

УДК 342.9:347.122

DOI <https://doi.org/10.32782/npuuola.v37.2025.16>*Ю. П. Пилипенко*

ЗАСОБИ ТА СПОСОБИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Постановка проблеми. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним із механізмів захисту права власності і є процедурою кінцевим результатом якої є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). Правова та соціальна сутність цієї процедури полягає в тому, що з одного боку вона є формою реалізації повноважень відповідних органів та посадових осіб, спрямованою на офіційне визначення правового статусу нерухомого майна, забезпечення його обліку у відповідних державних реєстрах, захисті інформаційних ресурсів даного реєстру; з іншого – вона є процедурною формою реалізації права власності власників нерухомого майна шляхом його офіційного державного обліку та отримання власником офіційного акту – свідоцтва про реєстрацію. Законодавство України, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набуло систематизації та узгодження, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом України [1], право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «Про адміністративні послуги» [2], можливість і одночасно обов'язок щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно покладено на органи публічної влади Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3], який визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процедурний порядок надання такої адміністративної послуги і відповідно стандарти такої процедури закладені Законом України «Про адміністративну процедуру» [4], який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Отже законодавство в цій сфері є сформованим і досить сталим, однак практика його реалізації потребує удосконалення з урахуванням аналізу реалізації процедур реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідними уповноваженими державою суб'єктами, а також на підставі аналізу та узагальнення засобів та способів адміністративно-правового регулювання даної процедури.

Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження засобів та способів адміністративно-правового

регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та визначення ефективності їх реалізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративно-правового регулювання суспільних відносин в окремих сферах та галузях порушувалась в роботах багатьох вчених-адміністративістів, зокрема: В. Авер'янова, В. Бевзенка, Т. Коломєєць, В. Колпакова, А. Комзюка, О. Кузьменко, Д. Лученка, Р. Мельника, О. Миколенко, Р. Миронюка, Д. Приймаченка, С. Стеценка, В. Тимошука, А. Школика та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, на монографічному рівні останніми роками досліджували М. Колесников, Я. Тамаря, О. Куманська-Нор, Н. Мартинюк та інші [5; 6; 7; 8]. Втім постійна зміна законодавства а також плин суспільних відносин зумовлює необхідність систематизації засобів та способів адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу, що і зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

У урахуванням вищезначеного **метою** даної статті є з'ясування засобів та способів адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В межах означеної мети **завданнями** дослідження в даній статті будуть наступні: з'ясувати поняття та сутність засобів та способів адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; визначити їх систему та ефективність їх реалізації.

Виклад основного матеріалу. В попередніх дослідженнях нами було з'ясовано, що механізм адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – це сукупність правових норм та адміністративних засобів, які використовуються державними органами для здійснення впливу на процес реєстрації прав на нерухомість. Він включає створення, ведення та використання Державного реєстру прав, встановлення порядку подання документів, процедур перевірки, внесення відомостей до реєстру та видачі витягів, що підтверджують права. До складових елементів такого механізму нами віднесено: 1) адміністративно-правові норми – Закони України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури; 2) адміністративно-правові відносини, що формуються у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та виникають між суб'єкти адміністративно-правового регулювання – державними реєстраторами, територіальними органами Міністерства юстиції України, а також фізичними та юридичними особами, які є заявниками з приводу впливу на об'єкт таких відносин – речових прав на нерухоме майно; 3) адміністративні засоби та способи, за допомогою яких здійснюється адміністративно-правове регулювання адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

На виконання задач дослідження нижче доцільно з'ясувати засоби та способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно.

З позиції теорії адміністративного права суть засобів адміністративно-правового регулювання полягає у використанні органами виконавчої влади правових інструментів (дозволів, заборон, зобов'язань) для впливу на суспільні відносини в сфері публічного адміністрування. Ця діяльність передбачає застосування адміністративно-правових норм для створення, зміни чи припинення певних відносин, що включає встановлення обставин, вибір норми, визначення її змісту та прийняття рішення [9, с. 59–62]. Ключовими елементами (ознаками) даних засобів є: 1) вони поєднують певні правові інструменти, якими є дозволи, зобов'язання та заборони; 2) використовуються органами публічної адміністрації (суб'єктами владних повноважень) у своїй повсякденній діяльності; 3) метою їх застосування є вплив на управлінські суспільні відносини з метою досягнення мети, закладеної в нормах права; 4) застосування норм призводить до реальних змін у правових відносинах, які виникають, змінюються або припиняються в результаті дій уповноважених органів [10, с. 79].

В більш широкому розумінні до різновидів засобів адміністративно-правового регулювання відносять: методи (імперативний і диспозитивний), форми (використання, виконання, дотримання), а також способи правового регулювання (дозвіл, зобов'язання, заборона) [11, с. 72]. Іноді до засобів відносять нормативно-правові акти, індивідуальні акти органів публічної адміністрації, систему органів публічної адміністрації, принципи адміністративного права та адміністративно-правові відносини [12, с. 33], одна така позиція є не вірною, адже тоді зміст засобів співпадає з змістом механізму адміністративно-правового регулювання, а на нашу думку, вони є лише однією із його складових. Традиційно до системи засобів адміністративно-правового регулювання включають: 1) методи правового регулювання – імперативний (припускає підпорядкування та накази, характерні для адміністративного права), диспозитивний (передбачає рівність сторін, що менш характерно для адміністративного права); 2) способи правового регулювання – дозволи (надання права вчинити певні дії), зобов'язання (накладання обов'язку вчинити певні дії), заборона (обмеження або повна заборона вчинення певних дій); 3) форми реалізації норм права – використання (реалізація прав, наданих нормою права), виконання (виконання обов'язків, що накладаються нормою), дотримання (неухильне дотримання заборон, встановлених нормою) [13, с. 39]. Таким чином, можна засвідчити що засоби та способи адміністративно-правового регулювання переплітаються, а іноді взаємно підміняються.

Дещо схожим є тлумачення способів адміністративно-правового регулювання, які часто плутають (ідентифікують) з засобами адміністративно-правового регулювання. Способи адміністративно-правового регулювання – це сукупність правових засобів, прийомів і методів, які використовуються органами виконавчої влади для впливу на суспільні відносини у сфері публічного адміністрування. До основних способів належать імперативні (владові, субординаційні) та диспозитивні (узгоджувальні) методи, які визначають характер відносин між суб'єктами. До основних способів (методів) адміністративно-правового регулювання відносять: 1) імперативний метод – характеризується владним примусом і підпорядкуванням, де

один суб'єкт (орган влади) має державні повноваження і нав'язує свою волю іншому, наприклад, видання нормативних актів, надання дозволів, накладення стягнень, встановлення правил; 2) диспозитивний метод – передбачає узгодження інтересів та самостійність суб'єктів, що беруть участь у відносинах, найчастіше зустрічається в договірних відносинах, де сторони можуть вільно визначати умови своєї взаємодії, хоча й у межах, встановлених законом; 3) інші методи – методи переконання, що спрямовані на добровільне дотримання норм права через роз'яснення, агітацію, пропаганду, методи заохочення, що використовуються для стимулювання позитивної поведінки, наприклад, шляхом надання пільг чи премій, методи примусу, що застосовуються для примушення до виконання обов'язків або для припинення правопорушень (адміністративний арешт, штраф) [14, с. 55]. В той же час не варто утотожнювати способи з методами адміністративно-правового регулювання.

Таким чином очевидним є те, що механізм адміністративно-правового регулювання є ширшим поняттям, що включає в себе всі засоби та способи впливу на відносини, які виникають у процесі реалізації адміністративних зобов'язань публічної адміністрації, а способи адміністративно-правового регулювання є складовою частиною механізму регулювання. Залежно від цілей та характеру правового впливу використовуються різні способи регулювання. Наприклад, для регулювання економічної сфери можуть застосовуватися як імперативні методи (ліцензування), так і диспозитивні (антимонопольне регулювання).

Підсумовуючи вищезначене слід відмежовувати засоби та способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно як складові механізму адміністративно-правового регулювання цієї адміністративної процедури.

Так, під засобами адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно слід розуміти систему нормативно-правових актів, адміністративних актів та договірних засобів, які регулюють відносини, що виникають в порядку здійснення адміністративної процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно. Таким чином до засобів регулювання слід віднести: 1) нормативно-правові акти – Закони України, постанови Кабінету Міністрів, нормативні акти міністерств та відомств, які встановлюють правові засади державної реєстрації (наприклад, процедуру, вимоги до документів, права та обов'язки суб'єктів); 2) адміністративні акти – рішення державних реєстраторів, які є юридично обов'язковими для виконання, які можуть бути як позитивними (реєстрація права), так і негативними (відмова в реєстрації); 3) договірні засоби – правочини, такі як договори купівлі-продажу, дарування, міни, які є підставою для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже державна реєстрація підтверджує законність цих правочинів.

Тоді як способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно включають встановлення процедури, визначення порядку подання документів, встановлення строків реєстрації та забезпечення функціонування єдиного державного реєстру. Це передбачає визначення суб'єктів, що здійснюють реєстрацію (державні реєстра-

тори), а також закріплення прав та обов'язків як заявників, так і самих реєстраторів.

Доцільно виокремити такі способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно: 1) встановлення процедури реєстрації – визначення етапів процесу, від подання документів до внесення відомостей до реєстру, встановлення суб'єктів які можуть здійснювати реєстрацію (державні реєстратори, нотаріуси); 2) визначення порядку подання документів – встановлення можливості особистого подання документів, а також можливості електронної подачі; 3) встановлення строків реєстрації – законодавче закріплення максимального строку для проведення реєстраційних дій (наприклад, не більше п'яти робочих днів з дня реєстрації заяви); 4) забезпечення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – створення та підтримання єдиної державної інформаційної системи, яка містить всі необхідні відомості; 5) забезпечення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

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

Першим з них є адміністративно-правові норми, які містяться в Законах України, які регулюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а також нормативно-правові акти, що деталізують адміністративну процедуру реєстрації та визначають права, обов'язки та гарантії реалізації прав учасників даної процедури. Нормативні акти процедурного та процесуального права, які визначають сутність адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та процедури захисту прав фізичних та юридичних осіб державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, до яких слід віднести: 1) Цивільний кодекс України, який в ст. 181 закріплює поняття нерухомих речей до яких віднесено земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1]; 2) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [3]; 3) Закон України «Про адміністративну процедуру», який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [4]; 4) Постанов Кабінету Міністрів, зокрема – від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок державної реєстрації) [15], від 26 жовтня 2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», який визначає процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [16].

Наступним засобом адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно є адміністративні акти – рішення дер-

жавних реєстраторів, які є юридично обов'язковими для виконання, які можуть бути як позитивними (реєстрація права), так і негативними (відмова в реєстрації). Так, відповідно до п. 18 Порядку державної реєстрації «за результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації. Рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за умови вчинення дій та/або процедур, передбачених цим Порядком під час розгляду заяви, приймається державним реєстратором у будь-який час до закінчення строку державної реєстрації прав.» [15].

Ще одним засобом адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно є договірні засоби – правочини, такі як договори купівлі-продажу, дарування, міни, які є підставою для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже державна реєстрація підтверджує законність цих правочинів.

Способами адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно, які застосовуються в межах адміністративної процедури реєстрації є: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів, їх реєстрація); 2) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей у Державного реєстру прав на нерухоме майно (ЄДРПНМ), надання витягу з державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 3) адміністративного оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно; 4) вжиття контрольних заходів перевірки законності діяльності державних реєстраторів; 5) застосування заходів відповідальності до реєстраторів (дисциплінарної, адміністративної чи кримінальної).

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

Висновки. В результаті дослідження встановлено, що засоби та способи є невід'ємними елементами механізму адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно. Під засобами адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно слід розуміти систему нормативно-правових актів, адміністративних актів та договірних засобів, які регулюють відносини, що виникають в порядку здійснення адміністративної процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно. До них слід віднести: 1) нормативно-правові акти – Закони України, постанови Кабінету Міністрів, нормативні акти міністерств та відомств, які встановлюють правові засади державної реєстрації (наприклад, процедуру, вимоги до документів, права та обов'язки суб'єктів); 2) адміністративні акти – рішення державних реєстраторів, які є юридично обов'язковими для виконання, які можуть бути як позитивними (реєстрація права), так і негативними (відмова в реєстрації); 3) договірні засоби – правочини, такі як договори купівлі-продажу, дарування, міни, які є підставою для державної реєстрації речових прав

на нерухоме майно, адже державна реєстрація підтверджує законність цих правочинів.

Способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно включають: встановлення процедури реєстрації – визначення етапів процесу, від подання документів до внесення відомостей до реєстру, встановлення суб'єктів які можуть здійснювати реєстрацію (державні реєстратори, нотаріуси); визначення порядку подання документів – встановлення можливості особистого подання документів, а також можливості електронної подачі; встановлення строків реєстрації – законодавче закріплення максимального строку для проведення реєстраційних дій (наприклад, не більше п'яти робочих днів з дня реєстрації заяви); забезпечення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – створення та підтримання єдиної державної інформаційної системи, яка містить всі необхідні відомості; забезпечення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та адміністративного оскарження реєстраційної процедури та її результатів.

Література

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
2. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5203-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 32. Ст. 409.
3. 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.
4. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.
5. 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». Запоріжжя, 2016. 20 с.
6. Тамаря Я. В. Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2018. 15 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. юр. наук : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
8. Мартинюк Н.М. Публічні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Мартинюк Наталія Миколаївна ; Ун-т мит. справи та фінансів. Дніпро, 2021. – 15 с.
9. Курс адміністративного права України: підручник / за ред. О. В. Кузьменко. 3-тє вид., допов. Київ: Юрінком Інтер, 2018. 904 с.
10. Коломоєць Т.О., Колпаков В.К. Сучасна парадигма адміністративного права: генеза і поняття. *Право України*. 2017. № 5. С. 71–79.
11. Адміністративне право України (загальна частина) : навч. посіб. / [Остапенко О. І. Ковалів М. В., Єсімов С. С. та ін.] ; [Вид. 2-е, доп.] Львів : СПОЛОМ, 2021. 616 с.
12. Мельниченко, Б. Адміністративно-правове регулювання публічного управління: поняття та особливості реалізації у сучасних умовах. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. №3(31). 2024. С. 27-34.
13. Толкачов М.В. Сучасні методи адміністративно-правового регулювання. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: юридичні науки*. 2016. № 6. С. 36–39.
14. Петков С.В. Теорія адміністративного права : навч. посіб. К. : КНТ, 2014. 304 с.

15. 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).

16. 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.

Анотація

Пилипенко Ю. П. Засоби та способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. – Стаття.

В статті з'ясовано засоби та способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

В результаті дослідження встановлено, що засоби та способи є невід'ємними елементами механізму адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно. Під засобами адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно слід розуміти систему нормативно-правових актів, адміністративних актів та договірних засобів, які регулюють відносини, що виникають в порядку здійснення адміністративної процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно. До них слід віднести: 1) нормативно-правові акти – Закони України, постанови Кабінету Міністрів, нормативні акти міністерств та відомств, які встановлюють правові засади державної реєстрації (наприклад, процедуру, вимоги до документів, права та обов'язки суб'єктів); 2) адміністративні акти – рішення державних реєстраторів, які є юридично обов'язковими для виконання, які можуть бути як позитивними (реєстрація права), так і негативними (відмова в реєстрації); 3) договірні засоби – правочини, такі як договори купівлі-продажу, дарування, міни, які є підставою для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адже державна реєстрація підтверджує законність цих правочинів.

З'ясовано, що способи адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно включають: встановлення процедури реєстрації – визначення етапів процесу, від подання документів до внесення відомостей до реєстру; встановлення суб'єктів які можуть здійснювати реєстрацію (державні реєстратори, нотаріуси); визначення порядку подання документів – встановлення можливості особистого подання документів, а також можливості електронної подачі; встановлення строків реєстрації – законодавче закріплення максимального строку для проведення реєстраційних дій (наприклад, не більше п'яти робочих днів з дня реєстрації заяви); забезпечення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – створення та підтримання єдиної державної інформаційної системи, яка містить всі необхідні відомості; забезпечення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та адміністративного оскарження реєстраційної процедури та її результатів.

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

Summary

Pylypenko Yu. P. Means and methods of administrative and legal regulation of state registration of real rights to real property. – Article.

The article clarifies the means and methods of administrative and legal regulation of state registration of real rights to real property.

As a result of the study, it was established that means and methods are integral elements of the mechanism of administrative and legal regulation of state registration of rights to real property. By means of administrative and legal regulation of state registration of rights to real property should be understood a system of regulatory and legal acts, administrative acts and contractual instruments that regulate relations arising in the procedure for implementing the administrative procedure for state registration of rights to real property. These include: 1) regulatory and legal acts – Laws of Ukraine, resolutions of the Cabinet of Ministers, regulatory acts of ministries and departments that establish the legal principles of state registration (for example, procedure, requirements for documents, rights and obligations of entities); 2) admin-

istrative acts – decisions of state registrars that are legally binding, which can be both positive (registration of rights) and negative (refusal to register); 3) contractual means – transactions, such as purchase and sale agreements, donations, exchanges, which are the basis for state registration of real rights to real estate, because state registration confirms the legality of these transactions.

It was found that the methods of administrative and legal regulation of state registration of rights to real estate include: establishing the registration procedure – determining the stages of the process, from submitting documents to entering information into the register, establishing entities that can carry out registration (state registrars, notaries); determining the procedure for submitting documents – establishing the possibility of personal submission of documents, as well as the possibility of electronic submission; establishing registration deadlines – legislatively enshrining the maximum period for carrying out registration actions (for example, no more than five working days from the date of registration of the application); ensuring the functioning of the State Register of Real Property Rights to Real Estate – creating and maintaining a single state information system that contains all the necessary information; ensuring state control over compliance with legislation in the field of state registration of rights to real estate and administrative appeal of the registration procedure and its results.

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

Дата першого надходження рукопису до видання: 17.10.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 13.11.2025

Дата публікації: 12.12.2025