативності в управлінській діяльності;
- принцип власної відповідальності за прийнятті рішення.

Принцип єдності системи органів реєстрації прав передбачає наявність єдиної злагодженої системи органів та посадових осіб, які діють від імені держави, функцією яких є реалізація діяльності держави у сфері державної реєстрації прав.

Принципи територіальності та екстериторіальності у сфері державної реєстрації речових прав відображається у ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень»: державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна. На підставі рішення Міністерства юстиції державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися у межах декількох адміністративно–територіальних одиниць або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомості.

Принцип раціонального розподілу повноважень полягає у тому що під час надання повноважень конкретному органу чи посадовій особі обов'язково потрібно враховувати його місце та роль у всій системі органів реєстрації прав.

Принцип оперативності управлінської діяльності. Специфіка адміністративних послуг, які надаються органами реєстрації прав має таку особливість, що їх отримання потребують значна кількість громадян кожного дня, тому процес надання цих послуг має бути максимально швидким, зручним і головне, ефективним.

Принцип відповідальності органів реєстрації прав за прийняті рішення є чи не найголовнішим принципом у діяльності органів виконавчої влади в цілому, та у сфері державної реєстрації речових прав зокрема. Законодавством із метою підвищення якості діяльності системи органів реєстрації прав в зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням обов'язків посадових осіб відповідних органів передбачено настання юридичної відповідальності згідно з законом. Цей принцип забезпечує прийняття цими посадовими особами законних, обґрунтованих й доцільних управлінських рішень. Державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства в сфері державної реєстрації прав, в тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними у результаті проведення реєстраційних дій, несуть дисциплінарну, цивільно–правову, адміністративну чи кримінальну відповідальність в порядку, встановленому законом. Шкода, яка завдана державним реєстратором фізичній або юридичній особі під час виконання

службових обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, в порядку, встановленому законом України [51].

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» організаційну систему державної реєстрації прав складають:

- 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 (у разі прийняття відповідною радою такого рішення);
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Повноваження Міністерства юстиції України визначаються ст. 7 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Дане міністерство забезпечує формування і реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав; здійснює нормативно–правове регулювання державної реєстрації прав; забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав та є його держателем; організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності із державної реєстрації прав; здійснює контроль за діяльністю в сфері державної реєстрації прав, в тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій і приймає обов'язкові для виконання рішення; забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та інших суб'єктів, право доступу яких визначено законодавством, і приймає рішення про тимчасове блокування чи анулювання такого доступу; розглядає скарги на рішення, дії чи бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України і приймає відповідні обов'язкові до виконання рішенням; складає протоколи про адміністративні правопорушення; організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; надає узагальнені

роз'яснення відносно застосування законодавства з питань державної реєстрації прав.

Міжрегіональні територіальні органи Міністерства юстиції підпорядковуються Мін'юсту України та є його територіальними органами.

Міжрегіональні територіальні органи Міністерства юстиції підпорядковуються Мін'юсту в межах своєї компетенції видає накази, які в свою чергу є обов'язковими для виконання, підвідомчими органами та установами юстиції і посадовими особами.

Насьогодні суб'єктами державної реєстрації речових прав виступають виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, райони у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, які виконують делеговані повноваження, які за своєю правовою природою більш близькі до компетенції Міністерства юстиції, яке в свою чергу виконує функції контролюючого органу у цій сфері.

Організаційну структуру надання адміністративних послуг у місті Запоріжжя доцільно було б розглянути на прикладі діяльності Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради. Державні реєстратори які перебувають у трудових відносинах з Департаментом реєстраційних послуг мають повноваження проводити державну реєстрацію прав щодо об'єктів нерухомого майна розташованих на території Запорізької області. Виключення складає державна реєстрація обтяжень яка проводиться незалежно від місця знаходження майна та можливість проводити реєстраційні дії щодо майна розташованого на тимчасово окупованих територіях.

Одним з основних завдань Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради є організація реалізації державної політики в сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Департамент реєстраційних послуг Запорізької міської ради (Департамент) – це виконавчий орган Запорізької міської ради, що утворений Запорізькою міською радою, підзвітний і підконтрольний їй, підпорядкований

виконавчому комітету Запорізької міської ради, міському голові (меру), заступнику міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради за відповідним напрямком роботи.

Департамент реєстраційних послуг є самостійною юридичною особою. Він має певний організаційно–правовий статус, володіє відокремленим майном, має власні печатки, рахунки у банках, є позивачем та відповідачем в справах у суді. Також він має індивідуальні ознаки, які визначають статус юридичної особи: наявність установчих документів, державну реєстрацію, найменування, організаційно правову форма, місцезнаходження, наявність органів юридичної особи.

Очолює Департамент реєстраційних послуг директор, який представляє його інтереси у відносинах з іншими органами, несе відповідальність за результати його діяльності

Структурним підрозділом Департаменту який безпосередньо реалізує функції в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є Управління Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Яке, в свою чергу, складається з відділу державної реєстрації речових прав та відділу архівного забезпечення.

Очолює Управління Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно заступник директора Департаменту – начальник Управління.

Сфери впливу на відділ державної реєстрації речових прав можна розглянути в залежності від кола питань, які вони безпосередньо вирішували:

– функції контролю та нагляду – контроль за виконанням державними реєстраторами відділу державної реєстрації (відділу) законів та інших актів законодавства здійснювався Міністерством юстиції України та його територіальними органами. Перевірки проводилися на різних рівнях в залежності від типу прийнятого рішення чи виду перевірки. Наприклад, камеральну перевірку діяльності державного реєстратора та скаргу на рішення про державну реєстрацію прав розглядає Мін'юст, а скарги на інші рішення

державного реєстратора розглядаються територіальними органами Міністерства.

- внутрішньо–організаційні питання – вирішуються керівництвом відділу, управління та Департаменту, яке організовує його роботу, розподіляє обов'язки між працівниками, представляє його інтереси у відносинах з іншими органами, несе відповідальність за результати його діяльності;

- питання кадрової політики – призначення державних реєстраторів на посади здійснюється міським головою. На час відсутності начальника управління державної реєстрації речових прав на нерухоме майно його обов'язки покладаються на заступника начальника управління – начальника відділу, в разі відсутності начальника відділу його посадові обов'язки виконує заступник начальника відділу – державний реєстратор.

Ключовою посадою у відділу державної реєстрації речових прав є посада державного реєстратора. Повноваження державного реєстратора та кваліфікаційні вимоги на цю посаду регламентовані статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно ч. 1 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є громадянин України, що має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав [51].

До спеціальних функцій державного реєстратора в першу чергу відносяться проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, взяття на облік безхазяйного майна.

Державний реєстратор для реалізації своїх завдань та функцій наділяється певними повноваженнями:

- встановлює відповідність заявлених прав та поданих документів вимогам законодавства та відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими правами на нерухоме майно;

- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень чи про відмову в такій реєстрації, а також про її зупинення;
- відкриває та закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до них відповідні записи;
- веде реєстраційні справи об'єктів нерухомого майна;
- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації прав;
- в разі потреби вимагає подання передбачених законодавством документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень;
- під час проведення державної реєстрації прав, що виникли і оформлені в установленому порядку до 1 січня 2013 року, запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій, які відповідно до чинного на момент оформлення права власності законодавства проводили таке оформлення, інформацію (довідки, копії документів і таке інше), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, у разі якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених відповідних відомостей про правонабувача або про об'єкт нерухомого майна;
- здійснює інші повноваження, передбачені законодавством .

Окрім прав, законодавством встановлені певні обмеження, за межі яких відповідно не повинні виходити державний реєстратор. Серед інших, державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і та від імені свого чоловіка дружини, його (її) родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), своїх близьких родичів. У цьому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором органу державної реєстрації. Оскільки, державний реєстратор є службовою особою органів місцевого самоврядування на нього розповсюджуються обмеження, передбачені Законом України «Про запобігання корупції» відносно використання службових

повноважень чи свого службового становища; відносно одержання подарунків; відносно сумісництва та суміщення з іншими видами діяльності; обмеження після припинення діяльності, пов'язаної із виконанням функцій держави, органів місцевого самоврядування; 5) обмеження спільної роботи близьких осіб.

Надважливим моментом у правовому статусі державного реєстратора є нормативне закріплення його самостійності при прийнятті рішень і заборони втручання будь-яких органів, посадових та службових осіб, громадян та громадських об'єднань в його діяльність, що відповідно тягне за собою юридичну відповідальність.

Чинним законодавством передбачені випадки делегування повноважень державних реєстраторів. Наприклад, повноваження з видачі та прийому документів можуть виконуються посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори ЦНАПу, нотаріуси.

Таким чином, управління державної реєстрації в особі державних реєстраторів реалізують державну політику в сфері державної реєстрації прав на місцях, відносяться до органів місцевого самоврядування, поширюють свою діяльність в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Відділи державної реєстрації речових прав – це структурні підрозділи управлінь державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Департаментів реєстраційних послуг Міських ради, на які покладено обов'язки реалізовувати державну політику в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Практичну реалізацію повноважень відділу здійснюють державні реєстратори. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює питання правового статусу державних реєстраторів. Відповідно до ст. 10 цього Закону, державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство та відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України. У випадках, передбачених Законом,

державним реєстратором є нотаріус, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та державний або приватний виконавець. Державний реєстратор є службовцем органів місцевого самоврядування, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус.

2.3. Порівняльний аналіз державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього України з іншими країнами світу

На сьогоднішній день на Україні речові права на земельні ділянки та на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення чи зміни призначення, реєструються в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Окрім того, існує Державний земельний кадастр, через який здійснюється реєстрація самих земельних ділянок і присвоєння їм кадастрових номерів.

Так як Україна є країною яка розвивається доцільно було б розглянути системи надання реєстраційних послуг інших країн. Наприклад країн пострадянського простору: Литва, Грузія, Білорусь, Російська Федерація, Австрія.

Більшість державних реєстрів Литви веде Центр реєстрів Литви, що є державним підприємством. Протягом всього часу свого існування він створює та адмініструє основні державні реєстри Литви та є аналогом Українського підприємства «Національні інформаційні системи», яке є адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців [14].

Центр реєстрів здійснює оцінку нерухомості для цілей оподаткування, публікує відкриті дані про нерухомість, а саме енергоефективність об'єктів нерухомості, реальний аналіз ринку нерухомості за даними, що містяться в його базах [73]. Насьогодні основними реєстрами Литви є [9]: реєстр нерухомого майна та кадастру, реєстр юридичних осіб, реєстр адрес, реєстр жителів.

Зокрема, для спільної мети використовуються реєстр адрес та реєстр жителів. Отже, реєстр адрес належить до головних державних реєстрів, які адмініструє Центр реєстрів, а наповнюють органами місцевого самоврядування, які й присвоюють адреси. База реєстру адрес використовується також у реєстрі жителів, реєстрі юридичних осіб, реєстрі нерухомого майна та кадастру. Особливість даних адрес полягає в тому, що вони є унікальними, тобто жодна адреса не має повторитися. Використовувати адресу мають право тільки після її реєстрації у реєстрі. В свою чергу, реєстр жителів містить дані про всіх постійних жителів Литви. Реєстр жителів ведеться Міністерством внутрішніх справ, адмініструє безпосередньо Центр реєстрів.

На особливу увагу заслуговує факт, що консолідація інформаційних ресурсів держави у одному місці, продумана концепція побудови реєстрів дозволяє не дублювати дані у різних реєстрах, а отримувати інформацію із кожного з них у тій частині, за яку відповідає власне відповідний реєстр. Обмін даними між реєстрами відбувається у режимі реального часу. В разі коли змінюються данні у одному реєстрі вони одразу стають актуальними і доступними в іншому реєстрі [73].

Усі електронні послуги в Литві – платні як для фізичних, так і для юридичних осіб у тому числі державні структури). Це створює атмосферу відповідальності за надання цих послуг державою. "Центр реєстрів" заробляє на цьому мільйони євро і вкладає гроші в нові технічні розробки систем. При цьому вартість послуг часто істотно нижча від тієї суми, яку платять в Україні, враховуючи необхідність пройти весь шлях, щоб зібрати потрібні документи й довідки.

Провести державну реєстрацію адресу в Литві можна повністю в режимі он-лайн, а потім також електронним способом підписувати різні договори. Система має можливість автоматично перевірити дані про власників приміщень [15].

Грузія є однією з країн де можна зареєструвати право власності на нерухоме майно лише за один день. Це досягнуто шляхом максимального

показника оцифрованості документів та єдності державних реєстрів, для того щоб не втрачати час на непотрібну взаємодію між державними органами. Таким чином, шляхом інституційних реформ в Грузії всі наявні реєстри було об'єднано в одне агентство – Національне агентство публічного реєстру. Інформація з різних реєстрів централізовано доступна в одному агентстві, а система управління ним є незалежною від центральних та місцевих органів влади. З часом агентство стало самоокупною структурою, а його позитивна робота призвела до розширення сфери його діяльності. Наприклад, у 2011 році агентству були передані повноваження з питань геодезії та картографії [9]. До агентства також входить, крім іншого, реєстр юридичних осіб і реєстр адрес.

Також у системі державних органів Грузії є Будинок юстиції, в рамках якого також здійснюється надання адміністративних послуг, зокрема реєстрації речових прав на нерухоме майно. Будинок юстиції – державна установа, особливість якої полягає в наявності ряду державних послуг в одній будівлі. Там об'єднані послуги Нотаріальної палати, Національного агентства державного реєстру, Агентства цивільного реєстру, Національного архіву та Національного бюро з питань правопорядку. Мета діяльності Будинку Юстиції – видача документів та надання послуг, що знаходяться у виключному віданні держави. Будинок Юстиції було створено у 2011 році, на сьогодні він об'єднує до 400 сервісів [9].

У Білорусі реєстр нерухомості та земельний кадастр об'єднано у Республіканське унітарне підприємство «Мінське міське агентство з державної реєстрації та земельного кадастру». Насьогодні підприємство перебуває у підпорядкуванні Державного комітету з майна Республіки Білорусь. Основне завдання створеного агентства – державна реєстрація нерухомого майна, прав на нерухоме майно та угод із ним, здійснення технічної інвентаризації, перевірки характеристик нерухомого майна, оцінка нерухомості, надання документів та відомостей із єдиного державного реєстру нерухомого майна, прав на нього та угод із ним [9].

Необхідно звернути увагу що об'єднання кадастру і реєстру прав на нерухомість характерно лише для невеликих за розміром країн, де таке об'єднання не призводить до надмірного навантаження реєстраторів технічної інформації. Якщо реєстр призначений для фіксації прав, то кадастр необхідний для проведення економічних розрахунків, оподаткування, перевірки дотримання адміністративних обмежень [19, с. 75].

В Російській Федерації вже офіційно на законодавчому рівні здійснено об'єднання державного кадастру нерухомості та державного реєстру прав на нерухоме майно. Враховуючи те, що об'єднання кадастру і реєстру було реалізовано в країні такого великого розміру, то її досвід у цьому напрямі доцільно розглянути.

До 2012 року усі установи, підвідомчі російській Федеральній службі державної реєстрації, кадастру і картографії, перейшли на централізоване ведення кадастрового обліку із застосуванням автоматизованої інформаційної системи державного кадастру нерухомості, яка зараз охоплює інформаційним простором усю територію Росії. При цьому базові інформаційні ресурси державного кадастру нерухомості та Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та угод із ним існували як взаємозалежні, але самостійні системи, що призводило до дублювання або до суперечливості відомостей, що містяться в них [7, с. 14].

З 1 жовтня 2013 року Закон «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним» передбачає, що відомості про характеристики об'єкта нерухомості, що містяться у кадастрі, є відомостями єдиного державного реєстру нерухомості. 10 жовтня 2013 року уряд Російської Федерації затвердив Федеральну цільову програму «Розвиток єдиної державної системи реєстрації прав та кадастрового обліку нерухомості (2014–2019 роки)». Серед основних завдань програми названі: об'єднання Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та угод із ним і державного кадастру нерухомості в єдиний державний інформаційний ресурс – Єдиний державний реєстр нерухомості, забезпечення організації надання послуг за принципом «одного вікна» [7, с. 14].

Для ефективного контролю і скорочення термінів проходження документів потрібне створення і впровадження систем спеціального електронного документообігу. Як показує практика, для простих схем взаємодії, прикладом яких служить режим «Єдиного вікна» при реєстрації прав на раніше враховані земельні ділянки, досить ефективними є відносно прості способи обліку і контролю проходження документів – акти прийому–передачі, реєстрів отриманих та переданих документів і таке інше. Разом із тим очевидно, що зі збільшенням кількості взаємодіючих підрозділів і відомств, з підвищенням інтенсивності взаємодії потрібно замінити документи на паперових носіях та впровадження систем використання електронних документів. Режим «Єдиного вікна» скорочує кількість необхідних звернень заявників до органу кадастрового обліку і тим самим позитивно впливає на самих заявників та на імідж держаних органів [10, с. 47].

З 1 січня 2017 року набув чинності Федеральний закон від 13 липня 2015 року № 218–ФЗ «Про державну реєстрацію нерухомості». Розробники цього законопроекту у пояснювальній записці підкреслювали, що створення єдиного державного інформаційного ресурсу у сфері нерухомості дозволить знизити ризики операцій на ринку нерухомості, звести до мінімуму паперовий документообіг і здійснити надання послуг переважно в електронному вигляді за умови збереження зручних умов надання послуг заявникам [7, с. 15].

Взагалі ж, основною метою створення системи є включення до Єдиного державного реєстру нерухомості інформації про весь земельний фонд країни, оскільки інформаційний ресурс повинен бути основою і головним інструментом системи управління земельними ресурсами. Головний засіб досягнення мети – підвищити швидкодію системи та її зручність для користувачів [38, с. 142].

У Австрії, система баз даних нерухомого майна підтримується спільно земельним реєстром та кадастром, що включає реєстр нерухомості і земель. До цієї роботи залучається ряд організацій: Міністерство юстиції з у якому є відділення земельних реєстрів, Федеральний ний департамент метрології та

межування зі своїми кадастровими відділеннями та Федеральний обчислювальний центр послуг. Правова, а також технічна інформація міститься в одній базі даних. Відділення земельного реєстру займаються оновленням правової інформації, а кадастрові відділення несуть відповідальність за технічну інформацію, в тому числі за цифрову кадастрову карту [42].

Загалом, можна зробити висновок, що з розвитком технологій спостерігається тенденція до уніфікації всіх даних та реєстрів, якими оперує держава, заради спрощення доступу до них користувачів. Не винятком є й система реєстрації прав на нерухоме майно. Враховуючи досвід зарубіжних країн, Україні також потрібно створити єдиний реєстр нерухомості, який буде містити як технічну, так і правову інформацію щодо всієї нерухомості в країні, що буде зручним як для держави, так і для простих громадян, оскільки не потрібно буде проходити багато бюрократичних процедур, щоб зареєструвати право власності на нерухоме майно.

Таким чином щодо теоретичного аналізу державної реєстрації речових прав в Україні можна зробити висновок, що основними нормативно–правовими актами в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є Конституція України – яка визначає декларативні норми щодо непорушності права власності; Міжнародні, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою, які регулюють деякі аспекти діяльності органів реєстрації прав; Закони, які визначають загальні питання у сфері державної реєстрації речових прав серед яких визначне місце займає Цивільний Кодекс України, Земельний, Господарський кодекс, Закон України «Про оренду землі»; спеціальний Закон – Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; Укази Президента України; Постанови Кабінету Міністрів України такі як Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанову Кабміну «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141.

Практичну реалізацію повноважень у сфері державної реєстрації здійснюють державні реєстратори, питання правового статусу державних реєстраторів регулюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює.

РОЗДІЛ 3

ПРОКСЕОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ

3.1. Процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у Департаменті реєстраційних послуг Запорізької міської ради та в інших суб'єктів

У науковій зазначається, що державна реєстрація це:

- форма державного управління;
- метод державного управління;
- правовий режим;
- адміністративна послуга;
- правовий інститут;
- засіб контролю;
- вид адміністративно–процедурного провадження;
- адміністративна процедура.

У межах інституту адміністративних послуг розглядають державну реєстрацію І.Б. Коліушко [27] та В.П. Тимошук [1, с. 126]. Ю.М. Козлов і В.І. Попова відносять реєстрацію, поряд з ліцензуванням та порядком прийняття правових актів управління, до адміністративно–процедурного провадження. Реєстрація це – акт офіційного визнання законності відповідних дій, що забезпечує законність дій, що вчиняються в сфері державного управління і становлять значний публічно–правовий інтерес, та одночасно гарантує права, законні інтереси фізичних та юридичних осіб, а також різного роду недержавних утворень [46 с. 398].

А.І. Рябко визначає реєстрацію контрольнo–правовим засобом, за допомогою якого підконтрольний суб'єкт, що виконав всі приписи закону щодо виконання дій, оформлення документів, сплати мита має бути зареєстрований, а в свою чергу орган, що реєструє, не вправі йому відмовити. Реєстрація, тобто

внесення у спеціальні списки, реєстри, реєстри, кадастри різних фактів, що мають юридичне значення, матеріальних об'єктів, нерухомого майна, юридичних актів, підприємств провадиться із метою обліку [69, с. 104]. Д.М. Бахрах вважає, що реєстрація полягає в перевірці законності фактів, їх офіційному визнанні та наступному обліку [72, с. 377]. І.М.Лазарєв зазначив, що реєстрація – одним із видів адміністративних процедур, яка здійснюється органами виконавчої влади у відносинах і громадянами та організаціями. Реєстраційні адміністративні процедури містять в собі діяльність органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, урегульовану адміністративно–процесуальними нормами, в ході яких вирішуються питання офіційного визнання законності існування певних матеріальних об'єктів та юридичних фактів [36, с. 17].

У юридичній літературі реєстрація об'єктів нерухомості розглядається також, як одна із функцій держави [20, с. 77], як «публічна функція» [40], або як спеціальна функція державного управління. Денна «функція урегульована адміністративно–процесуальними нормами, мета якої полягає в реалізації механізму з приводу загальнодержавного обліку і контролю в процесі легалізації танабуття колективними об'єднаннями громадян правового статусу юридичної особи» [37].

Ю.М. Мільшин виокремлює такі ознаки державної реєстрації:

- діяльність органів публічного управління, яка полягає в безпосередньому виконанні обов'язку ведення державного обліку;
 - полягає у фіксації факту, що відбувся;
 - це режим об'єкта.
- Під іншою точкою зору розглядає державну реєстрацію А. Красовська, яка до основних її ознак відносить:
- публічний характер реєстрації;
 - процесуальний характер реєстрації – це регламентований законом процес, який може бути поділений на декілька стадій;

- єдність реєстрації, тобто її процедура регламентується законом та є єдиною на всій території України;
- обов'язковість реєстрації;
- спеціальна фіксація.

Враховуючи усі ці визначення і ознаки державної реєстрації, можна зробити висновок – вона, як різновид управлінського впливу держави на регулювання публічно–правових відносин, є адміністративно–правовим інститутом публічного управління та спрямована на регулювання однорідних суспільних відносин, які виникають в процесі здійснення державної реєстрації. В залежності від різних обставин державна реєстрація може бути: формою та методом державного управління, складовою адміністративно–політичного режиму, різновидом адміністративної послуги, видом адміністративної процедури.

Поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно чітко регламентовано законодавством та відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952–IV під нею розуміють «офіційне визнання та 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» [51].

Отже основні ознаки державної реєстрації прав:

- здійснюється державою в особі уповноважених органів – органів реєстрації прав на нерухоме майно;
- підставою для її проведення є певні юридичні факти, на підставі яких виникають, переходять або припиняються права та обтяження таких прав, з чого випливає її правостворюючий, правозмінюючий чи правоприпиняючий характер;
- вона є сукупністю процедур, які мають виконуватися державним реєстратором прав;
- її підтвердження – внесення даних до реєстру та видача витягів.

Реєстрація прав на нерухоме майно переслідує мету забезпечення стабільності обігу цих прав.

Відповідно з ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» державна реєстрація прав базується на таких основних засадах:

- обов'язковість державної реєстрації речових прав, яка включає в обов'язкову процедуру реєстрації і обов'язкове внесення інформації про них в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРП). Внесення інформації про речові права та їх обтяження до ДРРП підтверджує, що відповідний об'єкт нерухомого майна належить до такого, права на який підлягають реєстрації, що він є власністю даного суб'єкта чи на нього мають речові права інші суб'єкти, які зазначені в реєстрі прав. Саме із даних Державного реєстру речових прав стає відомо про наявність або відсутність обтяжень на нерухомому майні. Обов'язковість даної реєстраційної процедури забезпечує гарантованість речових прав учасникам цивільного обороту у разі вчинення правочинів з об'єктами нерухомого майна;

- гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухомість та їх обтяжень. Згідно ч. 5 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» органи державної реєстрації прав, державні реєстратори безпосередньо забезпечують достовірність інформації, її захист від несанкціонованого доступу інших осіб, оновлення, архівування і відновлення даних, їх оперативний пошук та документальне відтворення процедури державної реєстрації прав, оперативне надання витягів з ДРРП про зареєстровані права та/або їх обтяження. Гарантуючи достовірність як державної реєстрації прав, так і даних, які містяться в ДРРП, держава, тим самим, підтверджує законність виникнення цих прав, тобто визнає законними правові підстави, які стали основою для реєстрації виникнення, зміни чи припинення прав та обтяжень таких прав;

- правовстановлюючий характер державної реєстрації прав – виникнення прав на нерухоме майно що підлягають державній реєстрації,

відбувається з моменту такої реєстрації відповідно до закону. Зазначеній нормі кореспондує ч. 4 ст. 334 ЦК України: «права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із дня такої реєстрації відповідно до закону» [81]. Відповідно ч. 12 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» передбачено, що датою та часом державної реєстрації прав вважаються дата і час реєстрації відповідної заяви в ДРРП;

– визнання дійсності прав на нерухоме майно, яке виникло до набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в разі, якщо реєстрацію прав здійснювалась відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, чи якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, яке не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав (ч. 4 ст. 3 Закону № 1952–IV [51]). Дана засада мала на меті захистити існуючі права власників та користувачів нерухомого майна від необхідності їх повторної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП). Але цього досягти не вдалося, автоматичного перенесення даних з реєстрів які існували до 2013 року до ДРРП не відбулося, а тому для того, щоб суб'єкт міг здійснювати свої правомочності власника, які він набув до вступу в силу Закону, (провести відчуження майна), спочатку він мав «перереєструвати» своє право у «новому» реєстрі, а тільки потім оформляти його перехід до нового власника. У свою чергу, права які виникли та/або зареєстровані у період з 2003 по 2013 рік містяться у архівній складовій ДРРП;

– публічність державної реєстрації прав – полягає в тому, що вона здійснюється органами виконавчої влади, що здійснюють свою діяльність від імені та в інтересах держави Україна з урахуванням інтересів суспільства: їх рішення та дії мають бути правомірними, зрозумілими, прозорими, відкритими, підконтрольними інститутам громадянського суспільства. Також органи реєстрації прав зобов'язані надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження, які містяться у Державному реєстрі. Однак публічність не означає безперешкодного доступу всіх фізичним та/або юридичним особам до даних

ДРРП, а отже відповідно до законодавства інформація з даного реєстру є оплатною. Порядок, умови і спосіб надання інформації чітко регламентованими законом, щоб, із одного боку, захистити права власників та правокористувачів, осіб, майнові права, яких обтяжені, а з іншого – надати певні гарантії третім особам, що можуть, шляхом отримання такої інформації, виконувати свої службові обов'язки (правоохоронні органи); стати учасниками цивільного обороту (майбутній покупець майна);

– територіальність, полягає в проведенні державної реєстрації прав на нерухомість за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє юрисдикція відповідного органу державної реєстрації речових прав, за виключенням державної реєстрації обтяжень таких прав, яка проводиться незалежно від місця знаходження об'єкта нерухомого майна.

У місті Запоріжжі державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться зокрема Департаментом реєстраційних послуг Запорізької міської ради.

Структурним підрозділом Департаменту який безпосередньо реалізує функції у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є Управління Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Яке, в свою чергу, складається з відділу державної реєстрації речових прав та відділу архівного забезпечення.

Державні реєстратори які перебувають у трудових відносинах з Департаментом реєстраційних послуг мають повноваження проводити державну реєстрацію прав щодо об'єктів нерухомого майна розташованих на території Запорізької області. Виключення складає державна реєстрація обтяжень яка проводиться незалежно від місця знаходження майна та можливість проводити реєстраційні дії щодо майна розташованого на тимчасово окупованих територіях.

Процедура державної реєстрації речових прав регламентується законодавством України та є аналогічною для всіх суб'єктів які провадять діяльність у цій сфері.

Характеризуючи стадії державної реєстрації прав в процедурному розумінні, необхідно зазначити, що процедура є системою, яка орієнтована на досягнення конкретного соціального результату; складається з послідовно змінюваних один одного актів провадження; врегульована соціальними нормами законодавства; ієрархічно побудована; перебуває в розвитку; є засобом реалізації основних суспільних відносин [69, с.15–16].

Державна реєстрація речових прав, має декілька стадій, які логічно та послідовно змінюють одна одну. Кожна стадія має власне призначення, мету й перелік конкретних завдань, що мають вирішитися. Всі стадії мають обов'язково відображати ту сферу відносин, у якій вони діють.

Процедура державної реєстрації речових прав – є сукупністю послідовно здійснюваних дій щодо надання адміністративних послуг в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та обтяжень таких прав.

Стосовно кількості та видів стадій у юридичній літературі існують різні точки зору. Так, наприклад Н.Г. Александров та Ю.Г. Ткаченко поділяють правозастосовні операції на 6 стадій [80, с. 27]. О.В. Кузьменко відокремлює такі стадії реєстраційного провадження як адміністративної процедури:

- а) порушення та розгляд справи;
- б) прийняття рішення щодо реєстрації або відмови в ній;
- в) оскарження та опротестування прийнятого рішення [51, с. 176].

Іншої точки зору у Д.В. Мовчан, який виокремлює 5 стадій, які вже більш детально регламентують процесуальний порядок здійснення державної реєстрації прав [43].

Якщо говорити про стадії, що використовуються під час здійснення державної реєстрації прав, так вони знайшли нормативне закріплення в ст. 18 Закону № 1952–IV [51]. Законодавець використовує термін «порядок» та перераховує логічно сформовані і послідовно застосовані дії під час проведення державної реєстрації прав:

- а) прийняття та перевірка документів, які подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень – реєстрація заяви в ДРПП;

б) встановлення факту відсутності підстав для відмови в проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень;

в) прийняття рішень про державну реєстрацію, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;

г) внесення записів до Державного реєстру речових прав;

д) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Необхідно розглянути, ситуацію, коли державним реєстратором під час розгляду заяви про державну реєстрацію та виконання прийнято рішення про відмову в державній реєстрації, оскільки цим етапом завершується державна реєстрація, та стадія внесення даних до реєстру та видачі витягів не виконуються. Аналогічна ситуація відбувається, якщо реєстратор зупиняє розгляд заяви, та як йому недостатньо документів для здійснення державної реєстрації прав, а суб'єкт протягом 30 робочих днів їх не доносить, чим призводить до прийняття по його заяві негативного рішення.

Всі стадії, як елементи цілісної системи, перебувають між собою у певній взаємозалежності та для того, щоб перейти від однієї стадії до іншої, треба виконати всі істотні умови останньої, досягти її результату. Враховуючи нормативно закріплений порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно, слід перейти до аналізу стадій, які проводяться під час практичної реалізації функцій і завдань держави в цій сфері.

Перша стадія – прийняття та перевірка документів, які подаються для державної реєстрації прав, реєстрація заяви. Зазначену стадію, необхідно поділити на дві підстадії: 1) подання і реєстрація заяви; 2) перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень. Слід зазначити, що вказана стадія розпочинається не із прийняття документів, як визначив законодавець, а власне шляхом подання заявником відповідної заяви. У результаті прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) від

12.02.2015 р. № 191–VIII [57] було розширено коло суб'єктів, яким надано повноваження із прийому та видачі документів в сфері державної реєстрації прав та з 05.04.2015 р. такі повноваження отримали посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори ЦНАП та нотаріуси. Паперова форма може реалізовуватися шляхом безпосереднє подання (до відділу, нотаріусу, органів місцевого самоврядування або ЦНАП).

Державна реєстрація прав та їх обтяжень здійснюється на підставі заяви власника або іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними осіб. Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі заяви органу чи посадової особи, якими встановлено/припинено обтяження, особа в інтересах якої встановлено/припинено обтяження, уповноваженої ними особи. Під час здійснення реєстрації іпотеки заявником виступає іпотекодержатель, а у разі реєстрації припинення іпотеки заяви можуть подавати: особа, якою припинено іпотеку або особа, в інтересах якої припинено іпотеку, та державний виконавець, в разі придбання за результатом прилюдних торгів нерухомості, що є предметом іпотеки. Зазвичай заява подається щодо кожного нерухомого майна окремо. Але існують виключення, коли заявник подає одну заяву, а орган реєструє декілька прав: в разі, коли право власності на житловий будинок, будівлю чи споруду набувається одночасно із набуттям у відповідній заінтересованої особи речових прав на земельну ділянку, на якій їх розташовано; в разі здійснення державної реєстрації речового права на нерухоме майно, що є похідним від права власності, одночасно з здійсненням державної реєстрації права власності на таке майно (наприклад, під час державної реєстрації права власності на земельні ділянки державної або комунальної власності, з одночасною реєстрацією права оренди такої ділянки); в разі здійснення державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено у встановленому порядку до 01.01.2013 р. (одночасно реєструється право власності та похідне речове право на земельну ділянку). Заявник під час

подання заяви особисто пред'являє органів державної реєстрації прав або нотаріусу чи адміністратору ЦНАП, документ, який посвідчує особу.

Документ, що посвідчує особу для цілей подання заяви, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає на Україні, національний, дипломатичний або службовий паспорт іноземця чи документ, що його замінює. Документом, який посвідчує особу, до 16-річного віку, є свідоцтво про народження. Документ, що посвідчує посадову особу органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, є її службове посвідчення. В разі подання заяви уповноваженою особою додатково пред'являється документ, що підтверджує її повноваження – довіреність. Державний реєстратор, посадова особа органу місцевого самоврядування, адміністратор ЦНАПу, нотаріус приймають заяви в порядку черговості їх надходження та реєструють їх в базі даних про реєстрацію заяв та запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати і часу реєстрації. До заяви додаються оригінали документів необхідних для проведення державної реєстрації прав, їх копії, засвідчені в установленому порядку чи виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі, та документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу, і документ про сплату адміністративного збору. Подання суб'єктом документів, необхідних для здійснення державної реєстрації прав не в повному обсязі не є підставою для відмови у прийнятті заяви, але є підставою для зупинення її розгляду. Однією єдиною підставою для відмови у прийнятті заяви є відсутність документа, про сплату адміністративного збору за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, крім випадків, коли осіб звільнено від таких оплат (п. 13 Порядку № 868) [50].

Перевірка документів, які подаються для здійснення державної реєстрації прав, являє собою встановлення відповідності їх зовнішнього вигляду певним вимогам: текст документу, який подається для державної реєстрації прав та їх обтяжень, повинен бути написаний розбірливо; прізвище, ім'я, по-батькові фізичних осіб та їх місце проживання, також найменування юридичних осіб та

їх місцезнаходження повинні бути написані повністю; у документах не допускаються підчищення, дописки закреслення слів та інші не обумовлені у них виправлення, не допускаються документи, заповнені олівцем, а так само із пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити зміст. Основними завданнями цієї стадії являються: перевірка наявності документів про сплату адміністративного збору за проведення державної реєстрації прав; прийняття заяви та документів, необхідних для здійснення державної реєстрації прав; реєстрація заяви в базі даних про реєстрацію заяв та запитів; перевірка документів на відповідність до загальних вимог.

В разі якщо заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подана адміністратору відділу ЦНАП вона підлягає передачі в електронному вигляді шляхом засобів ДРРП до суб'єкта надання адміністративних послуг.

Другою стадія це – встановлення факту відсутності підстав для відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, тобто стадія «вивчення усіх обставин справи». Саме на цій стадії відбувається власне процес вивчення державним реєстратором усіх обставин справи: він вивчає документи та їх зміст, тобто відповідність цих документів вимогам, які висуває до них законодавство; направляє письмові запити до органів, інформація від яких є необхідною для проведення державної реєстрації прав; направляє запити до Державного земельного кадастру через Державний реєстр речових прав; отримує інформацію про наявність або відсутність податкової застави із Реєстру обтяжень рухомого майна; вивчає дані, що містяться в Державному реєстрі речових прав та у реєстрах що функціонували до 2013 року. Під час здійснення державної реєстрації прав, які виникли і зареєстровані в установленому порядку до 01.01.2013 р., державний реєстратор запитує від органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного, на момент реєстрації, законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів і таке інше), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником

або якщо документи, які подані заявником, не містять передбачених цим законом відомостей про правонабувача або про нерухомість. Ця норма також передбачає обов'язок суб'єктів, до яких надійшов запит від державного реєстратора, але, на практиці ця норма не діє. Відповідальність за пропущення строку надання інформації законодавством не передбачено. Тому, часто, державний реєстратор не зможе дослідити всіх обставин справи для винесення обґрунтованого й законного рішення. Деякі вчені, наприклад, П.В. Крашеннікова, дану стадію називають «правовою експертизою», під якою розуміють – вивчення поданих даних для державної реєстрації документів із метою встановлення юридичного факту, який є обґрунтуванням для виникнення, наявності, переходу права на нерухоме майно, припинення або обтяження (обмеження) цього права [35, с. 163].

Розгляд документів передбачає:

- встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а саме відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, передбачених законом); відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон або договір (правочин) пов'язує можливість здійснення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухомість або обтяження таких прав;
- встановлення відсутності суперечностей між заявленими та уже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями зокрема: відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних в Державному реєстрі речових прав та поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухомість, зареєстрованих відповідно до вимог Закону. На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішується питання чи є підстави для зупинення розгляду заяви або підстави, за яких необхідно відмовляти в проведенні державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Третю стадію можна розділити на три елементи:

- прийняття рішень державним реєстратором про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
- відмову в такій реєстрації;
- зупинення державної реєстрації прав.

Після дослідження усіх обставин справи, вивчення інформації з усіх реєстрів, отримання відповідей на всі запити, результатом дослідження процесів, які здійснюються державним реєстратором стає прийняття відповідного рішення. Реєстраційне рішення повинно: відповідати об'єктивним закономірностям, які діють в системі реєстрації речових прав на нерухомість; засновуватися на достовірній інформації, що дає підстави для кваліфікованого визначення цілей, завдань, засобів та способів рішення цих завдань; бути всебічним, по можливості максимально врахувати усі аспекти питання, що розглядалося [29, с. 83]. Варто було б зазначити, що до моменту прийняття рішення щодо державної реєстрації прав заявник за власною ініціативою має можливість змінити хід справ та відкликати заяву шляхом подання органів державної реєстрації прав або до ЦНАПу відповідної заяви.. В результаті розгляду такої заяви державний реєстратор може прийняти рішення про залишення заяви без розгляду в зв'язку з її відкликанням або про відмову у задоволенні такої заяви (коли рішення по такій заяві уже прийняте). Якщо документи для державної реєстрації прав та/або їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому законодавством, державний реєстратор в строк, протягом якого розглядаються заяви, приймає рішення про зупинення розгляду заяви, яке містить вичерпний перелік обставин щодо, що були підставою для його прийняття, й письмово повідомляє про це заявника шляхом розміщення відповідного рішення на вебпорталі Міністерства юстиції України. Існує два напрями розвитку подій після такого рішення про зупинення: а) відновлення розгляду заяви державним реєстратором (про що приймається відповідне рішення) – якщо заявник протягом 30 робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав усі вимоги державного реєстратора,

загальний строк розгляду заявленого права продовжується із урахуванням часу, що минув до його зупинення; б) відмова в проведенні державної реєстрації прав та/або їх обтяжень – в разі, якщо заявник протягом 30 робочих днів після отримання письмового повідомлення про зупинення розгляду заяви не виконав вимоги державного реєстратора. Дослідивши всі обставини справи, за результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав чи рішення про відмову у такій реєстрації. Підстави для такої відмови дуже чітко регламентовано законодавством (ст. 24 Закону № 1952–IV [51]) Необхідно розглянути ситуацію, коли, суд виносить ухвалу про накладення арешту та на підставі зазначеної ухвали державний виконавець виносить постанову про арешт нерухомого майна. Із ухвалою до державного реєстратора приходять особа, в інтересах якої накладається арешт, а постанова подається державним виконавцем по електронній заяві. Оскільки перелік підстав для відмови є вичерпним, державний реєстратор знаходиться в дуже складній ситуації, адже відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень із підстав, не передбачених Законом № 1952–IV, чітко заборонено.

Окрім цього, законодавцем також встановлено певні випадки, коли державний реєстратор не має права відмовляти у державній реєстрації прав та/або їх обтяжень з підстав, передбачених законом, а саме: у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель безпосередньо до ДЗК: розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, указаних в Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, указаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі в результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів (відносно п. 4 «подані документи не відповідають вимогам, установленим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, які їх посвідчують»). Наявність такої

підстави має, із одного боку, забезпечити законні права власників та інших осіб, які мають речові права на земельні ділянки, але, з іншої сторони – ускладнює порядок державної реєстрації прав. Запити, що направляються державним реєстратором до органів ДЗК, часто не розглядаються протягом місяців.

Четверта стадія це – внесення записів до Державного реєстру прав на нерухоме майно. Зазначена стадія спрямована саме на виконання державним реєстратором прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень. Це – технічна сторона процедури державної реєстрації, так як вона полягає у відображенні у Державному реєстрі речових прав відомостей про:

- нерухоме майно;
- право власності та суб'єктів цього права;
- інші речові права та суб'єктів цих прав;
- обтяження прав на нерухоме майно та суб'єктів цих прав.

Порядок і процедуру ведення Державного реєстру речових прав визначає Кабінет Міністрів України Постановою № 1127 від 25.12.2015 року, якою затверджено «Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Власне саме цим порядком передбачаються вимоги до всіх даних, які обов'язково відображаються у реєстрі. Записи до Державного реєстру речових прав можуть вноситися:

- до новоствореного розділу, який відкривається щодо кожного окремого об'єкта нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше;
- до спеціального розділу ДРРП вносяться дані під час державної реєстрації обтяжень прав на нерухомість, право власності на яке не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав, іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Вже після відкриття новоствореного розділу і внесення до нього необхідних записів державний реєстратор присвоює об'єкту нерухомого майна реєстраційний номер, який саме і є ідентифікатором розділу Державного реєстру речових прав. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – є індивідуальний, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту

нерухомості під час здійснення державної реєстрації права власності на цей об'єкт та не повторюється на всій території України й залишається незмінним протягом усього часу існування об'єкта [62]. Усі дії, які вчиняються державним реєстратором на зазначеній стадії, складаються з:

- а) внесення даних до Державного реєстру прав щодо: об'єкта та суб'єкта, речових прав та їх обтяжень;
- б) формування витягу про державну реєстрацію прав або їх обтяжень;
- в) друку витягу про державну реєстрацію прав, як правило, у двох примірниках.

Із метою захисту прав та надання можливості особам, якщо втратили, пошкодили чи зіпсували свої правовстановлюючі документи, законодавець передбачив можливість вносити відомості до Державного реєстру прав на підставі копії такого документу із обов'язковою умовою наявності відповідних даних на паперових носіях інформації (ву разі проведення державної реєстрації до 2003 року) або в відповідних реєстрах що діяли до 2013 року. Але така можливість передбачена лише в зв'язку з втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою райдержадміністрацією, державного акта на право приватної власності на земельну ділянку, державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування землею. У цьому випадку державний реєстратор, зобов'язаний при проведенні такої реєстрації відобразити: назву втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа, його серію, номер та дату видачі; найменування органу, який здійснив видачу втраченого, зіпсованого, пошкодженого документа.

Стадію видачі документів можна назвати останньою стадією, яка завершує порядок здійснення державної реєстрації прав та/або їх обтяжень. Будь-яке рішення, яке приймається органом виконавчої влади, або його посадовими особами, обов'язково повинні бути доведені до відання заінтересованих суб'єктів, щоб ті могли його оскаржити в порядку та у

випадках, передбачених законом. Зазначена стадія є притаманною всім можливим напрямкам розвитку порядку державної реєстрації речових прав:

– в разі прийняття рішення про державну реєстрацію прав – орган державної реєстрації прав (або інші суб'єкти уповноважені приймати та видавати заяви про державну реєстрацію) не пізніше наступного робочого дня з моменту його прийняття видає особисто заявникові,;

– в разі прийняття рішення про відмову в проведенні державної реєстрації прав, орган державної реєстрації (або інші суб'єкти, уповноважені приймати та видавати заяви про державну реєстрацію прав) прав не пізніше наступного робочого дня із моменту його прийняття видає особисто заявникові;

– в разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви – орган державної реєстрації (або інші суб'єкти уповноважені приймати та видавати заяви) не пізніше наступного робочого дня з моменту його прийняття видає особисто заявникові.

Орган державної реєстрації прав не повертає заявникові заяву, як правило, не повертає документ, що підтверджує сплату адміністративного збору. Адміністративний збір повертається лише у разі відкликання заяви. Заява, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, про сплату адміністративного збору, а також інші документи, що видані, оформлені чи отримані державним реєстратором під час здійснення державної реєстрації прав, долучаються до реєстраційної чи облікової справи відповідно до закону. Реєстраційна справа, в тому числі закрита, підлягає довічному зберіганню в архіві управління. Окрім реєстраційних справ, державні реєстратори формують також облікові справи, які не приєднуються до реєстраційних справ. Вся процедура державної реєстрації прав, а в деяких випадках і її окрема стадія чи підстадія, мають певні часові межі, за рамки яких державний реєстратор не має права виходити:

а) загальні:

– державна реєстрація прав (надання відмови в такій реєстрації) за загальним правилом, здійснюється в строк, що не перевищує 5 робочих днів із

дня надходження подання до органу державної реєстрації прав чи фронт-офісу заяви та документів, необхідних для її здійснення;

– державна реєстрація права власності (надання відмови в такій реєстрації) на підприємство як єдиний майновий комплекс, здійснюється ву строк, що не перевищує 14 робочих днів;

– в) державна реєстрація обтяжень (відмова в такій реєстрації) здійснюється в термін 2 робочих дні.

б) скорочені (2 год., 1, 2 робочих дні) в разі внесення відповідної оплати передбаченої законом (більш високої ніж для загальних строків). Вихід за рамки зазначених строків є порушенням законодавства і тягне за собою передбачену законом відповідальність.

В процесі державної реєстрації речових прав відбувається офіційне визнання та підтвердження державою окремих юридичних фактів шляхом внесення відповідних даних до Державного реєстру речових прав, який є єдиною інформаційною системою, яка містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, і також про суб'єкти та об'єкти таких прав.

Інформаційну довідку із Державного реєстру прав на підставі письмового запиту або через офіційний веб-сайт Мін'юсту можуть отримувати будь-які фізичні чи юридичні особи, а також власник (співвласник) квартири, житлового або нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку при створенні ОСББ, (асоціація власників житлових будинків, якщо їй власне делеговано повноваження із управління неподільним і загальним майном відповідного житлового комплексу) чи їх уповноважені особи. Посадові особи органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національної поліції, Національного антикорупційного бюро, Національного агентства з питань запобігання корупції, Національного банку, нотаріуси, адвокати отримують інформацію з Державного реєстру речових прав шляхом безпосереднього доступу до такого реєстру на підставі укладених договорів із

адміністратором реєстру, якщо запит зроблено в зв'язку з здійсненням ними повноважень, передбачених законом.

Оскарження дій чи бездіяльності державного реєстратора, або його рішення про відмову у проведенні державної реєстрації деякими вченими [43] виділяються у окрему стадію реєстраційного провадження. Оскарження дій або бездіяльності державних реєстраторів є можливим у формах: шляхом звернення до керівництва відповідного уповноваженого органу або шляхом звернення до суду.

З аналізу структури державної реєстрації речових прав, можна зробити висновок, що вона має процедурний характер, а власне її стадії залежать від предмету заявленого права. А тому, можна виокремити процедури, які здійснюються органами державної реєстрації прав:

- здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- здійснення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно,
- внесення змін до ДРРП, скасування записів ДРРП;
- надання інформації з Державного реєстру речових прав;
- оскарження дій чи бездіяльності державних реєстраторів.

Кожна із них має свої власні стадії.

3.2 Форми, методи та акти управлінської діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Науковцями не було вироблено єдиного підходу до трактування поняття форми державного управління, але значних розбіжностей вони також не мають. Так, наприклад А.П. Коренєв визначає, що «форма є об'єктивним вираженням сутності діяльності органів та посадових осіб, які здійснюють управління». Л.В. Коваль під формою державного управління вбачає «будь-яке зовнішнє вираження однорідних дій державного органу, його структурних підрозділів і службових осіб, які здійснюються з метою реалізації функцій управління» [25,

с. 66]. Аналогічне визначення надає С.В. Ківалов. І.П. Голосніченко під формою здійснення державного управління розуміє однорідні за своїм характером і правовою природою групи адміністративних дій, які мають зовнішній вираз та за допомогою яких забезпечується управління економікою, соціально–культурним й адміністративно–політичним будівництвом [3, с. 64].

Всі форми державного управління класифікують за певними критеріями. В юридичній науці наводять багато різновидів класифікацій.

І. Голосніченко розділяє форми державного управління зв'язаності від їх призначення на: правові – «видання актів органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, укладення договорів та інші юридично значущі дії» [3, с. 64] і неправові – «форми управління, які не врегульовані адміністративним правом – це проведення організаційних заходів і здійснення організаційно технічних дій» [3, с. 67].

А. Коренєв виокремлював наступні форми державного управління:

- 1) за змістом: правовстановлюючі і правозастосовчі;
- 2) за цілеспрямованістю: внутрішні та зовнішні;
- 3) за засобом вираження: словесні та конклюдентні [33, с. 160, 163–164].

Ю. Битяк, вділяє чотири форми державного управління: видання нормативних актів; видання індивідуальних (ненормативних, адміністративних актів) актів; проведення організаційних заходів; здійснення матеріально–технічних операцій [2, с. 135]

Практичне значення форм державного управління полягає в тому, що шляхом їхнього використання у своїй управлінській діяльності суб'єкт управління реалізовує свої власні повноваження, досягає поставлених перед ним завдань. У результаті об'єктивного закріплення його виконавчо–розпорядчих дій забезпечується створення порядку управління, яке обов'язково має здійснюватися в правових межах. В кожній конкретній ситуації органи виконавчої влади, їхні структурні підрозділи та посадові особи мають обирати ту форму управління, яка із максимальним результатом й мінімальними витратами сил і засобів зможе вирішити поставлені задачі.

Форми внутрішньої діяльності використовуються відділом і його посадовими особами для вирішення організаційно–штатних питань, налагодження діловодства, керівництва підлеглими та управління органами більш низького рівня, тоді як форми зовнішньої діяльності спрямовано на забезпечення виконання завдань та функцій, покладених на державні органи управління, органи місцевого самоврядування – надання адміністративних послуг.

До основних ознак правової форми управління можна зарахувати

- встановлення у нормативному акті;
- наявність державно–владної природи;
- підпорядкованість закону управлінських діянь і підзаконний характер повноважень органів управління та їхніх посадових осіб;
- головний зміст – виконавчо–розпорядча діяльність.

Видання нормативних актів управління – це адміністративна нормотворчість, що здійснюється в формі видання органами виконавчої влади нормативних актів управління, у яких конкретизується і деталізується законодавство [2, с. 136]. Саме за допомогою даної форми управління органи державної влади та місцевого самоврядування забезпечують виконання законів шляхом встановлення певних правил управління. Видання індивідуальних (ненормативних, адміністративних) актів, які також мають владний, підзаконний характер, однак відрізняються від нормативних актів тим, що вони не є джерелами права, а основна їх мета – встановлення, зміна чи припинення конкретних адміністративних правовідносин. Вони розраховані на одноразове використання та направлені до конкретних суб'єктів (суб'єкта).

У процесі управлінської діяльності органів реєстрації прав все більшого і більшого значення набувають договірні форми відносин та економічне стимулювання зацікавленості суб'єктів в належній поведінці.

Організаційні заходи кожного дня забезпечують ефективну діяльність органів реєстрації прав. Ці заходи впроваджуються органами реєстрації прав систематично та з метою забезпечення чіткої й ефективної роботи всіх

складових його апарату. Хоч організаційні заходи й не належать до складу правових, вони повинні спиратися на певні правові акти, а правові форми в свою чергу часто реалізуються саме за допомогою організаційних заходів і матеріально–технічних операцій. Наприклад, проведення працівниками Відділу оперативних нарад з питань, які стосуються їх діяльності.

А також як форму управлінської діяльності органів реєстрації прав доцільно виділити здійснення матеріально–технічних операцій. Зазначені відносини мають допоміжний характер, тобто створюють умови, за яких є можливим використання інших форм управлінської діяльності. До них зараховують ведення діловодства, фінансування певних заходів, реєстрацію пропозицій, заяв та скарг громадян, складання звітів, роботу із інформацією, з комп'ютерною технологією, реєстрами.

На сьогодні, в період розвитку інформаційного суспільства, особливу роль відіграє робота з комп'ютерними засобами й інформаційними технологіями, без належного функціонування яких досить складно собі уявити ефективність управлінської діяльності в будь–якому органі. Саме інформаційне забезпечення всіх рівнів державного управління визначає сприйняття громадськістю будь яких дій влади, рівень координації діяльності центральних та місцевих її органів і адекватність рішень, які приймаються ними [23, с. 234]. Розвиток інформаційних технологій, комп'ютерної техніки великою мірою вплинув й на порядок повсякденного надання органами реєстрації речових прав адміністративних послуг. Весь процес державної реєстрації прав здійснюється за допомогою їх функціонування. Державний реєстр прав, являє собою державну інформаційну систему, яка містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти таких прав. Всі документи, які видаються державним реєстратором, можна перевірити за реквізитами на офіційному сайті Міністерства юстиції.

У юридичній літературі в залежності від призначення і засобів виконання виокремлюють наступні матеріально–технічні операції:

– діловодство – всі операції, які пов’язані з виготовленням документів органами управління і яким притаманний технічний характер листування, передрук, розмноження і. т. д.;

– безпосереднє виконання приписів правових актів, коли воно має матеріальний (технічний) характер (операції про передання засобів чи майна, видання виконавчих документів);

– реєстраційні, які мають самостійне значення – реєстрація фактів і подій в сфері управління;

– статистичні – збирання і оброблення статистичної інформації відповідно до встановлених правил;

– інформаційно–довідкові – складання й опрацювання доповідних записок, довідок за результатами перевірок, підготовка довідників та довідок про роботу органів управління, надання відповідних роз’яснень та консультацій на підставі інформаційних матеріалів;

– з систематизації матеріалів, в тому числі правових актів – створення комплексних інформаційно–аналітичних систем для державних потреб;

– інформаційно–технологічні. Виконання значених вище матеріально–технічних операцій є характерним й для управлінської діяльності органів реєстрації речових прав. Організаційні та матеріально–технічні дії здійснюють як державні службовці, які займають державні посади, так і інші спеціалісти, й допоміжний персонал органу виконавчої влади.

В процесі своєї управлінської діяльності управління державної реєстрації використовує такі неправові форми управлінської діяльності, які можна поділити на групи в залежності від кола питань, які вони вирішують:

– питання організаційної роботи: проведення оперативних нарад, на яких розглядають питання відносно: діяльності, підсумків його роботи за певний період (місяць, квартал, півріччя, рік), роз’яснення змісту й мети законодавчих й інших правових актів; підготовки плану пріоритетів роботи; проведення навчань з спеціалістами, їхнє інспектування в роботі; проведення

семінарів; проведення стажувань працівників в сфері державної реєстрації речових прав.

– питання інформаційно–методичної роботи: підготовка і надання інформації щодо проведення заходів із посилення інформаційно–роз’яснювальної роботи; щодо наявності або відсутності заяв, розглянутих з порушенням строку; про судові спори, пов’язані з реєстрацією речових прав на нерухомість; щодо майна рекреаційно–оздоровчого призначення; відносно майна, яке знаходиться на території АРК; відносно здійснення державної реєстрації права власності на землі сільськогосподарського призначення; відносно здійснення державної реєстрації прав в зв’язку із функціональною екстериторіальністю; підготовка звіту про суми адміністративного збору за надання послуг з питань державної реєстрації речових прав; організація виступів в засобах масової інформації з питань державної реєстрації речових прав; аналіз стану роботи; аналіз роботи із розгляду звернень громадян; стосовно якості формування і ведення Державного реєстру речових прав; стану виконавської дисципліни в управлінні; здійснення узагальнень і підготовка методичних матеріалів.

– організаційні питання під час підготовки до проведення перевірок: щодо роботи державних реєстраторів; за ведення діловодства в управлінні; за ведення архівних справ; за ведення судових справ, у яких оскаржуються рішення дія чи бездіяльність державних реєстраторів;

– питання кадрового забезпечення: розроблення пропозицій відносно підготовки кадрів у частині державної реєстрації речових прав; підбір та розставлення кадрів; вивчення і узагальнення стажу роботи працівників управління.

– питання матеріально–технічного забезпечення.

Існують також неправові форми організаційної діяльності працівників управління, що свідчать про функціонування й удосконалення принципу взаємодії між різними ланками органів виконавчої влади. Наприклад проведення, засідань, нарад конференцій, семінарів, прийняття колегіальних

рішень із невідкладних питань, проведення дистанційного навчання і консультацій, яке стає можливим за допомогою впровадження системи відео-конференц зв'язку [49]. Учасниками зазначених заходів є Міністерство юстиції України та територіальні органи, нотаріат, за участю їх посадових осіб.

Управлінська діяльність реалізовується як всередині управління, так і у зовнішній сфері його діяльності, у взаємовідносинах із громадянами, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами.

Форми внутрішньої управлінської діяльності використовуються органами реєстрації речових прав для вирішення організаційно-штатних питань, керівництва структурними підрозділами: всередині самого управління, управління нижчестоящими органами, а також керівництво працівниками. Внутрішні і зовнішні форми виконавчо-розпорядчої діяльності органів реєстрації речових прав можуть бути нормотворчими, правозастосовними, організаційними, матеріально-технічними. Ураховуючи той факт, що органи реєстрації речових прав створювалися у вигляді служб, тобто органів виконавчої влади головною функцією яких було надання адміністративних послуг, то найбільшого застосування набула правозастосовна форма держуправління.

Форми управління органу виконавчої влади нерозривно пов'язані із методами управління, там реалізуються. Під методом в широкому значенні слова, як правило, розуміють певний, спосіб, прийом вирішення якої-небудь задачі. Метод – це сукупність правил поведінки та вимог дійсності [18, с. 172]. В теорії управління під методом управління розуміється спосіб організуючого впливу суб'єкта управління на керовану ним систему чи конкретний об'єкт управління, за допомогою якого реалізуються його функції, вирішуються поставлені перед ним завдання, досягаються відповідні цілі [79, с. 121].

В науковій літературі методи державного управління поділяють в залежності від: ступеня використання юридичної обов'язковості повноважень суб'єкта управління: переконання, заохочення, примус; ступеня врахування

інтересів і варіантів поведінки об'єктів управління: прямий, непрямий вплив; нагляд, регулювання, керівництво і таке інше [25, с.66, 42].

Методи управління характеризують:

- а) об'єктивно організованою формою, під якою розуміють вид впливу, тобто індивідуальних приписів (наказ, розпорядження) або норму поведінки;
- б) характером впливу (безпосередній – прямий вплив або непрямий – шляхом створення стимулюючих або організовуючих умов);
- в) способом впливу (одноосібний, колективний, колегіальний);
- г) часовою характеристикою (короткострокові та довгострокові);
- д) тактичним і стратегічним характером [33, с. 166].

Методи цілеспрямованого управлінського впливу є дуже різними, оскільки залежать не тільки від правового положення суб'єкта, що здійснює управлінський вплив, але і від об'єкта, на якого безпосередньо спрямовано таку діяльність.

В залежності від характеру впливу методи державного управління поділяють на:

- а) адміністративні, тобто методи прямих і односторонніх юридично–владних приписів органів державного управління, невиконання яких тягне настання юридичної відповідальності. Їх в свою чергу поділяють: за формою – адміністративно–правові та адміністративно–організаційні; в залежності від юридичних властивостей: нормативні та індивідуальні; в залежності від способу впливу: зобов'язуючі, уповноважуючі й заохочувальні; за формою припису: категоричні, в формі доручень чи рекомендаційні;
- б) економічні, тобто для них характерним є використання непрямих способів та засобів впливу на інтереси керованих сторонами відносин, стимулюючи їхню матеріальну зацікавленість у виконанні поставлених завдань наприклад, матеріальні заохочення, оподаткування, майнові пільги і кредит, загроза матеріальних санкцій, понесення матеріальних збитків;
- в) соціально–психологічні, тобто полягають в здійсненні впливу на керовані суб'єкти із урахуванням особливостей їхньої психології. Як правило,

такий різновид методу управлінського впливу використовують у відносинах «керівник – колектив». Вони поділяються на соціологічні – методи управління колективами та індивідуально–особистою поведінкою та психологічні – методи професійного відбору працівників у залежності від їх психологічних характеристик [33, с. 167–170].

Методи управління у залежності від напрямку реалізації їхньої функцій поділяються на: загальні, що притаманні всім видам державної діяльності, усім державним органам й характерні для всього управлінського процесу і спеціальні – які використовуються лише на окремих стадіях, певними органами, при виконанні конкретних функцій. До загальних методів відносять: методи переконання та примусу, нагляду та контролю, прямого і непрямого впливу, регулювання, керівництва і управління (в тому числі оперативного) [2, с. 157]. До спеціальних методів відносять: методи виконання окремих функцій, вироблення та прийняття рішення, програмно–цільовий метод [76, с. 74].

В залежності від того, на кого спрямовано управлінський вплив, методи, які використовуються, поділяють на:

- методи, спрямовані на організацію апарату управління (внутрішньо організаційні);
- методи, які мають свій прояв при впливанні на зовнішні об’єкти (зовнішні).

Першим методом є метод переконання. Його суть полягає в повсякденній роз’яснювальній й виховній роботі. Із метою переконання об’єктів управління вона здійснюється шляхом формування їх правосвідомості щодо доцільності й необхідності дотримання і виконання встановлених державою правил поведінки. Метод переконання повинен бути основним методом діяльності структурних підрозділів органів виконавчої влади та їхніх посадових осіб, оскільки саме за допомогою роз’яснення основних цілей та завдань держави і її органів, формується людська правосвідомість, створюється певне ставлення особи до держави, державних органів, нормативно–правових актів і норм, які вони закріплюють. Шляхом виховання шанобливого ставлення особи до закону

забезпечується своєрідна профілактика вчинення нею правопорушень і зміцнення державної дисципліни. До методів переконання можна віднести: обґрунтування, роз'яснення, навчання, обговорення, заохочення, обмін досвідом, демонстрація позитивних прикладів управління тощо [82, с. 188]. Він може бути як внутрішньо–організаційним, направленим, керівником управління до підлеглих, так і зовнішнім під час надання консультацій та роз'яснень громадянам. Одним з проявів переконання і наступним методом управлінської діяльності органів реєстрації прав є метод заохочення. За допомогою заохочення працівників до виконання їх обов'язків у відповідності до правових норм з метою реалізації поставлених перед органом завдань зростає ефективність діяльності органу виконавчої влади. Здебільшого, цей метод застосовується після виконання об'єктом управління своїх функцій та завдань і полягає у позитивному оцінюванні суб'єктом управління такої діяльності. До працівників можуть застосовуватися такі форми заохочень, як вручення подяк, грамот, виплата премій тощо. За особистий вагомий внесок у забезпечення захисту прав та законних свобод громадян, удосконалення законодавства, ефективну реалізацію завдань у сфері державної реєстрації речових прав, високий професіоналізм.

В разі неможливості здійснити владний вплив на об'єкт управління шляхом використання більш м'якого методу (якщо такий не дає очікуваних результатів) в суб'єктів управління відсутній інший вихід, як використовувати більш жорсткий метод управління, наприклад, адміністративний примус. Під ним у юридичній літературі розуміється система засобів психологічного чи фізичного впливу на свідомість та поведінку людей із метою досягнення чіткого виконання ними встановлених обов'язків, розвитку суспільних відносин в межах закону, забезпечення правопорядку та законності» [2, с. 160]. У юридичній науці склалася така класифікація заходів адміністративного примусу: заходи адміністративного запобігання; заходи припинення правопорушень; адміністративні стягнення. У відповідності до ч. 1 ст. 6 Кодексу України про адміністративні правопорушення органи виконавчої влади

і органи місцевого самоврядування, громадські організації та трудові колективи розробляють і здійснюють заходи, спрямовані на запобігання адміністративних правопорушень, виявлення та усунення причин і умов, що сприяють їх вчиненню, на виховання громадян в дусі високої свідомості та дисципліни, суворого додержання законі [26]. Серед заходів адміністративного примусу, що можуть застосовуватися посадовими особами, можна виділити адміністративно–запобіжні заходи, які спрямовані на недопущення вчинення працівниками адміністративних правопорушень. Державні реєстратори за невиконання чи неналежне виконання своїх посадових обов’язків можуть нести дисциплінарну, цивільно–правову чи кримінальну відповідальність в порядку, встановленому законодавством. Державний реєстратор може отримати догану за неналежне виконання своїх посадових обов’язків. Методи переконання та примусу є загальними методами, і тому їхня конкретизація знаходить своє відображення у адміністративних, соціально–психологічних й економічних методах. В процесі управління перевага надається використанню адміністративних методів, поряд із якими не менш важливу роль відіграють соціально–психологічним методам.

Економічні ж методи не мають широкого застосування через невиробничий характер сфери діяльності органів реєстрації прав і як результат брак коштів. Шляхом використання методу координації досягається злагоджена робота усіх працівників. Поряд з методом координації не останнє місце займає метод взаємодії, із використанням якого стає можливо налагодити продуктивну співпрацю з територіальними органами міністерств та інших Центральних органів виконавчої влади, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, ЦНАПами, підприємствами, установами і організаціями з питань, віднесених до їхньої компетенції.

Методи управління В.І. Мухіним поділяє на: методи тривалої управлінської дії та тактичні методи короткострокової організаційної дії [45, с. 102].

За допомогою вищевказаних методів начальник структурного підрозділу територіального органу виконавчої влади визначає основні напрями подальшого розвитку, посадовий статус службовців, структуру підпорядкованих підрозділів і сферу їх діяльності. Під час використання вищевказаних методів мають зберігатися збалансованість розподілу прав та обов'язків у працівників, застосовуватися методи прогнозування та моделювання очікуваних результатів із метою уникнення погіршення стану надання адміністративних послуг.

Вибір методу управління органом виконавчої влади, його структурним підрозділом або посадовою особою залежить від ряду об'єктивних та суб'єктивних факторів: об'єму компетенції, якою наділено суб'єкта управління та за межі якої він не може виходити, оскільки тоді стоятиме питання про правомірність його дій; функцій, завдань та цілей, що ставляться перед суб'єктом управління; власне об'єкта управління, що повинен знаходитися в межах предмета відання суб'єкта управління; важливості та значущості вирішуваного питання; часу і засобів, які можуть використовуватися суб'єктом управління; особистих якостей, якими наділено власне управителя: досвід його роботи, компетентність та відповідальність, самовпевненість чи непевненість, рішучість чи нерішучість

Для ефективного функціонування підрозділу необхідно, щоб всі методи і форми управлінської діяльності використовувалися із урахуванням всіх зовнішніх, та внутрішніх чинників.

Серед правових форм управлінської діяльності органів реєстрації речових прав особливе місце займає прийняття правових актів управління, за допомогою яких реалізуються основні завдання і функції органів виконавчої влади. Вказані акти приймаються на основі і на виконання законів, з метою їх реалізації. Вони ні в якому разі не можуть протирічити закону, а повинні повною мірою розкривати суть загальних питань і процесів, які містяться у законах.

Під актом управління Д.М. Овсянко розуміє офіційне рішення, прийняте уповноваженим на те органом виконавчої влади в односторонньо–владному порядку з дотриманням встановленої процедури із того чи іншого питання, віднесене до його компетенції, прийняте у передбаченій законом формі та яке породжує юридичні наслідки [45, с. 95].

Враховуючи усі ці визначення, можна виокремити ознаки правового адміністративного акта: а) приймається уповноваженим органом виконавчої влади, чи його посадовою особою в межах їхньої компетенції. Акти можуть прийматися колегіально, чи одноособово, в будь-якому разі – це одностороннє волевиявлення органу виконавчої влади чи посадової особи, на яке не впливає воля суб'єкта, відносно якого прийнято цей акт; б) має підзаконний характер, отак як приймається на виконання закону та не має йому протирічити; в) являє собою владне волевиявлення органу держуправління; г) має певну визначену форму, спосіб та порядок прийняття; д) спрямований на настання певних юридичних наслідків: встановлює певні права, обов'язки, вирішує спір; є) має імперативний характер тобто обов'язковий до виконання; ж) завжди є управлінським рішенням, якого підготовлено й прийнято в відповідності до управлінського процесу; з) має творчий характер, так як завжди спрямований на оптимальне вирішення управлінських справ.

Таким чином під актами управління в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно можна розуміти владне волевиявлення спеціально уповноважених органів виконавчої влади, їх посадових осіб, яке вчиняється на основі і на виконання законів, спрямованих безпосередньо на встановлення, зміну або припинення правовідносин із метою виконання функцій державного управління з питань державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Постанови – правовий акт вищого або центрального колегіального органу державної виконавчої влади, який прийнято в колегіальному порядку, чи акт, який видається органами державної виконавчої влади як індивідуальний, який приймається для здійснення адміністративно–юрисдикційної діяльності, (Постанова Кабміну «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на

нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [45]).

Рішення – це нормативний чи індивідуальний акт, що видається місцевою державною адміністрацією при вирішенні питань державного управління в межах відповідної адміністративно–територіальної одиниці.

Наказ – акт адміністративної діяльності, який звернений до підлеглих підрозділів та службовців та який мають в своєму змісті приписи із метою організації роботи апарату органу виконавчої влади.

Настанови – це окремі нормативні акти, які відрізняються від інших адміністративно–правових джерел тим, що їх норми містять не тільки правила поведінки, але і вказівки навчального характеру [3, с. 66].

Інструкція – нормативний акт, у якому в систематизованому вигляді викладено правила (правило), що визначають порядок застосування норм закону (законодавства), указів Президента України та постанов Уряду, порядок діяльності окремих служб чи підрозділів, а також службовців органів виконавчої влади [3, с. 66–67]. Наприклад це Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [57].

До переліку нормативних актів, які видаються в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, можна віднести управлінські акти, що формуються під час реалізації державної політики в сфері державної реєстрації речових прав. Цими актами є рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, про внесення змін до Державного реєстру речових прав, про взяття на облік безхазяйного майна і таке інше.

Необхідно зазначити, що не усі рішення, які приймаються державними реєстраторами, можуть бути індивідуальними правовими актами. Ці акти обов'язково повинні мати певні юридичні наслідки для заявника у сфері державної реєстрації речових прав. Так, якщо у процесі розгляду заяви державний реєстратор прийме рішення про державну реєстрацію права власності на, то це тягне за собою виникнення права володіння, користування і розпоряджання нерухомим майном. Друга ситуація складається в разі

прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень. Така відмова не призводить до виникнення, зміни або припинення речових прав та/або їх обтяжень. Рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав надає заявникові лише одне єдине право – звернутися до уповноважених органів для його оскарження.

Рішення державних реєстраторів, що призводять до настання юридичних наслідків в сфері державної реєстрації речових прав, належать до зовнішніх індивідуальних актів управління, так як відповідають усім ознакам, яким має володіти акт управління:

- а) приймається спеціально уповноваженим суб'єктом управління, а саме державним реєстратором;
- б) є результатом одностороннього владного волевиявлення суб'єкта управління;
- в) призводить до настання певних юридичних наслідків (виникнення, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та/або їх обтяжень);
- г) має певну форму, строки та порядок прийняття;
- д) може бути оскаржене відповідно до закону;
- е) підлягає обов'язковому виконанню шляхом внесення даних до Державного реєстру речових прав.

Всі рішення, що приймаються державним реєстратором, можна поділяти в залежності від певних підстав:

- а) від предмету: 1) рішення про державну реєстрацію прав (щодо права власності, володіння, користування; користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; забудови земельної ділянки; право господарського відання; оперативного управління; постійного користування, право оренди земельної ділянки); 2) рішення про державну реєстрацію обтяжень таких прав (відносно податкової застави, арешту, заборони вчинення юридичних дій);
- б) від характеру наслідків: 1) рішення, які спрямовано на настання певних юридичних наслідків: про державну реєстрацію виникнення прав чи їх

обтяжень, про внесення змін до записів ДРРП; про припинення прав та/або їх обтяжень; про скасування запису ДРРП; 2) рішення, які не призводять до настання певних юридичних наслідків: про відмову у державній реєстрації прав; про відмову в скасуванні; про залишення заяви про державну реєстрацію прав без розгляду у зв'язку з відкликанням; про відмову у внесенні змін до запису Державного реєстру речових прав; 3) рішення, які приймаються для вирішення процедурних моментів та можуть викликати настання окремих наслідків: рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію; рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію; рішення про закриття розділу; про відкриття раніше закритого розділу; щодо розгляду заяв і такі інші.

в) від строків їхнього прийняття: загальні: 1) рішення, які необхідно прийняти в день прийняття заяви – це взяття на облік безхазяйного майна; рішення про скасування та внесення змін до ДРРП; 2) 2 робочих дня – рішення про державну реєстрацію обтяжень та іпотек; 3) 5 робочих днів – рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно; 4) 14 робочих днів – рішення про проведення державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс; 5) рішення, які можуть прийматися у будь-який момент до спливу вищеперерахованих строків, тобто у їх межах: рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію; рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав;

г) спеціальні –, державна реєстрація права оренди земельної ділянки в 1 робочий день з моменту прийняття заяви; 2 години: для заяви строк розгляду якої відповідно до законодавства становить 5 робочих днів (як наприклад, державна реєстрація права користування землею).

Всі рішення, що приймаються в сфері державної реєстрації прав під час реалізації державної політики в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, мають відповідати певним вимогам:

- а) прийматися уповноваженим суб'єктом – державним реєстратором, яким може бути громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство та стаж юридичної роботи не менше як два роки;
- б) своєчасно, у межах строків, які передбачені законом;
- в) мати визначену нормативними актами форму й підписуватися уповноваженим та те суб'єктом;
- г) бути обґрунтованим, прийматися відповідно до законодавства;
- д) прийматися в межах компетенції органу та на підставі його діючих повноважень;
- е) прийматися на засадах добросовісності, неупередженості, розсудливості з дотриманням принципу рівності перед законом;
- ж) доведене до відома заявників.

До загальних вимог, що висуваються до всіх рішень можна віднести те що вини формується державною мовою; підписується безпосередньо державним реєстратором прав із зазначенням його прізвища й ініціалів; засвідчується в установленому порядку електронним цифровим підписом державного реєстратора; складається з 4 частин: вступної, описової, мотивуючої й резолютивної. Необхідно зазначити, що програмне забезпечення Державного реєстру речових прав в кожному конкретному випадку має шаблонну форму рішення, з посиланнями на законодавчі акти, для спрощення роботи державних реєстраторів речових прав.

Але, в свою чергу якщо законодавчі акти в сфері державної реєстрації речових прав постійно вдосконалюються, до них вносяться зміни, припиняються дії застарілих або неефективних норм, то програмне забезпечення Державного реєстру речових прав не встигає за швидкоплинними змінами в законодавстві.

Та як під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно приймаються, акти індивідуальні дії, в процесі реалізації державної політики в сфері державної реєстрації речових прав, то ініціатором їхнього прийняття є заявники, які звертаються до державного реєстратора для

отримання адміністративної послуги. Форма, вимоги, строки прийняття рішень державними реєстраторами чітко прописані в законі тому державний реєстратор зобов'язаний чітко дотримуватися передбачених законом вимог під час підготовки та прийняття такого акта. Рішення державного реєстратора, після його прийняття автоматично реєструється в Державному реєстрі прав з присвоєнням йому індексного номера.

Обов'язковим являється доведення такого рішення до відома заявника. Це здійснюється не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення, яке вручається особисто заявникові,

Необхідно зазначити, що основною вимогою до актів управління, які приймаються органами виконавчої влади та їх посадовими особами – це наявність у таких суб'єктів повноважень відносно прийняття таких рішень. Так як вихід таких суб'єктів за межі своїх повноважень веде за собою настання відповідальності, передбаченої законодавством. Ще однією умовою правомірності дій посадових осіб є використання їх повноважень метою, для якої ці повноваження надавалися.

Таким чином можна зробити висновок що, усі акти, які приймаються під час проведення державної реєстрації речових прав, повинні бути спрямовані на реалізацію її основних завдань та функцій, в межах і на підставі законодавчо закріплених повноважень.

3.3. Проблемні питання застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав в Україні

В рамках даної роботи доцільно було б розглянути проблемні питання які виникають на практиці під час процедури проведення державної реєстрації речових прав, які в першу чергу виходять із недоліків законодавчого регулювання у цій сфері.

Так, у відповідності зі ст. 11 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень чи відмову в такій реєстрації, і втручання органів, посадових чи службових осіб, громадян, їх об'єднань в діяльність державного реєстратора, пов'язану з здійсненням ним державної реєстрації прав, забороняється та тягне за собою відповідальність згідно з законодавством.

Але, ця норма хоч і закріплює можливість притягнення осіб до юридичної відповідальності, та яку саме відповідальність особи будуть нести за вказані діяння (дії) законодавством не передбачено. Таким чином доцільно було б врегулювати це питання шляхом внесення відповідних змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінального кодексу.

Під час проведення таких державних реєстрацій, наприклад, нерухомого майна, яке знаходиться на території Автономної республіки Крим або на території тимчасово окупованих територій, дуже часто виникають проблеми. Наприклад, під час проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно необхідно підтвердити, що його було зареєстровано. У Державному реєстрі прав та реєстрах, які функціонували до 2013 року відомості можуть бути відсутні, оскільки правовстановлюючий документ виданий до 2003 року, коли державна реєстрація права власності здійснювалась на паперових носія інформації. Яким чином державний реєстратор повинен приймати рішення? Запити до органів Автономної республіки Крим або Донецької чи Луганської областей направляти він не може, доступу до архіву БТІ, яке розташоване на території Криму або тимчасово окупованих територій він не має. Адаже право могло перейти до іншої особи. Враховуючи дану ситуацію, яка склалася в Україні, законодавець повинен розробити ефективну систему можливого використання органами реєстрації речових прав даних систем та архівів, що знаходяться на окупованих територіях та на території АРК, і які необхідні державним реєстраторам для ефективного виконання

поставлених завдань, щоб виключити можливість безпідставного позбавлення особи її законного права власності.

Щодо направлення запитів державним реєстратором існує інша проблема. Посадові особи, до яких надійшов такий запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку надати відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухомість, в тому числі на земельні ділянки. Ця норма передбачає обов'язок суб'єктів, до яких надіслано запит від державного реєстратора, надати відповідь в певний строк, але, на практиці ця норма не діє. Відповідальності за пропущення зазначеного строку законодавством не передбачено. А тому, дуже часто, державний реєстратор не може дослідити всіх обставин справи для винесення обґрунтованого й законного рішення.

Також часто виникають питання при неможливості проведення державної реєстрації речових прав оскільки перелік підстав для відмови являється вичерпним, державний реєстратор знаходиться в дуже складній ситуації.

Законодавцем встановлено певні випадки, коли державний реєстратор не має права відмовити в державній реєстрації прав з підстав, передбачених законом: у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру: розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку; присвоєння кільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів.

Саме наявність такої підстави повинно, з однієї сторони, забезпечити законні права власників та інших осіб, які мають речові права на земельні ділянки, але, з іншого боку – ускладнює порядок державної реєстрації прав на нерухомість. Запити, що направляються державним реєстратором до Державного земельного кадастру, часто не розглядаються протягом місяців.

Строк для проведення реєстрації чітко встановлено законом та не може бути продовжено до моменту отримання необхідної відповіді на запит від органу, оскільки це не може бути підставою для зупинення розгляду заяви. Державний реєстратор, який не отримав вчасно відповіді, за наявності великих розбіжностей у документах, як правило, приймає рішення про відмову в державній реєстрації речових прав, чим порушить права заявників (у разі якщо такі розбіжності було викликано помилкою в результаті перенесення даних із Державного реєстру земель). Тому для недопущення таких ситуацій необхідно нормативно закріпити обов'язок органів ДЗК повідомляти про наявність відповідних помилок органи реєстрації речових прав у разі їх виявлення.

Також доцільно було б удосконалити програмне забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) так як рад вимог які містяться в законодавстві щодо взаємодії ДРРП та Державного земельного кадастру. Так Порядком ведення Державного земельного кадастру передбачено у випадку виявлення державним реєстратором прав на нерухоме майно в отриманих з Державного земельного кадастру відомостях про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, неповної або неточної інформації, що унеможлиблює ідентифікацію відповідної особи, такий державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно надсилає повідомлення в електронній формі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними (відповідно до порядку ведення Державного земельного кадастру). На практиці ж програмне ведення ДРРП не дозволяє здійснити відповідний запит.

Таким чином законодавство у сфері державної реєстрації речових прав потребує ретельного доопрацювання, а також узгодження норм права з технічними можливостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Отже, можна зробити висновок, що державну реєстрацію речових прав необхідно розглядати як складне явище, яке містить в собі сукупність

процедур. Кожна стадія, кожна процедура, обов'язково мають виконуватися посадовими особами: в межах повноважень; в межах строків передбачених для кожного виду державної реєстрації речових прав, їх обтяжень; відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений чинним законодавством.

ВИСНОВКИ

Таким чином у дипломній роботі виділено основні етапи становлення і розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які можна поділити на:

- а) часи Київської Русі та Галицько–Волинського князівства;
- б) Литовський–Польський період;
- в) Законодавче закріплені способи захисту права власності за часів Національно–визвольної війни;
- г) період Російської імперії;
- д) період радянських часів;
- ж) часи незалежної України.

Нормативно–правові актів щодо реєстрації речових прав на нерухоме майно можна поділити на:

- акти що регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, які підлягають державній реєстрації;
- акти, що визначають основні засади функціонування органів виконавчої влади, вирішують питання організації, повноважень і порядок діяльності органів виконавчої влади, їх структурних підрозділів та посадових осіб;
- акти, які встановлюють порядок і процедуру надання адміністративних послуг.

Система органів реєстрації прав є складовою частиною системи органів виконавчої влади.

Державну реєстрацію речових прав необхідно розглядати як складне явище, що містить в собі сукупність процедур. Кожна стадія, кожна процедура, обов'язково мають виконуватися посадовими особами:

- а) у межах їх повноважень;
- б) у межах строків, передбачених для кожного окремого виду державної реєстрації прав, їх обтяжень;

в) відповідно до порядку, форми та у спосіб, передбачений чинним законодавством.

Процедура державної реєстрації прав – це сукупність послідовних дій щодо надання адміністративних послуг в сфері державної реєстрації речових прав на нерухомість.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» закріплює коло прав та обов'язків, якими наділяється державний реєстратор прав:

а) проводить державну реєстрацію прав та їх обтяжень чи відмовляє у їх реєстрації;

б) забезпечує ведення Державного реєстру речових прав;

в) надає інформацію про зареєстровані права та їх обтяження у порядку, встановленому законом;

г) забезпечує облік безхазяйного нерухомого майна;

д) здійснює інші повноваження, передбачені законодавством

Під час проведення державної реєстрації речових прав державний реєстратор досліджує документи, що подаються заявником. У разі якщо йому необхідна додаткова інформація, про об'єкти нерухомого майна, які були зареєстровані до 2013 року а також коли інформація, яка міститься у документах поданих заявником викликає сумніви, або її недостатньо для розуміння всіх аспектів досліджуваного питання він має право звертатися з запитом до органів, які в свій час проводили таку реєстрацію (БТІ).

Серед методів управлінської діяльності можна виділити: заохочення, переконання, примус, метод взаємодії, координації діяльності, колегіальне обговорення питань. Всі вони характеризують якісну сторону діяльності в сфері управління, визначаючи процес рішення поставлених завдань.

Усі акти, які приймаються посадовими особами у сфері державної реєстрації речових прав, повинні бути спрямованими на реалізацію основних завдань і функцій у цій сфері, у межах і на підставі законодавчо закріплених повноважень.

Проаналізувавши законодавство у сфері державної реєстрації речових прав можна зробити висновок, що воно потребує певного доопрацювання, як для зручності його реалізації на практиці так і щодо його узгодженості з технічними можливостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / автор-упоряд. В.П. Тимошук. Київ: Факт, 2003. 496 с.
2. Адміністративне право : підруч. / Ю.П. Битяк (кер. авт. кол.), В.М. Гаращук, В.В. Богуцький та ін.; за заг.ред. Ю.П. Битяка, В.М. Гаращука, В.В. Зуй. Харків: Право, 2010. 624 с.
3. Адміністративне право України : основні поняття: навч. посіб. / за заг. ред. І.П. Голосніченка. Київ: ГАН, 2005. 232 с.
4. Адміністративно–процесуальне право України : підруч. / за ред. О.В. Кузьменко. Київ: Атіка, 2007. 416 с.
5. Александров Н.Г. Применение норм советского социалистического права. / Н.Г. Александров. Москва: Изд–во Моск. ун–та, 1958. 40 с.
6. Бахрах Д.Н. Административное право России. Учебник для вузов. / Д.Н. Бахрах. Москва, 2000. 623 с.
7. Болтанова Е. С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. № 7. июль 2016 г. с. 14–23.
8. Бюро технічної інвентаризації. Історія БТІ/ URL: <http://www.bti.sumy.ua/home/history-bti.html> (дата звернення 15.12.2019).
9. В. Турчин. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості . *Адміністративне право і процес*. № 6/2018.
10. Ветошкин Д. Н., Ивчатова Н. С., Пархоменко И.В. Реализация принципа «единого окна» в системе государственного кадастрового на примере Новосибирской области. *Вестник Сибирского государственного университета геосистем и технологий*. 2011. № 14–1. с. 40–48.
11. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 463І. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. ст. 144.

12. Державне управління: підручник у 2 томах, том 1./ Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Ред. кол.: Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, Ю. П. Сурмін та ін. Київ, Дніпропетровськ : НАДУ. 2012. 564 с.
13. Державне управління: підручник у 2 томах, том 2./ Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Ред. кол.: Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, Ю. П. Сурмін та ін. Київ, Дніпропетровськ: НАДУ. 2013. 324 с.
14. Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України: Наказ Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0754-15> (дата звернення 15.12.2019).
15. Довідас Віткаускас. Електронний реєстр адрес: що Україні варто перейняти у Литви. Європейська правда. 30.11.2017. URL: <http://www.eurointegration.com.ua/experts/2017/11/30/7074367/> (дата звернення 15.12.2019).
16. Журавель А.В. Історія розвитку інституту іпотеки в Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2008. № 2. с. 66–69.
17. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768–III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3 – 4. ст. 27.
18. Ивакин А.А. Диалектическая философия: монография. 2–е изд., перераб. и доп. Одесса: Фенікс, 2007. 440 с.
19. Иванец К. М. Кадастр и реестр природных ресурсов как правовые формы учета в области охраны окружающей среды. *Известия Гомельского государственного университета имени Ф. Скорины*. 2016. № 2 (95). с. 71–77.
20. Ільків Н. Державна реєстрація у сфері земельних відносин *Публічне право*. № 3(7). 2012. с. 76–82. URL: <http://www.yourfuture.org.ua/ua/pb/2012/7/Ilkiv.pdf> (дата звернення 15.12.2019).
21. Історія держави і права України : підручник для юрид. вищ. навч. закладів і ф–тів. – У 2–х ч. А.И. Рогожин, М.М. Страхов, В.Д. Гончаренко/ за ред. А.И. Рогожина. Київ.: Ін Юре, 1996. Ч.1. 448 с.

22. Історія запорозьких козаків. У 3-х т. / за ред. П.С. Сохань, В.А. Смолій, В.Г. Сарбей та ін. Київ: Наук. думка, 1990. Т. 1. 592с.
23. Кириченко В.М. Інформаційне забезпечення державного управління в Україні *Збірник наукових праць УАДУ при Президентові України*. 2003. Вип.1. с. 233–238.
24. Ківалов С.В. Адміністративне право України: Навч. посіб. 5-е вид., перероб. і доп. / С.В. Ківалов, Л.Р. Біла-Тіунова. Одеса: Фенікс. 2011. 400 с.
25. Коваль Л.В. Адміністративне право України. Київ: Основи, 1994. 154 с.
26. Кодекс України про адміністративні правопорушення. Закон України від 07.12.1984 р. № 8073-Х. [URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/80731-10](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/80731-10) (дата звернення 15.12.2019).
27. Коліушко І.Б. Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні : монографія. / І.Б. Коліушко. Київ : Факт, 2002. – 260 с.
28. Конвенція о защите прав человека и основных свобод Права человека: сб. универс. и регион, междунар. док. Москва. 1990. [URL: http://conventions.coe.int/treaty/rus/treaties/html/005.htm](http://conventions.coe.int/treaty/rus/treaties/html/005.htm) (дата звернення 15.12.2019).
29. Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах (укр/рос): Міжнародний документ від 22.01.1993 р. *Офіційний вісник України*. 2005. № 44. ст. 2824.
30. Конвенція, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів (укр/рос): Гаазька конвенція від 05.10.1961 р. *Офіційний вісник України*. 2003. № 46. ст. 2419;
31. Конопльов В.В. Організаційно-правовий механізм підготовки та прийняття управлінських рішень в адміністративній діяльності органів внутрішніх справ : дис. доктора юрид. наук : 12.00.07. Харків., 2006. 414 с..
32. Конституція України від 28.06.1996 р. [URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/) (дата звернення 15.12.2019).

33. Корнев А.П. Административное право России : учеб. в 3 ч. Ч. I. Москва: МЮИ МВД России Изд-во «Щит-М» 1999. 280 с.
34. Краснікова О.М. З історії іпотечного кредитування в Україні. *Фінанси України*. 1998. № 4. С. 95–96 с.
35. Крашенников П.В. Постаттейный комментарий к Федеральному Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»/ под общ. ред. П.В. Крашенникова. Москва: Норма, 2004. 644с.
36. Лазарев И.М. Административные процедуры в сфере взаимоотношений граждан и их организаций с органами исполнительной власти в Российской Федерации : автореф. дис. на соискание научной степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.14. Москва: Инст. гос. и права. 2002. 20 с.
37. Лазариди А.С. Государственная регистрация юридических лиц (административно–правовые вопросы) автореф. дис. на соискание научной степени канд. юрид. Наук спец. 12.00.14 «Административное право, финансовое право, информационное право» Саратов. 2004. URL: <http://lawtheses.com/gosudarstvennaya-registratsiya-yuridicheskikh-lits-1> (дата звернення 15.12.2019).
38. Мамонтова С.А., Колпакова О.П. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. *Вестник Омского государственного аграрного университета*. 2016. № 1. с. 138–145.
39. Манжул В.І. Визначення методів пізнання в науковій літературі/ *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 11. С.11–17. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/bmj_u_2012_11_4 (дата звернення 15.12.2019).
40. Марифхонов Р.Н. Проблемы правового регулирования административных процедур в Республике Таджикистан: дис. кандидата юрид. наук : 12.00.14/ Москва: 2013. 170 с.
41. Методологія теорії держави і права URL: <https://stud.com.ua/> (дата звернення 15.12.2019).
42. Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. Порталус: научная цифровая библиотека. 21.10.2007. URL:

[http:// portalus.ru/modules/economics/rus_readme.php?subaction=showfull&id=1192972793&archive=1480161668&start_from=&ucat=](http://portalus.ru/modules/economics/rus_readme.php?subaction=showfull&id=1192972793&archive=1480161668&start_from=&ucat=) (дата звернення 15.12.2019).

43. Мовчан Д.В. Стадії реєстраційного провадження органів державної виконавчої влади . URL: <http://www.nbu.gov.ua> (дата звернення 15.12.2019).

44. Мухин В.И. Основы теории управления : учеб. Москва: Экзамен, 2003. 256 с.

45. Овсянко Д.М. Административное право: учеб. пособ. 3–е изд., пер. и доп. Москва: Юристъ. 2000. 468 с.

46. Попова В.И. Советское административное право : учеб. для сред. спец. учеб. завед. Москва: Юрид. лит. 1998. 319 с.

47. Про виконавче провадження : Закон України від 02.06.2016 р. № 1404–VIII ГКД: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19> (дата звернення 15.12.2019).

48. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України від 14.05.1992 р. № 2343–XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 31. ст. 440.

49. 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 15.12.2019).

50. Про господарські товариства : Закон України від 19.09.1991 р. № 1576–XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 49. ст. 682.

51. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. ст. 553.

52. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення 15.12.2019).

53. Про державну службу: Закон України від 10.12.2015 р. № 889–VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19> (дата звернення 15.12.2019).

54. Про запобігання корупції : Закон України від 14.10.2014 р. № 1700–VII. *Голос України*. 2014. № 206.

55. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. № 2654– XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. ст. 642/

56. Про затвердження Загальних правил поведінки державного службовця: наказ Головного управління Державної служби України від 04.08.2010 р. № 214. *Офіційний вісник України*. 2010. № 90. ст. 3208.

57. Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 р. № 121. *Офіційний вісник України*. 1998. № 26. с. 203.

58. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127. *Офіційний вісник України*. 2001. № 28. ст.1290.

59. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення 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 України від 19.03.2013 р. № 9. *Офіційний вісник України*. 2013. № 31. ст. 1115.

60. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/> (дата звернення 15.12.2019).

61. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру: Указ Президента України від 17.02.2003 р. № 134/2003. URL : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/134/2003> (дата звернення 15.12.2019).

62. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 р. № 1117. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010> (дата звернення 15.12.2019).

63. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898–IV *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. ст. 313.

64. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425–XII *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383.

65. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади : Указ Президента України від 09.12.2012 р. 1085/2010 Урядовий кур'єр. 14.12.2010 р. № 234.

66. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161–XIV *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. ст. 280.

67. Про реорганізацію Державного комітету України по земельних ресурсах: Пост. КМУ від 31.01.2007 р. № 69. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/69-2007-n> (дата звернення 15.12.2019).

68. Про службу в органах місцевого самоврядування. Закон України від 07.06.2001 р. № 2493–III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2493-14> (дата звернення 15.12.2019).

69. Протасов В.Н. Модель надлежащей правовой процедуры: теоретические основы и главные параметры *Советское государство и право*. 1990. № 7. с. 14–23.

70. Реформи у сфері реєстрації прав власності на нерухомість у Грузії
URL: <http://www.informjust.ua/text/756> (дата звернення 15.12.2019).
71. Рябко А.И. Социальный контроль и его правовые формы (вопросы теории) : монография. Ростов–на/Д.: РЮИ МВД России. 1999. 352 с.
72. Сенчук В.В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико–правовий аналіз: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.0. Київ: Ін–т закон–ва ВРУ. 2009. 22 с.
73. Сидоренко А. Досвід роботи реєстрів Литви. Веб–сайт відділення Нотаріальної палати України в м. Києві. URL: <http://vnpu.kiev.ua/?p=158> (дата звернення 15.12.2019).
74. Сімейний Кодекс України : Закон України від 10.01.2002 р. № 2947–III. *Голос України*. 2002. № 38.
75. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія. Київ: Юрінком Інтер. 2013. 272 с.
76. Солдатов А.П. (Особенная часть), Мельников В.А. (Общая часть) Административное право Российской Федерации : учеб. Москва. 2006. 210 с.
77. Суржинський М. Теоретичні та практичні аспекти застосування іпотеки. *Юридичний журнал*. 2004. № 6(24). с. 51–57.
78. Сухонос В. В. Теорія держави і права. Навч. посіб. Суми : «ВТД Університетська книга». 2005.
79. Теорія управління органами внутрішніх прав: підруч. / за ред. Ю.Ф. Кравченка. Київ: НАВСУ. 1999. 702 с.
80. Ткаченко Ю.Г. Нормы советского социалистического права и их применение Москва: Госюриздат. 1955. 398 с.
81. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356.
82. Четвериков В.С. Административное право. Серия «Высшее образование». Ростов–на/Д.: Феникс, 2004. 512 с.
83. Шляхтун П. П. Політологія. Київ: Либідь. 2002. 574 с.