

УДК 342.9

*І. І. Білько*  
*здобувач**Науково-дослідного інституту публічного права*

## АДМІНІСТРАТИВНІ ПРОЦЕДУРИ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ВЛАСНОСТІ

**Постановка проблеми.** Будь-яке із можливих проваджень, чи то у сфері адміністративних, чи інших видів правовідносин, має певні характерні ознаки, через які розкривається його мета, ними є: суб'єкт провадження; об'єкт провадження; зміст провадження.

До адміністративних проваджень, які пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно можна віднести діяльність щодо нотаріального посвідчення правочинів.

Державні реєстратори та нотаріуси у своїй роботі, при реєстрації прав на нерухоме майно, використовують та застосовують норми права, тим самим здійснюють адміністративні процедури.

Даний феномен потребує свого вивчення і осмислення в рамках адміністративного права.

**Огляд останніх досліджень.** Адміністративні правовідносини у сфері державної реєстрації прав власності прямо чи опосередковано цікавили багатьох авторів. В їх числі можна згадати таких вчених, як В. Авер'янов, Ю. Басова, М. Бондарева, Т. Весельська, Н. Ільєва, У. Палієнко, А. Пухтецька та багато інших. Проте, дослідження або характеризують адміністративні процедури в цілому, або звертаються до інших аспектів реєстраційної діяльності.

**Метою даної статті** є дослідження реєстраційних процедур, в тому числі діяльності нотаріусів як адміністративно-правових проваджень з визначеним результатом і конкретними адміністративно-правовими вимогами до їх здійснення.

**Виклад основного матеріалу.** Реалізація владних повноважень з боку органів публічної адміністрації потребує відповідної процесуальної (процедурної) форми [85, с. 9].

Однією з таких процедурних форм є провадження з державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Під адміністративною процедурою розуміється ініційоване належним суб'єктом адміністративне провадження щодо реалізації конкретного права чи забезпечення виконання конкретного обов'язку [86, с. 29].

З наведених суджень випливає, що інститут адміністративного провадження та процедури співвідносяться один до одного як загальне та часткове.

Провадження є сукупністю послідовно здійснюваних адміністративним органом процедурних дій і ухвалених процедурних рішень з розгляду та вирішення адміністративної справи, що вирі-

шуються через ухвалення адміністративного акта і його виконання [87, с. 99], чи через визнаний законодавством порядок підготовки й ухвалення рішень і вчинення дій органами публічної адміністрації [86, с. 29].

Сукупність проваджень утворює структуру адміністративного процесу [88, с. 73].

Реєстраційне провадження та інші адміністративні провадження, пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, на підставі наведених теоретичних даних, можна визначити як часткові або складові адміністративного процесу, які тісно між собою взаємодіють та при цьому характеризуються відносною самостійністю.

Реєстраційне провадження регламентований адміністративно-процесуальними нормами порядок дій органів публічної адміністрації, що здійснюються з метою офіційного визнання законності правових актів; дій юридичних осіб; дій фізичних осіб; підтвердження з боку держави правового статусу суб'єктів; наділення суб'єктів правами та обов'язками; фіксації юридичних фактів; установлення певних правових відносин [89, с. 83].

Із цього визначення випливає, що реєстрація прав на нерухоме майно є відповідним порядком роботи суб'єктів державної влади, місцевого самоврядування, а також нотаріусів, який є законодавчо врегульований та полягає в офіційному визнанні та підтвердженні фактів виникнення прав на нерухоме майно, через занесення потрібних відомостей до державних інформаційних реєстрів.

До проваджень, які пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно та носять адміністративний характер, відносимо нотаріальне провадження у даній сфері. Оскільки, нормативно закріплена система державної реєстрації прав на нерухоме майно у нашій країні, полягає в тому, що функції державних реєстраторів прав виконують власне саме державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав, а також нотаріуси.

Провадження з державної реєстрації прав за своєю правовою природою пов'язане з нотаріальним провадженням, яке також частково носить характер адміністративного, оскільки врегульоване положеннями адміністративного законодавства, а суб'єкт його здійснення перебуває в організаційно-залежних відносинах з іншими суб'єктами, зокрема Міністерством юстиції України [90, с. 100; 91, с. 10].

Тобто, природа адміністративно-правового регулювання нотаріальних проваджень, які пов'язані з адміністративними провадженнями щодо реєстрації прав на нерухоме майно, базується на державно-владній природі норм адміністративного права, серед яких переважають імперативні правові норми, якими, безпосередньо, керується нотаріат.

Механізм адміністративно-правового регулювання відносин у сфері нотаріальної діяльності включає в себе сукупність форм, методів та інструментів, за допомогою яких держава впливає на діяльність об'єктів і суб'єктів зазначеної сфери з метою посвідчення прав, а також фактів, що мають юридичне значення, та вчинення інших нотаріальних дій для надання їм юридичної достовірності в точній відповідності із законом і за неухильного дотримання встановленого порядку, спеціально уповноваженою державою особою, якій для цього делеговані певні публічно-владні повноваження [92, с.98].

Пов'язаність нотаріальної та реєстраційної процедури виявляється в їх меті та змісті.

Зміст нотаріального процесуального правовідношення утворюють взаємопов'язані суб'єктивні процесуальні права та обов'язки осіб, уповноважених на вчинення нотаріальних проваджень, осіб, які звернулися за вчиненням таких проваджень, а також осіб, які сприяють вчиненню нотаріального провадження [93, с.164].

Слід зазначити, що реєстраційно-процедурні правовідносини складаються з прав та обов'язків тих самих учасників правовідносин, а також осіб, що мають сприяти вчиненню нотаріальних дій.

Іншими словами, уся інформація, що стосується об'єкта реєстраційного провадження, носить один і той самий характер та надається одним й тим самим джерелом, на вимогу того чи іншого суб'єкта реєстрації прав на нерухоме майно.

Мета нотаріальної та реєстраційної процедур є схожою і полягає у виникненні або переході прав на нерухоме майно, хіба що різними способами, у нотаріальній дії через посвідчення правочину, а в реєстраційній через посвідчення факту виникнення або переходу права.

При цьому, їх подібність не складає однаковість, адже з урахуванням положень Закону України «Про нотаріат» [94], суб'єктами вчинення нотаріальних дій можуть бути й інші, крім нотаріуса, особи, проте реєстраційні функції з даного приводу покладено на нотаріусів.

Без нотаріального посвідчення правочину, процес реєстрації не може за своїм характером і змістом свідчити про абсолютну перевірку законності угоди й реально не може забезпечити інтереси законослухняного набувача права власності [95, с. 39].

З метою унеможливлення виникнення ситуацій неякісних перевірок законності фактів, на

нотаріусів було покладено функції державного реєстратора прав та відповідні обов'язки проводити їх державну реєстрацію.

Нотаріальне посвідчення, іншими словами, нотаріальне провадження полягає в наданні правочину формальної вірогідності.

Така мета може бути досягнута завдяки тому, що нотаріус під час провадження, ясно і по суті, дізнається наявність у суб'єктів правочину дійсної волі для настання певних наслідків та усвідомлення ними суті своїх дій.

Коли вище наведені факти відповідають дійсним намірам та за наявності на те правових підстав, нотаріус надає правочину відповідного оформлення згідно до норм законодавства, а також, своєю роботою забезпечує правильне та юридично грамотне формування істотних умов угоди, без наявності яких, її неможливо буде укласти.

Реєстрація виступає актом підтвердження дійсності і правомірності переходу прав за договором від відчужувача до набувача.

Суб'єкт, уповноважений на проведення державної реєстрації, здійснює перехід права власності, установлюючи, що передбачені законодавством дії було проведено відповідно до вимог закону, та у ході її проведення, було встановлено всі необхідні для переходу прав обставини, у зв'язку з чим перехід прав відбувся в рамках чинного законодавства.

Покладення на нотаріусів функцій державних реєстраторів є закономірним процесом, оскільки в іншому разі державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав проводили б щонайменше моніторинг дій нотаріусів щодо їх відповідності закону, що певним чином суперечить функціям суб'єктів державної реєстрації прав (які не наділені контрольними функціями), а також природі нотаріальної діяльності загалом [96].

Висновки. З огляду на наведені вище факти, слід зазначити, що логічно, за законність учиненого правочину нести відповідальність має нотаріус, який цей правочин підтвердив. Тому для того, щоб ліквідувати шляхи легалізації його неправомірних дій, суб'єктом державної реєстрації прав, проводити державну реєстрацію прав має той нотаріус, який вчиняє відповідні нотаріальні дії.

Наведені факти дають підстави говорити, що національна система державної реєстрації прав є соціально направленою та демократичною за своїм характером. Нотаріальне посвідчення правочину, як провадження, яке пов'язане з реєстрацією прав на нерухоме майно, не може підміняти державну реєстрацію прав, але при цьому є зручним для користувачів послуг та забезпечує інших учасників цивільного обігу від можливих ризиків.

Загалом, унікальною частиною адміністративних проваджень, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно та, безпосередньо, сучасної систе-

ми державної реєстрації, є Державний реєстр прав як інформаційний банк даних, що містить дані про легітимізацію прав власності осіб, суб'єктів публічного адміністрування, а також інші відомості, що дають підстави одержати правдиву інформацію про права власності, якісно здійснювати захист такого права та гарантувати публічне адміністрування охорони права власності в Україні.

Отже, адміністративні провадження, пов'язані з реєстрацією прав на нерухоме майно, становлять собою офіційні легітимізаційні дії щодо власності для конкретної особи з наданням відповідного права на цю власність, що здійснюється компетентними суб'єктами публічної адміністрації шляхом вчинення ряду офіційних, правовстановлюючих, юридично значущих дій і їх фіксація у державному реєстрі, що спонукає суб'єктів публічної адміністрації надалі забезпечувати адміністративно-правову охорону такого права на нерухоме майно.

### Література

1. Авер'янов В. Б. Значення адміністративних процедур у реформуванні адміністративного права. *Часопис Київськ. ун-ту права*. 2009. № 3. С. 8-14.
2. Весельська Т. Адміністративні процедури та їх індивідуально-регламентуючий характер. *Вісн. Вищого адмін. суду України*. 2009. № 2. С. 25-30.
3. Пухтецька А. А. Адміністративна процедура: питання кодифікації вітчизняного законодавства. *Часопис Київськ. ун-ту права*. 2009. № 3. С. 97-104.
4. Басова Ю. Ю. Адміністративні процесуальні форми діяльності органів публічної адміністрації. *Форум права*. 2012. № 1. С. 71-76 // URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm) 2012.
5. Басова Ю. Ю. Сучасні підходи до розуміння поняття реєстраційного провадження в системі адміністративних процесуальних форм діяльності органів публічної адміністрації. *Право та управління*. 2012. № 2. С. 76-85 // URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtpur..>
6. Ільєва Н. В. Особливості адміністративно-правового регулювання відносин у сфері управління нотаріатом. *Право і безпека*. 2010. № 4. С. 97-101.
7. Палієнко У. О. Адміністративно-правові відносини у сфері нотаріальної діяльності. *Митна справа*. 2011. № 1 (73). Ч. 2. С. 7-11.
8. Ільєва Н. В. Нотаріальна діяльність як об'єкт адміністративно-правового регулювання. *Право і безпека*. 2010. № 3. С. 95-98.
9. Бондарева М. В. Особливості нотаріального процесуального правовідношення. *Часопис Київськ. ун-ту права*. 2010. № 4. С. 162-165.
10. Про нотаріат. Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1993. № 39. Ст. 383.
11. Фурса С. Нотаріат України та агентство з реєстрації прав на нерухоме майно: порівняльні аспекти їх діяльності. *Підприємництво, госп-во та право*. 2001. № 10. С. 38-41.
12. Летнева О. С. Сутність провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та його пов'язаність із провадженням з нотаріального посвідчення правочинів. *Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування*. 2017 № 1. URL: [http://el-zbirn-du.at.ua/2017\\_1/30](http://el-zbirn-du.at.ua/2017_1/30).

### Анотація

**Бінько І. І. Адміністративні процедури у сфері державної реєстрації прав власності.** – Стаття.

Статтю присвячено аналізу процедур державної реєстрації прав власності на нерухоме майно як цілісного окремого комплексу адміністративних проваджень, що забезпечують правову охорону і захист прав власників. Стверджується, що адміністративні процедури у сфері державної реєстрації прав власності забезпечують як захист власників і набувачів, так і є наслідком реалізації публічного інтересу у стабільності цивільного обігу, повазі до права власності і непорушності законних прав власника. Стверджується, що реєстрація прав на нерухоме майно є відповідним порядком роботи суб'єктів державної влади, місцевого самоврядування, а також нотаріусів, який є законодавчо врегульований та полягає в офіційному визнанні та підтвердженні фактів виникнення прав на нерухоме майно, через занесення потрібних відомостей до державних інформаційних реєстрів.

*Ключові слова:* адміністративні процедури, державна реєстрація, права власності.

### Аннотация

**Бинько И. И. Административные процедуры в сфере государственной регистрации прав собственности.** – Статья.

Статья посвящена анализу процедур государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество как целостного отдельного комплекса административных производств, обеспечивающих правовую охрану и защиту прав собственников. Утверждается, что административные процедуры в сфере государственной регистрации прав собственности обеспечивают как защиту владельцев и получателей, так и является следствием реализации публичного интереса в стабильности гражданского оборота, уважении к праву собственности и незыблемости законных прав собственника. Утверждается, что регистрация прав на недвижимое имущество является соответствующим порядком работы субъектов государственной власти, местного самоуправления, а также нотариусов, который законодательно урегулирован и состоит в официальном признании и подтверждении фактов возникновения прав на недвижимое имущество, из-за занесения необходимых сведений к государственным информационным реестров.

*Ключевые слова:* административные процедуры, государственная регистрация, права собственности.

### Summary

**Binko I. I. Administrative procedures in the field of state registration of property rights.** – Article.

The article is devoted to the analysis of the procedures of state registration of property rights to real estate as a separate set of administrative proceedings that provide legal protection and protection of owners' rights. It is argued that administrative procedures in the field of state registration of property rights provide both protection for owners and acquirers and are a consequence of the public interest in the stability of civil circulation, respect for property rights and the inviolability of legal rights of the owner. It is claimed that the registration of rights to immovable property is an appropriate procedure for public authorities, local governments and notaries, which is regulated by law and consists in the official recognition and confirmation of the occurrence of rights to immovable property, by entering the necessary information in state information registers.

*Key words:* administrative procedures, state registration, property rights.