

науковопрактичної конференції, присвяченої 10-річчю процесуальної діяльності адміністративних судів України (Київ, 1–2 жовт. 2015 р.). К. : Baite, 2015. С. 188–192.

3. Judgement in Case of Deumeland v. Germany. (Application no. 9384/81). European Court of Human Rights. Court (plenary). 29 May 1986. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/pdf/?library=ECHR&id=00173684&filename=DEUMELAND%20v.%20GERMANY.pdf>

4. Case of König v. Germany (Application no. 6232/73). Strasbourg 28 June 1978: The European Court of Human Rights. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/?library=ECHR&id=00157512&filename=CASE%20OF%20K%C3%96NIG%20v.%20GERMANY.docx&logEvent=False>

5. Case of Ringeisen v. Austria (Merits) (Application no 2614/65). Strasbourg 16 July 1971: The European Court of Human Rights. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/pdf?library=ECHR&id=00157566&filename=CASE%20OF%20RINGEISEN%20v.%20AUSTRIA%20>

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-550-4-79>

НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ’ЄКТ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Пилипенко Ю. П.

кандидат юридичних наук

<https://orcid.org/0009-0004-3884-3027>

Конституцією України в статті 41 гарантується право власності громадян, а саме володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом» [1]. Однак реалізація цього права й отримання супутніх благ від його реалізації, наприклад продаж нерухомого майна, здача його в оренду, використання в якості застави, стає можливим виключно після державної реєстрації об’єктів нерухомого майна, а саме відповідно до процедури, закріпленої на рівні законодавства. Така процедура урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію) [2], який був прийнятий ще у 2004 році, однак постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг. З набранням чинності Закон

України «Про адміністративну процедуру» у 2023 році (далі – Закон про адміністративну процедуру) [3] його норми також поширилися на процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка за своєю природою є адміністративною процедурою і відповідно регулюється адміністративно-правовими нормами, породжуючи адміністративно-правові відносини. В той же час дані відносини мають первинне цивільно-правове походження, адже і об'єкти нерухомого майна є предметами цивільно-правового регулювання і реєстрація нерухомого майна частіше всього здійснюється на підставі цивільних правочинів (купівлі-продажу, дарування), що свідчить про те, що правовідносини з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно мають міжгалузеву природу.

Таким чином, вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження нерухомого майна як міжгалузевої правової категорії, об'єкту регулювання цивільних правочинів та об'єкту адміністративної процедури його державної реєстрації.

Зазвичай поняття «нерухоме майно» та похідних від нього дефініцій «нерухомість» та «об'єкт нерухомого майна» є предметом правового регулювання приватних галузей права, зокрема цивільного права. Згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [4]. Аналогічне визначення «нерухоме майно» міститься у статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію) [2].

В Методичних рекомендаціях стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації, схвалені Колегією Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012, протокол № 3 [5] зазначено, що «нерухоме майно слід ідентифікувати за трьома основними ознаками, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна, а саме: розташування на земельній ділянці; переміщення неможливе без його знецінення; переміщення неможливе без зміни його призначення; при цьому звернуто увагу, що наявність фундаменту будівлі не є ознакою нерухомого майна». Вказані ознаки є основними і їх розглядати необхідно у сукупності. Таким чином крім ЦП України слід урахувати інші нормативні акти (спеціальне законодавство), які визначають статус того чи іншого виду нерухомого майна. Водночас низка нормативних актів не містять конкретних посилань відносно належності того чи іншого об'єкту до нерухомого майна, однак, аналізуючи

в комплексі норми, які регулюють відносини стосовно цих об'єктів, можна дійти висновку про їх правовий статус.

Найбільш повний перелік нерухомого майна визначений в двох кодифікованих законах: в Податковому, Житловому та Земельному кодексах України. Щодо наукового тлумачення, то для прикладу Шпіля В.Р., досліджуючи адміністративно-правові засади державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, наводить їх наступну класифікацію: «1) земельні ділянки, що призначені під забудову або для інших цілей використання; 2) природні комплекси, що призначені для їх експлуатації (родовища і т. д.); 3) житлова нерухомість (квартири, будинки, які використовуються для постійного чи тимчасового проживання людей); 4) нежитлова (комерційна) нерухомість (торгова, офісна, складська, промислова, готельна, рекреаційна нерухома власність, інституційна і нерухомість, що призначена для змішаного використання); види нерухомості за ступенем готовності до експлуатації (споруди, введені в експлуатацію, будівлі, які потребують капітального ремонту або реконструкції, незавершене будівництво)» [6, с.10]. Мішустін М.К. до ознак нерухомого майна як об'єкту адміністративно-правового регулювання пропонує віднести: 1) багатогранність сфер правового регулювання; 2) підконтрольність державі процесів виникнення, переходу та припинення права власності; 3) нормативність поведінки учасників правовідносин; 4) кількість органів публічної влади наділених правом нормативного упорядкування відносин з нерухомістю; 5) імперативність правових вимог; 6) владно-розпорядчий характер відносин між учасниками [7, с. 134]. Варто зазначити, що існує багато інших концепцій класифікації нерухомого майна, які доцільно досліджувати в межах окремого наукового дослідження, результатом якого мала б стати запропонована системна його класифікація, яка б на нашу думку, мала б бути закріплена на рівні законодавства, наприклад в окремому Законі «Про нерухоме майно», або в розширеному змісті в межах окремого розділу ЦК України.

В підсумку слід зазначити, що нерухоме майно як об'єкт адміністративної процедури державної реєстрації – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Основними ознаками нерухомого майна як об'єкта державної реєстрації є: 1) фізична нерозривність із землею – об'єкт розташований на земельній ділянці та не може бути переміщений без пошкодження; 2) неможливість переміщення без зміни призначення – переміщення такого об'єкта призведе до його знецінення або зміни його функціонального призначення; 3) воно є об'єктом права власності – це може бути право власності на земельну ділянку, будівлю, квартиру чи інший

капітальний об'єкт; 4) є об'єктом інших речових прав – це можуть бути інші права, такі як право користування, що виникає на підставі договору найму (якщо строк договору не менше трьох років), іпотека тощо. Ці ознаки роблять нерухоме майно специфічним об'єктом, який потребує державної реєстрації для забезпечення правової визначеності та захисту прав власників.

Література:

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

3. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.

4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.

5. Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації: Рішення Колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012, протокол № 3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0006835-12#Text>

6. Шпіля В. Р. Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна: адміністративно-правові засади та механізм реалізації. Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. Автореф. дисер. канд. юр.наук зі спеціальності 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. ДВНЗ «Ужгородський національний університет», Ужгород, 2025. 21 с.

7. Мішустін М. К. Аналіз поняття нерухомості як об'єкта адміністративно-правового регулювання в Україні. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія «Право»*. 2014. № 10-2, т. 1. С. 132–134.