

Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право
УДК 340.1:342.9:347.2

Бінько Ігор Ігорович

здобувач

Науково-дослідного інституту публічного права

Бинько Игорь Игоревич

соискатель

Научно-исследовательского института публичного права

Binko Ihor

Degree Seeker of

Scientific Institute of Public Law

**ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВУ ПРИРОДУ ДЕРЖАВНОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО
К ВОПРОСУ О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
ON THE LEGAL NATURE OF STATE REGISTRATION OF REAL
ESTATE OWNERSHIP**

Анотація. У статті досліджуються різні погляди на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, зокрема вказується, що такий процес інтерпретується науковцями з точки зору адміністративного права як: вид адміністративного провадження або як інститут права та законодавства, або як адміністративна послуга, а також в окремих випадках як спосіб виконання державою управлінських функцій.

Відмічено, що державна реєстрація прав на нерухоме майно може бути інститутом адміністративного а також цивільного права або ж вважатись міжгалузевим інститутом.

У тій частині, в якій це інститут адміністративного права, піднімається питання, до матеріальної, тобто конкретно адміністративного права чи процедурної, тобто адміністративного процесуального права даний інститут можливо віднести?

Публічно – правове спрямування, а також правові властивості, якими наділена державна реєстрація прав дають змогу говорити про певну унікальність її публічно-правової суті. Особливу роль вона виконує у приватних правовідносинах будучи юридичним механізмом виникнення, переходу та припинення прав.

Відмічено, що в той час, як цивільне право використовує основний диспозитивний метод правового регулювання цивільних відносин, досліджувані відносини, регулюються методом імперативних приписів, зокрема імперативними є норми цивільного права, які встановлюють необхідність державної реєстрації, а також норми адміністративного права процедурного характеру.

Констатується, що у складі адміністративного права досліджуваний інститут належить до його спеціальної частини, яка містить нормативний матеріал і теоретичні положення, що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин, зокрема підгалузі та правові інститути, службового права, муніципального права, адміністративного права, адміністративно процесуального права.

Ключові слова: державна реєстрація, речові права, нерухоме майно.

Аннотація. В статье исследуются различные взгляды на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в частности указывается, что такой процесс интерпретируется учеными с точки зрения административного права как: вид административного производства или как институт права и законодательства, или как

административная услуга, а также в отдельных случаях как способ выполнения государством управленческих функций.

Отмечено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть институтом административного а также гражданского права или же считаться межотраслевым институтом.

В той части, в которой это институт административного права, поднимается вопрос, к материальной, то есть конкретно административного права или процедурной, то есть административного процессуального права данный институт можно отнести?

Публично - правовая направленность, а также правовые свойства, которыми обладает государственная регистрация прав, позволяют говорить об определенной уникальности. Особую роль она выполняет в частных правоотношениях будучи юридическим механизмом возникновения, перехода и прекращения прав.

Отмечено, что в то время, как гражданское право использует основной диспозитивный метод правового регулирования гражданских отношений, тогда, как императивными являются нормы гражданского права, устанавливающие необходимость государственной регистрации, а также нормы административного права процедурного характера.

Констатируется, что в составе административного права исследуемый институт относится к его специальной части, которая содержит нормативный материал и теоретические положения, регулирующие отдельный вид однородных общественных отношений, в частности подотрасли и правовые институты, служебного права, муниципального права, административного права, административно процессуального права.

Ключевые слова: государственная регистрация, вещные права, недвижимое имущество.

Summary. *The article examines different views on the state registration of real property rights, in particular, indicates that such a process is interpreted by scholars in terms of administrative law as: a type of administrative proceedings or as an institution of law and legislation, or as an administrative service, and in some cases as the way the state performs administrative functions.*

It is noted that the state registration of rights to real estate especially ownership rights, can be an institution of administrative and civil law or be considered an interdisciplinary institution.

In the part in which it is an institution of administrative law, the question arises, to the substantive, ie specifically administrative law or procedural, ie administrative procedural law, this institution can be attributed?

Public - legal direction, as well as the legal properties that are endowed with state registration of rights allow us to speak about a certain uniqueness of its public law essence. It plays a special role in private legal relations as a legal mechanism for the emergence, transfer and termination of rights.

It is noted that while civil law uses the main dispositive method of legal regulation of civil relations, the studied relations are regulated by the method of imperative prescriptions, in particular imperative are the rules of civil law, which establish the need for state registration, as well as administrative law of procedural nature.

It is stated that as part of administrative law the institute under study belongs to its special part, which contains normative material and theoretical provisions governing a particular type of homogeneous social relations, including subsectors and legal institutions, service law, municipal law, administrative law, administrative procedural law.

Key words: *state registration, property rights, real estate.*

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. У системі права, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно носить, свого роду, міжгалузевий характер, оскільки, за своєю природою на думку науковців містить у собі у тій чи іншій мірі елементи адміністративно-правових, цивільно-правових, цивільно-процесуальних, а інколи і іншогогалузевих правовідносин. Важливою нам здається відповідь на питання щодо правової природи даних правовідносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Питання сучасного спрямування адміністративного права і його предмету досліджували такі вчені як В. Галунько, Р. Ігонін, Ю. Кунєв, та ін.; надання адміністративних послуг та державна реєстрація як одна з них, були предметом досліджень таких науковців як К. Гарнік, С. Дембіцька, О. Задихайло, В. Курило, О. Лєтнева, Л. Мілімко, К. Ніколаєнко, Ю. Ільницька, С. Слободянюк та ін., проте в даній роботі робиться спроба синтезувати загальні підходи до змісту адміністративного права, адміністративних послуг та схарактеризувати в результаті сутність процедур реєстрації прав з точки зору адміністративно-правової теорії.

Формулювання цілей статті. Метою статті є узагальнення того, як наука адміністративного права подає процедуру державної реєстрації взагалі та державну реєстрацію прав на нерухоме майно як одну із її складових з декількох точок зору і формулювання власного аргументованого погляду на правову природу, цілі і задачі державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. В цілому, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно інтерпретується науковцями з адміністративної точки зору як: вид адміністративного провадження,

інститут права та законодавства, адміністративна послуга, а також як спосіб виконання державою управлінських функцій.

Аналізуючи погляди вчених щодо природи державної реєстрації прав, можна виділити такі основні припущення з цього приводу:

- державна реєстрація прав на нерухоме майно може бути інститутом адміністративного чи цивільного права або ж міжгалузевим інститутом;
- якщо це інститут адміністративного права, то до якої саме його частини належить такий інститут, матеріальної, тобто конкретно адміністративного права чи процедурної, тобто адміністративного процесуального права [1].

Такий підхід підкріплюють думки вчених, відповідно до яких державна реєстрація прав має адміністративно-правове забарвлення і повністю поглинається предметом регулювання адміністративного права. Поясненням цьому слугує те, що в якості предмету сучасного адміністративного права, розглядаються суспільні відносини, у зв'язку з реалізацією функцій державного управління, з приводу здійснення широкої та різноманітної виконавчої і розпорядчої діяльності [2, 3].

Предмет адміністративного права також являють собою адміністративні послуги, а реєстрація прав саме такою і є, на що теж звертають свою думку науковці [2].

Що ж стосується прибічників теорії цивілістичного визначення природи державної реєстрації прав, то деякі цивілісти аргументують своє бачення тим, що метою державною реєстрації є введення обороту нерухомості у деякі цивілізовані рамки, здійснення його на принципі гласності та публічності [4]. Цивільно-правове значення інституту державної реєстрації обумовлює віднесення даного інституту до галузі цивільного права, а отже, до приватного права [5].

Однак, такі норми набувають самостійності, стійкості та автономності функціонування [6], чого не можна сказати про державну реєстрацію прав, як інститут цивільного права.

Говорячи про характерні риси міжгалузевого інституту, то у ньому наявні норми, що стосуються одразу декількох галузей права і становлять відносно самостійне нормативне утворення.

Аналіз спеціального закону у сфері державної реєстрації прав: «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7] дає змогу говорити про його яскраво виражене адміністративно-правове спрямування.

Якщо б дану функцію можна було б визнати характерною рисою публічного права, то таке визнання могло б дещо ускладнити розмежування публічно-правової з приватноправовою сферою відповідно. Тому вирішальною ознакою публічної сфери є право держави нав'язувати в односторонньому порядку свою волю [8].

Дане твердження обґрунтоване з огляду на перехід інструментарію юридичної науки на неокласичну та постнеокласичну стадії розвитку, що передбачає, окрім сучасного інструментарію, розширення меж об'єкта правознавства, використання комплексних предметів дослідження та застосування сучасної методології в правових дослідженнях [9].

Імперативними є передусім норми цивільного права, які встановлюють необхідність державної реєстрації [10]. Тобто, державна реєстрація прав виступає своєрідним елементом публічних правовідносин, за допомогою якого відбувається реалізація конкретних цивільних прав.

Безпосередньою формою підтвердження такого судження є законодавство України, а саме Закон України «Про адміністративні послуги» [11], в якому державна реєстрація прав виконує важливу роль.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є адміністративною послугою, яка здійснюється за заявою фізичної чи

юридичної особи з метою забезпечення їх прав, свобод і законних інтересів та оформлюється у формі адміністративного акта [12; 13], спрямована на забезпечення прав та охоронюваних законом інтересів зацікавлених фізичних або юридичних осіб, що надається органом державної влади [14; 15;16].

Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно можна вважати публічною державною адміністративною послугою, яка надається органами державної виконавчої влади та спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державних реєстраторів прав на нерухоме майно [17].

За своїм змістом та природою, головними функціями державної реєстрації прав на нерухоме майно є правостановлююча та охоронна, проте, не менш помітними функціями державної реєстрації є облікова, упорядковуюча, превентивна, інформаційна.

Висновки і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Отже, юридичну природу державної реєстрації прав слід розглядати як інститут адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, та врегульовують порядок процедури реалізації прав та виконання обов'язків її учасників.

У складі адміністративного права досліджуваний інститут належить до його спеціальної частини, яка містить нормативний матеріал і теоретичні положення, що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в адміністративному праві і адміністративно-правових відносинах на сьогодні розглядається в науці як вид адміністративного провадження, інститут права та законодавства, як окрема адміністративна послуга, як спосіб виконання державою управлінських функцій.

Функціями держави у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є: регулювання та охорона прав, а похідними - облік, упорядкування, запобігання зловживанням та інформування суспільства про наявність власника.

Література

1. Летнева О. Публічно правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно // Ефективність державного управління. 2016. Вип. 3 (48). Ч.1 URL: http://www.lvivacademy.com/vidavnitstvo_1/edu_48/fail/13 (дата звернення: 22.08.2020).
2. Галуцько В. В. Предмет сучасного адміністративного права України // Форум права 2010. № 2. URL: <http://www.nbu.gov.ua/ejournals/FP/2010/2/10gvvscr>. (дата звернення: 22.08.2020).
3. Ігонін Р. В. До питання предмета адміністративного права // Вісник Академії митної служби України 2010. № 1 (4). С. 47. (Серія «Право»).
4. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Сборник памяти С. А. Хохлова. М.,1998. С. 292.
5. Гражданское право: Учеб. В 2 т. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 1-12.
6. Левицька Н. О. Нормативно правовий інститут: розмежування із суміжними поняттями // Часопис Академії адвокатури України. 2012. № 14. С. 2.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952 IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. № 51. Ст. 553.
8. Ігонін Р. В. Управлінські відносини як складова предмета адміністративного права // Держава і право. 2010. Вип. 48. С. 260.
9. Кунев Ю. Д. Проблеми теорії та методології адміністративно-правової науки // Вісник Академії митної служби України 2012. № 1 (8). С. 33.

10. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі // Держава і право 2011. Вип. 52. С. 252.
11. Про адміністративні послуги. Закон України від 06.06.2012 № 5203 VI // Відомості Верховної Ради (ВВР). 2013. № 32. Ст.409.
12. Дембіцька С. Л. Про сутність надання адміністративних послуг населенню України // Митна справа. 2011. № 2 (74). Ч. 2. С. 151.
13. Задихайло О. А. Правове регулювання надання адміністративних послуг в Україні Форум права 2011. № 1. URL: http://www.nbu.gov.ua/e_journals/FP/2011_1/11zaopvu.pdf. (дата звернення: 07.09.2020).
14. Ільницька Ю. М. Щодо питання про поняття адміністративних послуг. Право і безпека 2011. № 2 (39). URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Pib/2011_2/PB_2/PB_2_36.pdf. (дата звернення: 07.09.2020).
15. Мілімко Л. В. Адміністративні послуги (теоретико правовий аспект). Право та управління. 2011. № 3. URL: http://www.nbu.gov.ua/e_journals/prtup/2011_3.
16. Ніколаєнко К. В. Адміністративні послуги як різновид публічних послуг // Держава і право 2010. Вип. 47. С. 270.
17. Гарнік К. Ю. Адміністративні послуги у сфері житлово-комунального господарства // Митна справа. 2011. № 6 (78). С. 272.

References

1. Ljetnjeva O. Publichno pravova sutnistj derzhavnoji rejestraciji rechovykh prav na nerukhome majno // Efektyvnistj derzhavnogho upravlinnja. 2016. Vyp. 3 (48). Ch.1. URL: <http://www.lvivacademy.com/> (data zvernennja: 22.08.2020).

2. Ghalunjko V. V. Predmet suchasnogho administratyvnogho prava Ukrainy // Forum prava 2010. # 2. URL: <http://www.nbu.gov.ua/> (data zvernennja: 22.08.2020).
3. Ighonin R. V. Do pytannja predmeta administratyvnogho prava // Visnyk Akademiji mytnoji sluzhby Ukrainy 2010. # 1 (4). S. 47. (Serija «Pravo»).
4. Kozrj O. M. Nedvyzhymostj v novom Ghrazhdanskom kodekse Rossyy // Ghrazhdanskyj kodeks Rossyy: M.,1998. S. 292.
5. Ghrazhdanskoe pravo: Ucheb. V 2 t. M.: BEK, 1998. T. 1. S. 1-12.
6. Levycjka N. O. Normatyvno pravovyj instytut: rozmezhuвання iz sumizhnyj // Chasopys Akademiji advokatury Ukrainy. 2012. # 14. S. 2.
7. Pro derzhavnu rejestraciju rechovykh prav na nerukhome majno ta jikh obtjazhenj. Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 # 1952 IV // Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrainy (VVR). 2004. # 51. St.553.
8. Ighonin R. V. Upravlinsjki vidnosyny jak skladova predmeta administratyvnogho prava // Derzhava i pravo. 2010. Vyp. 48. S. 260.
9. Kunjev Ju. D. Problemy teoriji ta metodologhiji administratyvno-pravovoji nauky // Visnyk Akademiji sluzhby Ukrainy 2012. # 1 (8). S. 33.
10. Slobodjanjuk S. O. Misce ta rolj instytutu derzhavnoji rejestraciji rechovykh prav na nerukhome majno v pravovij systemi // Derzhava i pravo 2011. Vyp. 52. S. 252.
11. Pro administratyvni poslughy. Zakon Ukrainy vid 06.06.2012 # 5203 VI // Vidomosti Verkhovnoji Rady (VVR). 2013. # 32. St. 409.
12. Dembicjka S. L. Pro sutnistj nadannja administratyvnykh poslugh naselejnju Ukrainy // Mytna sprava. 2011. # 2 (74). Ch. 2. S. 151.
13. Zadykhajlo O. A. Pravove rehuljuвання nadannja administratyvnykh poslugh v Ukraini Forum prava 2011. # 1. URL: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011_1/11zaopvu.pdf. (data zvernennja: 07.09.2020).

14. Iljnyckja Ju. M. Shhodo pytannja pro ponjattja administratyvnykh poslugh // Pravo i bezpeka 2011. # 2 (39). // URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum.pdf. (data zvernennja: 07.09.2020).
15. Milimko L. V. Administratyvni poslughy (teoretyko pravovyj aspekt) // Pravo ta upravlinnja. 2011. # 3. URL: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2011_3.
16. Nikolajenko K. V. Administratyvni poslughy jak riznovyd publicznykh poslugh // Derzhava i pravo 2010. Vyp. 47. S. 270.
17. Gharnik K. Ju. Administratyvni poslughy u sferi zhytlovo-komunaljnogho ghospodarstva // Mytna sprava. 2011. # 6 (78). S. 272.