

В. Р. Шпіля

здобувач Приватної установи
«Науково-дослідний інститут публічного права»

СУБ'ЄКТИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ СТАТУС ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ

В статті досліджено сутність та правові засади адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. Визначено систему суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясовано їх процесуальний статус та особливості реалізації.

Встановлено, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна це унормована діяльність суб'єкта публічної адміністрації або уповноваженої ним особи публічного права спрямована на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах, яка забезпечує можливість вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна. Виокремлено три групи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: 1) суб'єкт публічної адміністрації або уповноважена ним особа публічного права, яка здійснює державну реєстрацію об'єкту нерухомого майна у відповідних державних реєстрах; 2) юридична особа або фізична особа-підприємець, яка здійснює підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна; 3) фізична особа або уповноважена особа юридичної особи, яка звертається з заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна.

Здійснено аналізу правового статусу суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та запропоновано окремі шляхи його удосконалення шляхом унормування правового статусу заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а також встановлення адміністративної відповідальності державних реєстраторів за порушення порядку та умов реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Ключові слова: адміністративна процедура, адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, суб'єкти адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, правовий статус, права, обов'язки, повноваження.

Актуальність теми. В будь-якій країні, яка належним чином формує цивілізовану систему правових відносин на найвищому рівні закріплені правовідносини власності, зокрема в тому числі права власності на об'єкти нерухомого майна, яке набувається на підставі цивільно-правових угод, але реалізується шляхом державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. В Україні, як країні з прогресуючою системою демократичних перетворень відносини права власності на об'єкти нерухомого майна та його державної реєстрації унормовані на найвищому законодавчому рівні. Так, статтею 41 Конституції України закріплено, що «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності

набувається в порядку, визначеному законом» [1]. Однак реалізація даного права і отримання супутніх благ від його реалізації, наприклад продаж нерухомого майна, здача його в оренду, використання в якості застави стає можливим виключно після державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а саме відповідно до процедури закріпленої на рівні Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг (далі – Закон про державну реєстрацію) [2]. З моменту прийняття і набуття чинності у 2024 році Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон про адміністра-

тивну процедуру), як законодавчого акту, який визначає правові засади здійснення переважної більшості адміністративних процедур, процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна зазнала певних змін, зокрема окрім детальної систематизації процесуальних етапів здійснення процедурних дій було закріплено принципи адміністративної процедури, визначено систему суб'єктів її здійснення, виокремлено їх процесуальну компетенції та визначено запобіжники порушення законності їх діяльності щодо провадження адміністративних дій та прийняття адміністративного рішення у формі адміністративного акту [3]. Значного впливу на провадження адміністративних процедур в цілому і щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна зокрема було завдано з початку збройної агресії росії на територію України і до сьогодні в умовах повномасштабного обстрілу території України, яка в тому числі має негативні наслідки: зменшилась кількість реєстраторів та ЦНАПів які надають адміністративні послуги, збільшилась їх територіальна віддаленість від заявників, постійним посяганням (кібератакам) піддаються державні реєстри, в тому числі реєстр майнових прав громадян. Дані фактори зумовлюють необхідність дослідження змін, які відбуваються в адміністративній процедурі державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в цілому і статусу суб'єктів такої процедури, зокрема.

Метою статті є дослідження суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. **Завданнями** дослідження з межам даної статті є: визначення системи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясування їх процесуального статусу та особливостей його реалізації.

Стан дослідження. Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували такі вітчизняні вчені-адміністративісти як: В. Авер'янов, І. Бойко, О. Буханевич, В. Галуцько, М. Гончаренко, М. Гурковський, С. Короєд, Л. Крупнова, С. Овчарук, Я. Пономарьова, А. Пухтецька, О. Лагода, В. Тимошук, А. Школик, О. Юшкевич та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Барц Я.Є. «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012 рік), Кеча А. С. «Адмі-

ністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Колесников М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021) [4; 5; 6; 7]. Попри їх змістовність та важливість проблематика адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу в них не досліджувалась, що й зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

Основний зміст статті. На виконання задач дослідження в межах даної статті нижче доцільно визначити систему суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясувати їх процесуальний статус та особливості його реалізації.

В попередніх наукових працях ми прийшли до висновку, що під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єкта публічної адміністрації або уповноваженої ним особи публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах, що забезпечує можливість вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести окрім всього те, що вона здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх повноважень (компетенції), а відповідно породжує адміністративно-правові відносини, які виникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною або юридичною особою та завершується ухваленням адміністративного акта (свідectва про реєстрацію або відмови у видачі свідectва).

Закон про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень (далі – Закон про державну реєстрацію) не визначає системи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, в його окремих нормах визначено тільки окремі з них. Так, статтею 6 «Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав»,

визначено, що «організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 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; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори) [2]. Далі в інших статтях цього закону визначені повноваження вказаних суб'єктів. Натомість правовий статус, а саме права та обов'язки заявника, який звертається з заявою про реєстрацію в законі не визначено, що створює певні обмеження в реалізації його правового статусу.

Аналіз сутності адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно а також правових засад її регулювання дає підстави виокремити три групи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: 1) суб'єкт публічної адміністрації або уповноважена ним особа публічного права, яка здійснює державну реєстрацію об'єкту нерухомого майна у відповідних державних реєстрах; 2) юридична особа або фізична особа-підприємець, яка здійснює підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна; 3) фізична особа або уповноважена особа юридичної особи, яка звертається з заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. Їх правовий статус, порядок та вади його реалізації розглянемо нижче.

Щодо сутності правового статусу будь-яких суб'єктів адміністративно-правових відносин, то в теорії адміністративного права існують велика кількість наукових підходів щодо елементів правового статусу. Так, на думку академіка В.Б. Авер'янова «адміністративно-правовий статус» включає «комплекс конкретно визначених суб'єктивних прав і обов'язків, які закріплені за відповідним суб'єктом нормами адміністративного права. Тобто необхідною ознакою набуття особою адміністративно-правового статусу є наявність у неї конкретних суб'єктивних прав і обов'язків, які реалізуються даною особою як в адміністративних правовідносинах, так і поза ними» [8, с. 194]. В. К. Колпаков, пропонує під таким розуміти комплекс конкретно визначених суб'єктивних прав і обов'язків, які закріплені за відповідним суб'єктом нормами адміністративного права [9, с. 194]; Ю.П. Битяк розглядає як права та обов'язки, гарантії цих

прав і відповідальність за невиконання обов'язків [10, с. 43]; С.Г. Стеценко – сукупність прав, обов'язків та гарантій їх реалізації, закріплених у нормах адміністративного права [11, с.125]; сукупність юридичних засобів, що характеризують місце і роль фізичної або юридичної особи в адміністративно-правових відносинах [12, с. 57–61]. Т.О. Коломоєць зазначає, що категорія «адміністративно-правовий статус» представляє собою сукупність суб'єктивних прав і обов'язків закріплених нормами адміністративного права за певним органом. Водночас, обов'язковою ознакою набуття суб'єктом адміністративно-правового статусу є наявність у нього конкретних суб'єктивних прав і обов'язків, що реалізуються у рамках як адміністративних правовідносин, так і поза ними [13, с. 64].

Деякі інші елементи включає в себе адміністративно-правовий статус органів публічної влади. Так, дослідники адміністративно-правового статусу різних органів публічної влади приходять до висновку, що до структури адміністративно-правового статусу державних органів слід включати наступні елементи: А.А. Стародубцев пропонує розглядати правовий статус за такими блоками: а) цільовий; б) структурно-організаційний; в) функції та повноваження; г) функціональний; д) відповідальність [14, с. 27]; Л.І. Миськів відносить мету та завдання діяльності, функції, повноваження та відповідальність [15, с. 22]; Н.В. Лебідь зазначає, що складовими частинами правового статусу органу держави і посади є чотири елементи: цільовий блок (мета, завдання, функції); компетенція; організаційний блок; відповідальність [16, с. 39–40]; А.М. Куліш вважає, що структура адміністративно-правового статусу правоохоронних органів України складається з наступних блоків: 1) функціонально-цільовий; 2) структурно-організаційний; 3) компетенційний (компетенція); 4) піднаглядність і відповідальність правоохоронного органа, а також гарантії його діяльності [17, с. 107]. В свою чергу Р.В. Миронюк здійснюючи системний аналіз правового статусу суб'єктів адміністративно-деліктної юрисдикції приходять до висновку, що до елементів їх правового статусу слід віднести: 1) адміністративно-деліктну правоздатність (наявність компетенції щодо складення протоколу про адміністративне правопорушення, оформлення матеріалів справи, її розгляд, прийняття рішення по справі, забезпечення його виконання, та вжиття інших примусових заходів забезпечення провадження у справі); 2) адміністративно-деліктну

дієздатність (комплекс повноважень щодо реалізації названої вище компетенції, який заключається в реалізації наданих від імені держави та громади прав та виконанні покладених ними обов'язків); 3) гарантію реалізації наділених повноважень, тобто наявність засобів для реалізації повноважень та захисту посадової особи у випадку законної реалізації таких повноважень; 4) відповідальності за порушення умов, порядку та способу реалізації наділених повноважень (адміністративну та дисциплінарну відповідальність) [18, с.96].

З огляду на предмет дослідження слід зауважити, що необхідно відрізнити адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – фізичних осіб (заявників) та суб'єктів владних повноважень (суб'єктів державної реєстрації). До елементів, які характеризують адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – фізичних осіб (заявників) слід включити: адміністративну правоздатність, адміністративну дієздатність, права та обов'язки, гарантії реалізації прав, адміністративну відповідальність. До елементів, які характеризують адміністративно-правовий статус суб'єктів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – суб'єктів владних повноважень (суб'єктів державної реєстрації) слід включити: адміністративну правоздатність, адміністративну дієздатність, компетенцію, гарантії реалізації компетенції, дисциплінарну та адміністративну відповідальність.

Нижче доцільно здійснити аналіз адміністративно-правового статусу суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна з урахуванням вищевказаних елементів.

Як було зазначено вище, відповідно до Закону про державну реєстрацію органом який здійснює публічне адміністрування у сфері державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна є Міністерство юстиції України та його територіальні органи. Основним елементом їх правового статусу щодо здійснення даної адміністративної процедури є його компетенція (повноваження), які полягають в наступному: забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав; здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав; забезпечує створення та функціонування Державного

реєстру прав, є його держателем; організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав; здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом; забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом; розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом; організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів [2].

Однак слід зауважити, що Мінюст не є безпосереднім учасником адміністративної процедури реєстрації, від виступає перед усім утримувачем та адміністратором Державного реєстру прав, який містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Безпосередніми суб'єктами адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є державні реєстратори. Посади державних реєстраторів прав на об'єкти нерухомого майна були введені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження»

у 2013 році, пізніше у 2016 році, у зв'язку з реформами у сфері адміністративних послуг, законодавство було змінено, і функції державних реєстраторів частково передано нотаріусам, органам місцевого самоврядування та акредитованим суб'єктам, також державним та приватним виконавцям - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону, що розширило доступ громадян до послуг реєстру [19]. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав.

Слід зауважити, що окрім обов'язкових посадових вимог до посади, одним із ключових положень статусу державного реєстратора є перебування його у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, до яких відповідно до положення ст. 6 Закону віднесені як виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, так і Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації. Тут же в ч.2 ст. 6 Закону визначено, що «виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення» [2]. Отже відповідно до правил логіки державним реєстратором може бути як посадова особа органів місцевого самоврядування, так і посадова особа місцевих органів виконавчої влади з якими вона перебуває з ними в трудових відносинах.

Таким чином законодавством урегульовано, що безпосередню реєстрацію об'єктів нерухомого майна можуть здійснити виключно державні реєстратори, до яких віднесено: 1) державні реєстратори місцевих органів виконавчої влади; 2) державні реєстратори органів місцевого самоврядування (в тому числі на рівні об'єднаних територіальних громад); 3) державні так приватні нотаріуси; 4) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Адміністративна правоздатність державного реєстратора об'єктів нерухомого майна

виникає по різному: у нотаріусів на підставі наявності свідоцтва про зайняття нотаріальною діяльністю; у державного та приватного виконавця - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону; у державного реєстратора - на підставі наявності свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора. Для отримання свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора особа яка претендує на таку діяльність має відповідати кваліфікаційним вимогам до державного реєстратора, які затверджені наказом Міністерства юстиції України 29 грудня 2015 року № 2790/5 [20], відповідно до яких крім вимог, передбачених Законами України «Про службу в органах місцевого самоврядування», «Про державну службу» та іншими законами України, встановлюються такі вимоги: стаж роботи у сфері права не менше трьох років або на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора (далі - посада державного реєстратора), не менше одного року; успішне проходження спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для державних реєстраторів, щодо яких відповідно до законодавства проводилася відповідна спеціальна перевірка).

Наступним елементом правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його повноваження, до яких віднесено: забезпечення проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; формування та зберігання реєстраційних справ.

Крім того, Закон встановлює досить сильні гарантії діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно, які схожі на гарантії діяльності судді. Так, частина четверта статті 9 Закону встановлює, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється й тягне за собою відповідальність згідно з законом [2], що надає державному реєстратору імунітет і захист від зовнішнього впливу при виконанні ним своїх службових

обов'язків. Однією із гарантій діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно є встановлення адміністративної відповідальності за «подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав, для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а так само подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запитування інформації з державних реєстрів», відповідно до статті 188-47 КУпАП [21].

Безумовно, що одним із елементів правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його відповідальність. Відповідно до ст. 37-1 Закону «за результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав. У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб» [2].

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про: 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав; 4) направлення до Вищої квалі-

фікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю; 5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків. Слід зауважити, що попри визначення в Законі можливості притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав така відповідальність встановлена ст. 166-11 КУпАП виключно за дії державного реєстратора з державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань [21]. Вважаємо за доцільне поширити дію цієї норми і на дії державного реєстратора щодо реєстрації права на нерухоме майно. У зв'язку з цим пропонуємо викласти статтю 166-11 КУпАП в редакції наступного змісту: «Стаття 166-11. Порушення державним реєстратором законодавства про державну реєстрацію», закріпивши в змісті її норм адміністративну відповідальність за будь-які дії (бездіяльність) державного реєстратора здійсненні в порушення закону в тому числі стосовно державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що буде додатковою гарантією законності їх діяльності.

Також як було зазначено нами вище, потребує нормативного урегулювання правовий статус основного учасника відносин щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна – заявника, тобто власника, іншого правонабувача, сторони правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав. Для закріплення його правового статусу в Законі доцільно використати конструкцію норми, яка викладена в Законі України «Про адміністративну процедуру», норми якого поширюються і на порядок державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а саме статтю 28 «Права та обов'язки учасників адміністративного провадження» [3]. У зв'язку з цим доцільно Закон про державну реєстрацію доповнити новою нормою: статтею 5-1 «Суб'єкти державної реєстрації речових прав, їх права та обов'язки» в якій урегулювати правовий статус заявників (ініціа-

торів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Висновки. В результаті дослідження виокремлено три групи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна: 1) суб'єкт публічної адміністрації або уповноважена ним особа публічного права, яка здійснює державну реєстрацію об'єкту нерухомого майна у відповідних державних реєстрах; 2) юридична особа або фізична особа-підприємець, яка здійснює підготовку технічної документації для державної реєстрації об'єкта нерухомого майна; 3) фізична особа або уповноважена особа юридичної особи, яка звертається з заявою щодо державної реєстрації об'єкта нерухомого майна. Здійснено аналізу їх правового статусу та запропоновано окремі шляхи його удосконалення шляхом унормування правового статусу заявників (ініціаторів) адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а також встановлення адміністративної відповідальності державних реєстраторів за порушення порядку та умов реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Список використаної літератури:

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.
3. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.
4. Барц Я. Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Класич. приват. ун-т. - Запоріжжя, 2012. 20 с.
5. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Нац. ун-т "Одес. юрид. акад.". Одеса, 2016. 22 с.
6. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 с.
7. Куманська-Нор О.П. Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації: *дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
8. Виконавча влада і адміністративне право / В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк, Н. В. Кізіма, В. Л. Коваленко; за ред. В.Б Авер'янов. К.: ІнЮре. 2002. 668 с.
9. Колпаков В. К. Поняття адміністративної правосуб'єктності та адміністративно-правового статусу // *Адміністративне право України. Академічний курс : підруч.: У двох томах: Том 1. Загальна частина / ред. колегія: В. Б. Авер'янов (голова). К. : Вид-во «Юридична думка», 2004. С. 191–195.*
10. Битяк Ю. П. Державна служба та розвиток її демократичних основ. Харків : Укр. юрид. академія, 1990. 74 с.
11. Стеценко С. Г. Адміністративне право України : *навчальний посібник*. К. : Атіка, 2008. 624 с.
12. Адміністративне право України: навчальний посібник у 2 т. за ред. В.В. Галунька. Херсон: ПАТ Херсонська міська друкарня, 2011.Т.1. 2005. 320 с.
13. Адміністративне право України: *навчальний посібник / за аг. ред. Т. О. Коломоєць. Г. Ю. Гулевської. К.: Істина. 2007. 216 с.*
14. Стародубцев А. А. Організаційно-правові питання діяльності інспекцій особового складу щодо зміцнення законності і дисципліни в органах внутрішніх справ: *дис. ... кандидата юрид. наук* : 12.00.07. Харків, 1999. 185 с.
15. Миськів Л. І. Адміністративно-правові засади діяльності вищих навчальних закладів МВС України з питань морально-правового виховання курсантів: *дис. ... кандидата юрид. наук* : 12.00.07. Харківськ. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2008. 200 с.
16. Лебідь Н.В. Адміністративно-правовий статус державних інспекцій в Україні: *дис... канд. юрид. наук*: 12.00.07. Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2004. 202 с.
17. Куліш А.М. Правоохоронна система України: адміністративно-правові засади організації та функціонування [Текст] : *дис... док. юрид. наук, спец.*: 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Х. : Харківський нац. ун-т внутрішніх справ, 2009. 432 с.
18. Правовий статус суб'єктів адміністративно-деліктного процесу: теорія та практика реалізації: *монографія*. Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2013. 510 с.
19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: Закон України від 3 жовтня 2019 року. № 159-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 47 Ст.312.

20. Про затвердження Кваліфікаційних вимог до державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29 грудня 2015 року № 2790/5. *Офіційний вісник України*. 2016. № 1. Стор. 200. Ст. 35.

21. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1984, додаток до № 51.— Ст.1122 (з наступними змінами та доповненнями).

Shpilia V.R. Subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects: procedural status and features of implementation

The article examines the essence and legal principles of the administrative procedure for state registration of real estate objects. The system of subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects is determined, their procedural status and features of implementation are clarified.

It is established that the administrative procedure for state registration of real estate objects is a standardized activity of a subject of public administration or a public law person authorized by it aimed at granting legal status to a real estate object through its state registration in the relevant state registers, which ensures the possibility of committing transactions or performing actions with this real estate object. Three groups of subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects are distinguished: 1) a subject of public administration or a public law person authorized by it, which carries out state registration of a real estate object in the relevant state registers; 2) a legal entity or an individual entrepreneur who prepares technical documentation for state registration of a real estate object; 3) an individual or an authorized person of a legal entity who applies for state registration of a real estate object.

An analysis of their legal status as subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects was carried out and certain ways of its improvement were proposed by normalizing the legal status of applicants (initiators) of the administrative procedure for state registration of real estate objects, as well as establishing administrative liability of state registrars for violation of the procedure and conditions for registration of real estate objects.

Key words: *administrative procedure, administrative procedure for state registration of real estate objects, subjects of the administrative procedure for state registration of real estate objects, legal status, rights, obligations, powers.*