

Ю. Пилипенко,
кандидат юридичних наук
ORCID ID: 0009-0004-3884-3027

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ'ЄКТ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

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

Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження функціону-

вання Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як об'єкту адміністративно-правового регулювання.

Стан дослідження теми. Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна не є новою для правової науки, вона була предметом дослідження окремих дослідників, серед яких слід виділити роботи Колесникова М.О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016) [1], Тамаря Я.В. «Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2018) [2], Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021) [3], Слободянюк С.О. «Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2013) [4], Кеча А. С. «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016) [5].

Однак основний акцент в даних роботах було зроблено на проблематиці визначення правової природи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, відмежування її від інших процедур, які здійснюються в межах галузей цивільного та господарського права, визначення їх місця в системі адміністративних послуг, в той же час процедурним нормам в цілому і стосовно функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як об'єкту

Слід засвідчити, що на сьогодні в Україні набуло систематизації та узгодження законодавство, яке регулює

В той же час поза межами правового регулювання адміністративна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно залишається: невизначеність правового статусу заявників (суб'єктів звернення)

реєстраційної процедури, їхніх прав, гарантій та обов'язків; відсутність чітко визначених вимог до діяльності державних реєстраторів (як спеціальних публічних службовців) органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо їхніх обов'язків, меж повноважень, гарантій реалізації повноважень та відповідальності. Варто зауважити, що одним із ключових напрямків удосконалення законодавчого регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є приведення її у відповідність до норм Закону України «Про адміністративну процедуру».

Адміністративна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є нормативно визначеною як в Законі про державну реєстрацію (як спеціальному нормативному акті) так і в Законі про адміністративну процедуру (як базовому, загальному правовому акті). Системний аналіз даних законів дає можливість визначити, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій та процедурних етапів в їх межах, як: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів, їх реєстрація); 2) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 3) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей у Державний реєстр прав, надання витягу з Державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 4) адміністративне оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно (як факультативна необов'язкова стадія). Вважаємо, що більш чіткого нормативного урегулювання в законі потребує процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна через Єдиний портал державних послуг – Дія, про яку буде йти мова нижче.

Відповідно до Закону про державну реєстрацію прав державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень це 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 прав, який є єдиною державною інформаційною системою, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження. Отже Державний реєстр прав є уніфікованим джерелом інформації про речові права на нерухоме майно. Технічним адміністратором (суб'єктом утримання) Державного реєстру прав є 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.

Суб'єктами, які не є адміністраторами Державного реєстру прав але мають доступ до нього та забезпечують його наповнення даними про об'єкти нерухомого майна та їх власників є державні реєстратори якими є громадяни України, які мають вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідають кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебувають у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, а також нотаріуси та, як виключення державні або приватні виконавці, але виключно у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону. Саме державний реєстратор

Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно можна отримати в електронній фор-

мі через портал Дія або в паперовій формі, звернувшись до державного реєстратора, адміністратора ЦНАП чи нотаріуса. Для отримання інформації онлайн необхідно авторизуватися на порталі Дія, вказати критерій пошуку та сплатити адміністративний збір. Для отримання паперової довідки слід подати заяву, документ, що посвідчує особу, та документ про сплату збору.

Слід зауважити, що з започаткуванням Єдиного portalу державних послуг – Дія і особливо в умовах повномасштабної війни набула ще більшої актуальності онлайн-реєстрація права власності на нерухоме майно. На сьогодні є можливість подати електронні заяви у сфері державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП) на об'єкти нерухомого майна, права власності на які виникли та зареєстровані в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року (тобто, до запровадження ДРРП у 2013 році). Послугу реалізовано ДП «Національні інформаційні системи» Міністерства юстиції України спільно з Міністерством цифрової трансформації України. В даному державному порталі детально визначені стадії та етапи такої реєстрації, які базуються виключно на нормах вищезгаданого закону, а отже і рішення про відмову в реєстрації отримане в результаті подання документів через єдиний портал державних послуг теж може бути оскаржено у встановленому вище порядку.

Основні проблеми формування та адміністрування державних електронних ресурсів реєстрації нерухомості включають кібератаки та збої в роботі системи, недостатню цифровізацію певних процесів та залежність від паперових документів, що ускладнює доступ, збереження цілісності даних та потребує постійного оновлення інфраструктури. Також виникають питання захисту персональних даних та уникнення шахрайських схем, а також забезпечення доступності сервісів для всіх громадян. Зазначені проблеми можна систематизувати

в такі групи: 1) недостатня цифровізація – незважаючи на прогрес, частина процесів залишається паперовою, що ускладнює інтеграцію з електронними ресурсами; 2) технічні збої та кібератаки – масштабні кібератаки, як-от та, що сталася 20 січня 2025 року, призводять до тимчасового блокування роботи реєстрів та втрати даних; 3) недостатнє оновлення інфраструктури – існує потреба у постійному оновленні програмного забезпечення та апаратної частини для забезпечення стабільної роботи системи; 4) збереження цілісності даних – необхідність забезпечення захисту даних від несанкціонованого доступу, а також уникнення дублювання інформації та помилок; 5) виявлення та протидія шахрайству – електронні ресурси повинні бути надійними, щоб запобігати шахрайським схемам, що можуть призвести до втрати права власності; 6) збереження конфіденційності – необхідно дотримуватися законодавства про захист персональних даних під час обробки інформації з реєстру.

Важливою складовою ефективної діяльності Державного реєстру прав є вжиття заходів щодо запобіганню та недопущенню шахрайства, зокрема внесення недостовірних відомостей в реєстр. Державою вживаються деякі запобіжники щодо цього, зокрема 29 травня 2020 р. набули чинності зміни у сфері державної реєстрації нерухомості, які передбачені постановою Кабміну від 13 травня 2020 р. № 399 «Про внесення змін до деяких постанов Кабміну у сфері державної реєстрації» [13]. Даними змінами передбачено забезпечення багатофакторної автентифікації доступу державного реєстратора до Реєстру шляхом логічного зв'язку між ідентифікатором доступу та кваліфікованим сертифікатом відкритого ключа державного реєстратора з контролем використання кваліфікованого електронного підпису та кваліфікованої електронної довірчої послуги формування, перевірки та підтвердження кваліфікованої електронної позначки часу.

денний термін, що за змістом норми Закону теж охоплюється терміном «до п'яти робочих днів», адже дане визначення призводить з одної сторони про зловживання правами суб'єктом реєстрації, з іншої – спонукає суб'єкт реєстрації займатись «заробітчанством». У зв'язку з цим вважаємо, що золоту серединою у встановленні розмірів адміністративного збору має підняття вартості простої реєстрації, тобто в термін до трьох робочих днів – 0,5 НМДГ (тобто в 5 раз від існуючого), в термін 2 дні – 1 НМДГ (рівною з існуючою), в термін 1 день – 2 НМДГ (рівною з існуючою). Натомість норму про можливість реєстрацію протягом 2 годин варто виключити, оскільки така реєстрація може призвести до відсутності належної перевірки суб'єкта та об'єкта реєстрації а також внесення помилкових даних до реєстру. Тобто висловлена пропозиція спрямована з однієї сторони на підняття суми адміністративного збору за реєстрацію нерухомого майна, яка буде спрямована на більш ефективну роботу Державного реєстру прав і в першу чергу підвищення рівня захисту даних, які в ньому систематизуються від кібератак спрямованих на викрадення або знищення цих даних; з іншої – мінімізує ризики зловживання повноваженнями щодо внесення даних до реєстру.

Висновки. Здійснивши аналіз адміністративно-правових засад функціонування Державного реєстру прав було виокремлено проблемні питання його належного функціонування та запропоновано напрямки вдосконалення його адміністрування та фінансування.

Встановлено, що до ключових напрямків вдосконалення адміністрування Державного реєстру прав можна віднести: подальше впровадження і розвиток електронних послуг – переведення більшості послуг в електронний формат, щоб забезпечити зручність для громадян та бізнесу, а також зменшити корупційні ризики; оптимізація процедур – скорочення термінів обробки документів та покращення

якості обслуговування шляхом спрощення адміністративних процедур, що стосуються реєстрації прав; модернізація інформаційних систем – оновлення програмного забезпечення та технічної бази, щоб забезпечити надійність, безпеку та швидкість роботи реєстру; підвищення кваліфікації персоналу – проведення навчання і підвищення кваліфікації співробітників, які відповідають за ведення реєстру, для забезпечення високого рівня професіоналізму.

Доведено, що ключовими напрямками вдосконалення фінансування Державного реєстру прав можуть стати: диверсифікація джерел фінансування – зменшення залежності від державного бюджету шляхом залучення коштів з інших джерел; залучення приватних інвестицій (запровадження принципів державно-приватного партнерства, при якому програмне забезпечення реєстру його оновлення здійснює приватний партнер, утримання баз даних і їх захист – держава); платні послуги – оптимізації тарифів оплати за послуги, розширення переліку платних послуг, які надає реєстр, з метою отримання додаткового фінансування; співпраця з міжнародними організаціями – розширення співпраці з міжнародними фінансовими інституціями та організаціями для отримання технічної та фінансової допомоги.

У статті з'ясовано стан та перспективи функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як об'єкту адміністративно-правового регулювання. В результаті дослідження було виокремлено проблемні питання належного функціонування Державного реєстру речових прав та запропоновано напрямки вдосконалення його адміністрування та фінансування.

Встановлено, що до ключових напрямків вдосконалення адміністрування Державного реєстру прав можна віднести: подальше впровадження і розвиток електронних послуг – переведення більшо-



сті послуг в електронний формат, щоб забезпечити зручність для громадян та бізнесу, а також зменшити корупційні ризики; оптимізація процедур – скорочення термінів обробки документів та покращення якості обслуговування шляхом спрощення адміністративних процедур, що стосуються реєстрації прав; модернізація інформаційних систем – оновлення програмного забезпечення та технічної бази, щоб забезпечити надійність, безпеку та швидкість роботи реєстру; підвищення кваліфікації персоналу – проведення навчання і підвищення кваліфікації співробітників, які відповідають за ведення реєстру, для забезпечення високого рівня професіоналізму.

Доведено, що ключовими напрямками вдосконалення фінансування Державного реєстру прав можуть стати: диверсифікація джерел фінансування – зменшення залежності від державного бюджету шляхом залучення коштів з інших джерел; залучення приватних інвестицій (запровадження принципів державно-приватного партнерства, при якому програмне забезпечення реєстру його оновлення здійснює приватний партнер, утримання баз даних і їх захист – держава); платні послуги – оптимізації тарифів оплати за послуги, розширення переліку платних послуг, які надає реєстр, з метою отримання додаткового фінансування; співпраця з міжнародними організаціями – розширення співпраці з міжнародними фінансовими інституціями та організаціями для отримання технічної та фінансової допомоги.

Ключові слова: державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, адміністрування і фінансування Державного реєстру прав, напрямки удосконалення.

Pylypenko Yu. State Register of Real Rights to Real Property as an Object of Administrative and Legal Regulation

The article clarifies the state and prospects of the functioning of the State Register of Real Rights to Real Property as an object of administrative and legal regulation. As a result of the study, problematic issues of the proper functioning of the State Register of Real Rights were identified and directions for improving its administration and financing were proposed.

It was established that the key areas for improving the administration of the State Register of Rights include: further implementation and development of electronic services – transferring most services to electronic format to ensure convenience for citizens and businesses, as well as reducing corruption risks; optimization of procedures – reducing document processing times and improving the quality of service by simplifying administrative procedures related to the registration of rights; modernization of information systems – updating software and technical base to ensure reliability, security and speed of the register; staff training – conducting training and advanced training of employees responsible for maintaining the register to ensure a high level of professionalism.

It has been proven that the key areas for improving the financing of the State Register of Rights can be: diversification of funding sources – reducing dependence on the state budget by attracting funds from other sources; attracting private investment (introducing the principles of public-private partnership, in which the software of the register and its updates are provided by a private partner, and the maintenance of databases and their protection by the state); paid services – optimizing service fees, expanding the list of paid services provided by the register in order to obtain additional funding;



cooperation with international organizations – expanding cooperation with international financial institutions and organizations to obtain technical and financial assistance.

Key words: state registration of real estate objects, State Register of Real Rights to Real Estate, administration and financing of the State Register of Rights, areas of improvement.

Література:

1. Колесников М.О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». 2016. Запоріжжя. 20 с.
2. Тамаря Я.В. Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. 2018. Запоріжжя : Запорізький національний університет, 15 с.
3. 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. юр. наук : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». 2021. Ужгород, 217 с.
4. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : монографія / С.О. Слободянюк. К. : Юрінком Інтер, 271 с. 2013.
5. Кеча А.С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Кеча Анна Станіславівна ; Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». 2016. Одеса, 22 с.
6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. С т.356.
7. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5203-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 32. Ст.409.
8. 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.
9. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. Відомості Верховної Ради України. 2023. № 15. Ст.50.
10. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
11. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141. Офіційний вісник України. 2011. № 86. Ст. 3145.
12. Про публічні електронні реєстри: Закон України від 18 листопада 2021 року № 1907-IX. Відомості Верховної Ради України. 2023. № 11. Ст.27.
13. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації : Постанова Кабінету Міністрів України, редакція від 13 травня 2020 р. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 399.
14. Кримінальний кодекс України : Закон від 5 квітня 2001 р. № 2341-III. Відомості Верховної Ради України. 2001. № № 25–26. Ст. 131., ст. 190.
15. Таранова О.О. (2021). Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права. № 1. С. 140–143.
16. Про Державний бюджет України на 2025 рік: Закон України від 19 листопада 2024 року № 4059-IX. Відомості Верховної Ради України. 2025. № 15–17. Ст.40.

Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)



Дата надходження статті: 22.09.2025
Дата прийняття статті: 13.10.2025
Опубліковано: 24.11.2025