

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ МАЙНА: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ТЕОРІЇ

Сердюк Р.В.,

*здобувач PhD кафедри цивільного права
Запорізького національного університету*

ORCID: 0009-0000-2229-3607

e-mail: rt48@ukr.net, + 380504200099

Сердюк Р.В. Державна реєстрація прав на нерухоме майно: актуальні питання теорії.

Стаття присвячена вирішенню наукового та практичного завдання з'ясування правової природи та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті змін, які відбулися в 2013 році, ознаменувавши перехід від актової (американської та пострадянської) до мішаної системи з вектором на титульну систему, започатковану Прем'єр-міністром Австралії Робертом Торренсом у 1857 р. З'ясовано, що змішана система не передбачає відповідальності держави за правильність відомостей, внесених до реєстру, попри закріплення вимог та процедури перевірки підстав та вірності відомостей, що вносяться до реєстру. Визначено, що в правовій науці наразі відсутній усталений підхід до праворозуміння правової природи, характеристик, ознак та значень державної реєстрації прав на нерухоме майно як явища правової дійсності. Доведено, що більшість визначень та характеристик науковців відображають їх орієнтованість на розвідки в галузі чи то публічного, чи то приватного права, обмежуючи їх системність з погляду на діалектичний спосіб наукового пізнання, який вимагає з'ясування природи різних явищ правової дійсності у їхньому взаємозв'язку та взаємозалежності. Так, орієнтованість на вирішення питання правової характеристики державної реєстрації прав на нерухоме майно виключно з публічно-правового сегменту, усуває від з'ясування питань приватного інтересу осіб, які є учасниками саме цивільних правовідносин, в яких відбувся перехід права власності на підставі укладеного ними правочину, а відтак, і від визначення її як юридичного факту, який має самостійне правове значення. Доведено, що процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно є нормативно регламентованою, являє собою юридичний акт органу публічної влади, спрямована на виконання державою правоохоронної функції. Завершальною стадією процедури реєстрації є внесення інформації про речові права та їх обтяження до реєстру. Зроблено висновок, що державна реєстрація має правопідтверджуючий, а не правовстановлюючий характер, попри те, що згідно ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» моментом виникнення прав на нерухоме майно визначено момент такої реєстрації. Іншими словами, йдеться про момент легітимації тих фактичних відносин, які виникли на підставі юридичного факту, яким є правочин, спрямований на перехід права власності у суб'єктів приватних відносин. Відтак, юридичним фактом у юридичному складі, який має правовстановлююче значення варто визначати все ж таки, правочин між власником та набувачем прав нерухомого майна, який має приватноправову природу та позитивний зміст, в той час як саму державну реєстрацію, – як таку, що має правопідтверджуючий характер.

Ключові слова: договір, правочин, юридичний факт, публічна послуга, публічне адміністрування, державна реєстрація майна, право власності, посвідчення, реєстрація, виникнення права власності.

Serdyuk R.V. State registration of rights to real estate: current issues of theory.

The article is devoted to solving the scientific and practical problem of clarifying the legal nature and significance of state registration of rights to real estate in the context of the changes that occurred in 2013, marking the transition from the deed (American and post-Soviet) to a mixed system with a vector to the title system, initiated by the Prime Minister of Australia Robert Torrens in 1857. It was

found that the mixed system does not provide for the state's responsibility for the correctness of the information entered into the register, despite the establishment of requirements and procedures for verifying the grounds and accuracy of the information entered into the register. It was determined that in legal science there is currently no established approach to the legal understanding of the legal nature, characteristics, features and meanings of state registration of rights to real estate as a phenomenon of legal reality. It is proven that most of the definitions and characteristics of scientists reflect their orientation to research in the field of either public or private law, limiting their systematicity from the point of view of the dialectical method of scientific knowledge, which requires clarification of the nature of various phenomena of legal reality in their interconnection and interdependence. Thus, the orientation to resolving the issue of the legal characteristics of state registration of rights to real estate exclusively from the public-law segment removes from the clarification of issues of private interest of persons who are participants in civil legal relations in which the transfer of ownership took place on the basis of a transaction concluded by them, and therefore, from defining it as a legal fact that has independent legal significance. It is proven that the procedure for state registration of rights to real estate is regulated by law, is a legal act of a public authority, aimed at the state performing a law enforcement function. The final stage of the registration procedure is the entry of information about real rights and their encumbrances into the register. It is concluded that state registration has a legal confirmation, not a legal establishment, character, despite the fact that according to Part 2 of Article 3 of the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Real Estate and Their Encumbrances», the moment of the emergence of rights to real estate is determined by the moment of such registration. In other words, we are talking about the moment of legitimization of those factual relations that arose on the basis of a legal fact, which is a transaction aimed at the transfer of ownership rights to subjects of private relations. Therefore, a legal fact in a legal structure that has legal establishment value should still be defined as a transaction between the owner and the acquirer of real estate rights, which has a private law nature and positive content, while state registration itself is considered to be a legal confirmation.

Key words: contract, transaction, legal fact, public service, public administration, state registration of property, ownership, certificate, registration, emergence of ownership.

Постановка проблеми. Інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно відомий здавна різним правовим системам. Загалом, він орієнтований на забезпечення стабільності та непорушності суспільних відносин в приватній сфері. Наразі дослідженню правової природи та значенню державної реєстрації присвячено дослідження окремих науковців, які ґрунтуються на аналізі позицій інших дослідників, провідних науковців, тлумаченні змісту норм чинного законодавства та аналізі судової практики. Тим не менше, наразі залишаються відкритими питання як розмежування приватноправового та публічно правового аспектів, матеріально-правового та процедурного, за юридичними наслідками, - визначення правостановлюючого чи правопідтверджуючого (охоронного) значення державної реєстрації прав на нерухоме майно, що породжують недоліки, прогалини та протиріччя діючого законодавства в досліджуваній сфері суспільних відносин та ускладнюють правозастосування. То ж вирішення теоретичних та практичних завдань є назрілим.

Мета дослідження полягає у з'ясуванні теоретичних питань правової природи та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Стан опрацювання проблематики. Дослідженню інституту державної реєстрації, зокрема, прав на нерухоме майно, було предметом інтересу науковців, як у сфері цивільного, так і адміністративного права: дисертаційні дослідження Кечі А.С. «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Спесівцева Д.С. «Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні» (2017), Тамаря Я.В. «Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2018), Непом'ящої О.І. «Цивільно-правовий аспект реєстрації майнових прав»(2021) та ін. Розробці загальнотеоретичних питань державної реєстрації прав на нерухоме майно присвячені праці провідних науковців: Кузнецової Н.С., Луця В.В., Майданика Р.А., Харитоновна Є.О., Шишки Р.Б., Спасибо-Фатєєвої І.В., Голубевої Н.Ю., Сломи В.М., Лісової Т.В. та ін. Окремі питання проблем теорії та практики щодо інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно були предметом досліджень Хомінець С.В., Данілік Т.М., Томчук Г.О., Федько Ю.Б. та ін. Водночас, єдине монографічне цілісне глибоке дослідження, присвячене інституту державної реєстрації

прав на нерухоме майно наразі відсутню, що визначає актуальність даної праці, орієнтованої на позитивне вирішення питань теорії та практики.

Виклад основного матеріалу. Інститут державної реєстрації є складним та поліаспектним явищем, яке, в залежності від обраного правового режиму, по-різному впливає на суспільні відносини, на охорону, забезпечення та захист прав і свобод людини в Україні. Здавна, інститут державної реєстрації, в залежності від правового режиму в державі, міг використовуватися як інструмент державного контролю чи навіть обмеження прав людини, так і в якості інструменту, спрямованого на забезпечення охорони прав людини. Прийняття Конституції України 1996 р. остаточно ознаменувало орієнтованість української держави та національної правової системи на забезпечення прав і свобод людини і громадянина. Так, ст. 3 Конституції України прямо закріпила, що права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, відповідальної перед людиною за свою діяльність, головним обов'язком якої є утвердження і забезпечення прав і свобод людини [1]. Окремі норми Конституції України як акту прямої дії закріпили критерії забезпечення та гарантії прав: забезпечення захисту прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (ст. 13), гарантії права власності на землю (ст. 14), непорушності права власності (ст. 41), гарантії свободи літературної, художньої, наукової і технічної творчості, захисту інтелектуальної власності, їхніх авторських прав (ст. 54), захист прав і свобод судом (ст. 55) та ін.

Наразі державна реєстрація має місце в сфері реєстрації актів цивільного стану, реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, щодо прав на нерухоме майно, щодо прав інтелектуальної власності, щодо окремих способів забезпечення виконання зобов'язань, щодо права довірчої власності, щодо корпоративних прав, при спадкуванні [2]. Загалом, вона орієнтована на забезпечення державного контролю у різних сферах суспільних відносин, що відображає здійснення правоохоронної функції державою.

Тамаря Я.В. визначає, що з проголошенням незалежності, в Україні продовжувала діяти Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодінь у містах і селах міського типу УРСР від 31.01.1966 р., затверджена Міністерством комунального господарства УРСР. На зміну їй наказом Державного комітету з житлово-комунального господарства № 56 від 13.12.1995 р. було затверджено Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб, зареєстровані Міністерством юстиції України 19.01.1996 р. № 31/1056 [3, с. 81]. Як видно з назви даних актів (йдеться про реєстрацію об'єктів, а не реєстрацію прав), навіть в період після проголошення незалежності України та орієнтації її на забезпечення загальнолюдських цінностей, підходи радянської епохи, орієнтовані на вагомий роль держави в управлінні суспільними відносинами (звертаємо увагу на відмінність цієї категорії від категорії нормативно-правового регулювання), ще тривалий час зберігали свою роль та значення. Подальший розвиток суспільних відносин ознаменувався переходом до вибору приватноправових засад регулювання цивільних відносин, закріплених в ЦК України 2003 р.

01.07.2004 р. було прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4]. Формально, цей закон став спеціальною нормою щодо закріплених ч. 4 ст. 182 та ч. 2 ст. 331 ЦК України положень. Водночас, наявні в ньому недоліки та протиріччя породили колізії праворозуміння та правозастосування, що вимагало їх усунення шляхом внесення змін і доповнень.

Тривалий час в правовій науці зберігалася сприйняття інституту державної реєстрації речових прав за ознакою поділу права на публічне та приватне або ж як визначеної імперативно процедури здійснення суб'єктами публічної влади реєстраційної діяльності, або ж як юридичного факту в цивільному праві, з яким законодавець пов'язує виникнення речових прав у певних суб'єктів у зв'язку з переходом права власності на нерухому річ. Найбільш повно визначила підходи до характеристики правової природи та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно Спасибо-Фатєєва І.В.: 1) як фактору публічної достовірності відомостей, поміщених до відповідного реєстру; 2) як правовстановлюючого факту; 3) як елементу відносин в інформаційній сфері [5, с. 340].

Джафарова В., досліджуючи правову природу та особливості державної реєстрації речових прав, керуючись положеннями п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), яким закріплене нормативне визначення такої реєстрації як офіційного 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, дійшла висновку щодо можливості розгляду досліджуваного інституту у вузькому розумінні як правовстановлюючого юридичного факту, та у широкому розумінні [6, с. 32]. У широкому розумінні вона є: 1) юридичним фактом; 2) процедурою; 3) юридичним (фактичним) складом. У вузькому – правовстановлюючим фактом у порядку набуття речового права [6, с. 35]. Вона аргументує свою позицію положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», норми якої пов'язують факт державної реєстрації з моментом набуття речового права; ч. 1 ст. 210 ЦК України, якою закріплено, що правочин, який згідно із законом підлягає державній реєстрації, вважається вчиненим з моменту його державної реєстрації; ч. 4 ст. 334 ЦК України, якою визначено, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону [7]. Вбачається, що розуміння державної реєстрації речових прав у широкому та у вузькому значенні корелюється на рівні співвідношення загально-правового та цивільно-правового. Закономірно, що за такого підходу цивільно-правове значення державно-правової реєстрації полягає у його правовстановлюючій функції чи ролі. Виокремлення елементів широкого розуміння державної реєстрації прав на нерухоме майно, зокрема, як юридичного факту та як юридичного (фактичного) складу є також доволі умовним, оскільки останнє лише містить характеристику першого (юридичного факту). Так, дійсно, з погляду на динаміку процедури здійснення реєстрації прав на нерухоме майно, цей юридичний факт складається, по-перше, з етапів, тож характеризується динамічністю та взаємозалежністю послідовних юридичних фактів, які спрямовані на досягнення однієї кінцевої мети (подання заяви заявником, проведення перевірки, прийняття рішення про наявність підстав та передумов для проведення реєстрації, і, врешті, проведення самої реєстрації, тобто, момент внесення відомостей до державного реєстру, з яким законодавець і пов'язує виникнення речових прав у їх набувача). В такому сенсі неможливо не погодитися з позицією Джафарової В. відносно характеристики цього юридичного факту у якості юридичного (фактичного) складу. Тож вбачаємо, що розмежування публічного та приватного, адміністративно-правового та цивільно-правового в цьому питанні є умовним і має відображати різні аспекти одного явища правової дійсності. Врешті, і нотаріальне посвідчення правочинів має «дві сторони»: 1) процедурну (нормативно регламентовану, здійснювану в порядку, визначеному імперативно, з дотриманням процедури посвідчення правочинів відповідно до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому Наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22.02.2012 р.) [8]; 2) цивільно-правову (завершення процедури реєстрації має правовстановлююче значення для виникнення речових прав на нерухоме майно). Іншими словами, ці аспекти перебувають у взаємодії та є взаємопов'язаними, адже поза метою посвідчення належності речових прав певній особі (переходу речових прав) така реєстрація сама по собі не має значення.

Луніна О.С. також запропонувала поділяти значення державної реєстрації у широкому та вузькому (юридичному) значенні. Проте, вбачається, що запропоновані нею критерії віднесення до цих категорій значень вбачаються доволі спірними, адже в широкому розумінні винесені за рамки юридичних характеристик (нею запропоноване значення такої реєстрації як цілеспрямованої діяльності з внесення відомостей про об'єкт, який підлягає реєстрації, у офіційні документи, реєстри), а відтак, саме вузькому значенню надаються правові характеристики як юридичного акту визнання законним та юридично значимим об'єкта реєстрації (інформації, відомостей, речей матеріального світу та ін.) [9, с. 42-43]. Виходимо з тих позицій, що більшість відносин мають певний зміст та правову форму як наслідок їх правового регулювання. Діяльність органів державної влади (публічної влади), в тому числі з проведення процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно є нормативно регламентованою, відтак, навряд чи є доцільним розглядати діяльність таких органів з проведення реєстрації як саму по собі, поза межами такого правового регулювання. Водночас, у вузькому значенні державна реєстрація речових прав на нерухоме майно зводиться виключно до розуміння її як юридичного акту визнання законним та юридично значимим об'єкта реєстрації, тобто, процедурного аспекту діяльності публічного органу та прийнятого ним рішення. Відтак, упускається цивільно-правове значення наслідків такої діяльності, – правовстановлюючого юридичного факту, з яким законодавець пов'язує перехід прав власності від однієї особи до іншої, виникнення речового права у право володільця внаслідок переходу прав від первинного власника до правонаступника за правочинним актом (актом приватного права). Так, Федько Ю.Б., аналізуючи працю Слободянюк С.О., який визначив, що державна реєстрація

має не технічний, а правостворюючий та/або правопідтверджуючий характер і має розглядатися в якості юридичного факту, вчиненого відповідним реєстраційним органом, метою діяльності якого є мінімізація можливостей порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості [10, с. 8], доходить висновку щодо розуміння державної реєстрації як врегульованої адміністративно-правовими нормами процедури, яка забезпечує фіксацію фактів шляхом внесення записів до державних реєстрів, легітимацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень та ін. [11, с. 109]. Закономірно, що предмет дослідження Слободянюк С.О. мав адміністративно-правовий аспект, що і віднайшло свій прояв у відповідних висновках. Водночас, заслуговує на увагу визначення мети такої діяльності (реєстрації як адміністративної процедури) як забезпечення правової охорони прав учасників обороту об'єктів нерухомості. Тим не менше, діалектичний метод наукового пізнання вимагає цілісного підходу до вивчення явищ правової дійсності у їхній взаємодії та взаємозв'язку. На наше переконання саме такий підхід потребує вивчення і публічно-правового (адміністративно-правового), і приватноправового (цивільно-правового) аспектів єдиного явища правової дійсності – державної реєстрації прав на нерухоме майно. Притому, зауважимо, що аргументація Джафарової В., що державна реєстрація включає умови, підстави та процедуру реєстрації, що закріплено в п. 1 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127), є доволі обґрунтованою [10]. Так, вона визначає умови: відсутність відомостей про речові права інших осіб на об'єкт реєстрації, подання заяви та необхідних документів для реєстрації, сплата адміністративного збору за державну реєстрацію прав та ін. Однак, таке визначення умов здійснення державної реєстрації є дискусійним. На наше переконання умовами варто вважати ті обставини, які є необхідними для можливості проведення такої реєстрації, в той час як подання заяви про її проведення є підставою для активації публічної діяльності (надання адміністративної послуги) органу публічної влади чи уповноваженій на вчинення таких дій особи (державного реєстратора). Дискусійним вважається висновок щодо розуміння завершальної стадії процедури реєстрації речового права, а саме прийняття рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації, яке, відповідно до п. 18 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень приймається за результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав [10; 6, с. 35]. Об'єктивно, що і сам Порядок закріплює, що державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває розділ в Державному реєстрі прав та/або вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права, обтяження речових прав (п. 19 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень). Тож вбачається, що завершальною стадією варто вважати, все ж таки, вчинення дій з внесення відомостей до державного реєстру і факт здійснення такого внесення. Не заперечуючи імперативного характеру правового регулювання відносин у сфері здійснення органом публічної влади дій з реєстрації речових прав на нерухоме майно (юридичного акту), не можна не визнавати юридичних наслідків такої діяльності, які мають значення (окрім, звичайно, загальноохоронного, правоохоронного значення для забезпечення урегульованості суспільних відносин та правопорядку) саме в приватноправовій сфері – переходу речових прав між суб'єктами цивільно-правових відносин.

Мачуський Д.О. на основі аналізу національного законодавства у сфері надання публічних (адміністративних) послуг зробив висновок, в якому сформулював поняття послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як регламентованого нормативно-правовими актами результату діяльності органів публічної адміністрації щодо розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видачу адміністративного акта, спрямованого на забезпечення її прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків, а до її ознак відніс: публічний інтерес, ініціативу (заяву) фізичних та/або юридичних осіб, законний характер, наявність результату у вигляді видання індивідуального адміністративного акта (в т.ч. рішення органу про реєстрацію), відповідальність посадових і службових осіб за невиконання чи неналежне виконання обов'язків з надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав [12, с. 46-47]. Погоджуючись загалом з запропонованим визначенням, звертаємо увагу, що він охоплює лише «адміністративну» складову, - юридичного акту органу публічної влади, який охоплює публічний інтерес (напевно, йдеться про правоохоронний характер такої діяльності), упускаючи, притому, «приватноправову» складову, як сфери відносин, для учасників яких це має безпосереднє значення, - правовстановлююче значення для визначення факту (виходимо з позицій юридич-

ного складу, де першоосною є, все ж таки, правочин між такими суб'єктами, спрямований на зміну власника об'єкта речового права) і моменту переходу права власності суб'єктів приватних відносин. Позицію розуміння державної реєстрації прав на нерухоме майно як частини правоохоронної діяльності держави було висловлено також Кулинич П.Ф. [13, с. 311].

Підтримуємо позицію Болгар О.В., що саме з державною реєстрацією закон пов'язує виникнення, зміну і припинення прав на нерухомість і лише в деяких випадках виникнення речового права на нерухоме майно пов'язується не з моментом державної реєстрації, а з моментом, прямо зазначеним у законі. Таким є факт прийняття спадщини. Частина 5 ст. 1268 ЦК України прямо закріпила, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини. На переконання Болгар О.В. право на спадщину виникає з моменту відкриття спадщини незалежно від моменту державної реєстрації права спадкоємця на спадкове майно, коли таке право підлягає державній реєстрації. В більшості випадків наявність державної реєстрації створює презумпцію законності прав на нерухоме майно для правовласника і у більшості випадків щодо права, що реєструється, правостановлююче значення [14, с. 129].

Вбачається, що те питання, яке є предметом даного дослідження, є доволі складним, що породжує різні позиції та підходи науковців, обрані ними критерії та отримані висновки, адже, часто йдеться як про правову природу, значення державної реєстрації, так і про її мету, ознаки, підстави, правові наслідки та момент виникнення права власності. За відповіддю звертаємося до праці Майданика Р.А., в якій він зазначив, що до початку 2013 р. в Україні діяла змішана система з ухилом до актової (в контексті наявних актової та титульної систем державної реєстрації), яка мала виключно правопідтверджуючий, а не правостановлюючий характер, тому момент виникнення права пов'язувався з моментом проведення державної реєстрації правочину. З 01 січня 2013 р. в Україні було запроваджено титульну систему реєстрації прав на нерухомість та її обтяжень, що мало наслідком реєстрації не правочину, а речових прав на нерухомість та їх обтяження, з тією відмінністю, що держава не гарантує учасникам цивільних правовідносин правильність інформації, внесеної до реєстру речових прав на нерухоме майно [16, с. 206]. Зазначимо, що відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є офіційним визнанням і підтвердженням 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. Таранова О.О. навела позицію Скиби П.В., згідно якої державна реєстрація є актом державного органу, який не породжує цивільних прав і обов'язків та не тягне адміністративних наслідків, водночас, «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами як правовідносини, що виникли (на підставі правочину – *авт.*), так і ті правові наслідки, настання яких бажали сторони [15, с. 141].

Висновки. Наведене дає підставу для висновку, що державна реєстрація прав на нерухоме майно має складну та поліаспектну правову природу, яка має фактичний зміст та правову форму. Як публічно-правовий інститут вона є юридичним актом діяльності органу публічної влади, нормативно регламентованою процедурою, що складається зі стадій (юридичних фактів єдиного юридичного (фактичного) складу), де завершальною стадією варто визнати факт внесення відомостей щодо речових прав та їх обтяжень до державного реєстру. Як приватноправовий інститут вона являє собою юридичний факт, з яким варто пов'язувати момент «легалізації» відносин між особами приватного права щодо речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які виникли в момент вчинення ними правочину, спрямованого на перехід права власності у суб'єктів приватних відносин. За такого підходу державна реєстрація має правопідтверджуючий, а не правостановлюючий характер, попри те, що згідно ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» моментом виникнення прав на нерухоме майно визначено момент такої реєстрації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Спасибо-Фатеева І.В. Державна реєстрація як юридичний факт. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supre-m/Pres_-Spasibo_Fateeva.pdf.

3. Тамаря Я.В. Історико-правовий аспект розвитку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за часи незалежної України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2016. № 24. С. 81–84.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
5. Спасибо-Фатеева И.В. Значение государственной регистрации для гражданских правоотношений. *Ежегодник украинского права*. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2260/1/Spasibo-Fateeva_340-.pdf.
6. Джафарова В. Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 2. С. 31–37.
7. Цивільний кодекс України. Верховна Рада України. 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
8. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text>.
9. Луніна О.С. Публічно-правові спори у сфері державної реєстрації як предмет адміністративного судочинства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2015. 207 с.
10. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2012. 18 с.
11. Фетько Ю.Б. Правова природа та сутність державної реєстрації. *Київський часопис права*. 2022. № 2. С. 106–110.
12. Мачуський Д.О. Зміст надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Law. State. Technology*. 2022. Вип. 2. С. 43–48.
13. Кулинич П.Ф., Семчик В.І., Шульга М.В. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. Земельне право України. Академічний курс: підручник. Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
14. Болгар О.В. Публічно-правові принципи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. *Право і суспільство*. 2022. № 1. С. 126–133.
15. Таранова О.О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140–143.
16. Коровайко О.С. Порівняння актової та титульної систем реєстрації нерухомого майна. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. № 6. С. 205–207.