

Пилипенко Ю. П.

кандидат юридичних наук

НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ'ЄКТ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

В межах статті визначено сутність та зміст нерухомого майна як міжгалузевої правової категорії, виокремлено його різновидів, з'ясовано ознаки, які ідентифікують його як об'єкт адміністративної процедури державної реєстрації.

В результаті дослідження встановлено, 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.

Встановлено, що нерухоме майно облік якого здійснюється в Державному реєстрі прав може бути класифіковане за такими видами: 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 нерухомість, 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).

Встановлено, що з метою однозначного правового розуміння поняття та системи нерухомого майна, доцільно його повну класифікацію визначити в межах одного законодавчого акту, або це має бути розроблений і прийнятий новий Закон «Про нерухоме майно», або в розширеному змісті її викласти в межах окремого розділу ЦК України.

Ключові слова: нерухоме майно, державна реєстрація, нерухоме майно як об'єкт державної реєстрації, адміністративна процедура державної реєстрації нерухомого майна.

Постановка проблеми. Конституцією України гарантується можливість набуття громадянами права власності на нерухоме майно, зокрема статтею 41 закріплено, що «кожен має право 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 поширились 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.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика сутності та змісту правових відносин, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досліджувалась як вченими у сфері цивільного права так і адміністративного права. Останнім часом набуло узгодження наукових положень щодо правової природи правовідносин, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, на підставі яких процедура реєстрації досліджується вченими у галузі адміністративного права, зокрема останнім часом в роботах таких авторів, як: Я. Барц «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012 рік) [4], А. Кеча «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016 рік) [5], М. Колесников «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016 рік) [6], О. Куманська-Нор «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021 рік) [7]. Натомість предметом дослідження вчених в галузі цивільного права стає все більше правові відносини, які виникають і формуються у процесі набуття права власності на нерухоме майно, в тому числі через його державну реєстрацію, зокрема слід виділити роботи: Сигидин В. М. «Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України» (2018 рік) [8], Слободянюк С.О. «Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2013 рік) [9].

Попри їхню змістовність та важливість, проблематика законності та ефективності процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно буде предметом дослідження та викликати дискусії, оскільки мова йде про матеріальну основу існування людини – його майно та права на це майно.

Постановка завдання. Метою дослідження в межах даної статті є дослідження нерухомого

майна як об'єкту адміністративної процедури державної реєстрації.

Завданнями дослідження в межах його мети стали: визначення сутності та змісту нерухомого майна як міжгалузевої правової категорії, виокремлення його різновидів, з'ясування ознак, які ідентифікують його як об'єкту адміністративної процедури державної реєстрації.

Виклад основного матеріалу. На виконання задач дослідження в межах даної статті доцільно з'ясувати зміст таких правових дефініцій, як поняття «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна», «майновий комплекс».

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 [10]. 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]. Також відповідно до ст. 182 ЦК України «право власності та інші речові права на нерухоми речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації» [10]. Слід зазначити, що низка інших нормативно-правових актів також містять визначення «нерухоме майно» та встановлюють його правовий статус, в них можна знайти дещо відмінне тлумачення «нерухомого майна» ніж те, яке визначене в ЦК України, однак відмінністю в першу чергу стосується в розбіжності тлумачення різновидів нерухомого майна, яке є об'єктом правового регулювання галузевих нормативно-правових актів, передусім Законів.

Зміст нерухомого майна розкривають також наступні законодавчі акти: Закон України «Про іпотеку» визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (стаття 1); Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» як нерухоме майно визнає жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає

під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» (стаття 1); Закон України «Про охорону культурної спадщини» нерухомий об'єкт культурної спадщини визначає, як об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності (стаття 1); Закон України «Про інвестиційну діяльність» поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності (стаття 1); Закон України «Про оренду державного та комунального майна» поділяє нерухоме майно на будівлі, споруди, приміщення (стаття 4).

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 [11] 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.

Щодо класифікації об'єктів нерухомих речей то вона є різною. Так, ЦП України поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо (частина друга статті 331), таким чином формування «тощо» тлумачить цю норму так, що «вона закріплює невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна», очевидно який може визначатись іншими законами.

Мабуть найбільш повно перелік нерухомого майна визначений в двох кодифікованих законах: в Податковому, Житловому та Земельному кодек-

сах України. Так, в Податковому кодексі України (далі – ПК України), в розділі 14.1.129.1 до «Будівель, зареєстрованих згідно із законодавством як об'єктів житлової нерухомості, а також їх складових частин, які є самостійними об'єктами нерухомого майна» віднесено: а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень (передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо); б) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну; в) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання; г) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою; ґ) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів; д) садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків; е) дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку [12].

А відповідно до розділу 14.1.129.1 до «об'єктів нежитлової нерухомості, тобто будівель, їх складових частин, що не є об'єктами житлової нерухомості» віднесено: а) будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку; б) будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей; в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі

й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування; г) гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки; г) будівлі промислові та склади; д) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки); е) господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо; є) інші будівлі [12].

В Житловому Кодексі України в статті 4 визначено, що «жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд, який включає: жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд); жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським об'єднанням (громадський житловий фонд); жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів); жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд); квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення)». [13]

Земельний кодекс України в статті 19 визначив категорії земель України за основним цільовим призначенням (як різновиду нерухомого майна), а саме: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [14].

Як було зазначено вище, категорії нерухомого майна за їх цільовим призначенням визначені також у галузевому законодавстві. Наприклад, в Законі України «Про охорону культурної спадщини» визначено об'єкти нерухомого майна, які є культурною спадщиною України, зокрема в статті 1 зазначено, що «нерухомий об'єкт культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини,

який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності» [15].

На підзаконному рівні більше детально визначено систему нерухомого майна та його технологічні характеристики. Так, Національний класифікатор НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд», який затверджений Наказом Міністерства економіки від 16.05.2023 року № 3573 [16] визначає, що у НК 018:2023 використовуються терміни, визначені Європейським класифікатором типів споруд, а саме: споруди, будівлі, житлові будівлі (будинки), нежитлові будівлі, загальна корисна площа, інженерні споруди, а також дається їх характеристика.

Ще більш детальний опис нерухомого майна наведений у Методичних рекомендаціях стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 № 660/5 [17].

Нижче на виконання задач дослідження доцільно з'ясувати наукові положення щодо класифікації нерухомого майна та виокремлення його ознак, які вказують на віднесення його до об'єктів адміністративної процедури реєстрації.

Як стверджують дослідники у сфері цивільного права «при відсутності єдиного розуміння поняття «нерухоме майно» в законодавстві, варто виокремлювати три критерії віднесення майна до нерухомого: 1) перелік об'єктів, що належать до нерухомого майна (наприклад, земельні ділянки, цілісний майновий комплекс); 2) об'єкти, які прив'язані до земельної ділянки переміщення яких неможливе без знецінення та зміни їх призначення; 3) поширення режиму нерухомого майна на об'єкти та речі, що не мають ознак нерухомого майна (наприклад повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі)» [18, с. 99]. Н. Грущинська, здійснивши аналіз нерухомого майна як об'єкта цивільного права, приходять до висновку, що «все нерухоме майно умовно можна поділити на три групи нерухомого майна: 1) об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням; 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, які умовно поділити на два види – об'єкти природної нерухомості (водні об'єкти, ліси, багато-

річні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності) та об'єкти, створені в результаті людської діяльності (будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва); 3) рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти), до неї входять речі, перераховані в статті 181 ЦК України» [19, с. 30].

Дослідниками нерухомого майна, як об'єкту адміністративно-правового регулювання запропоновані критерії на підставі, яких його слід виокремлювати як об'єкт процедури державної реєстрації. Зокрема, 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 [20, с.134]. Пищида В. М., досліджуючи визначення ознак та видів публічного майна як об'єкту адміністративно-правового (судового) захисту приходить до висновку, що «попри існування багатьох критеріїв класифікації публічного майна, зумовленої відсутністю її нормативного визначення, суттєве значення для визначення його як об'єкту публічно-правових відносин має виокремлення публічного майна за його цільовим призначенням на: 1) майно загального користування, до якого слід віднести: а) залізничні, автомобільні, водні, повітряні шляхи (за винятком тих, що перебуває у приватній власності згідно з нормами чинного законодавства, наприклад ст. 25 Закону України «Про автомобільні дороги»); б) бульвари, вулиці, провулки, дороги, майдани, площі, набережні, парки, під'їзди, проїзди, сквери правовий статус яких визначений у ст. 83 ЗК України та віднесено їх до земель, що перебувають у власності територіальних громад та не підлягають передачі у приватну власність; в) будинки та приміщення громадського призначення, перелік яких визначений в додатку А до Державних будівельних норм України (ДБН В.2.2-9-2009), які об'єднані в такі групи: будинки, споруди та приміщення дошкільних навчальних закладів, будинки, споруди та приміщення навчальних закладів, закладів охорони здоров'я та відпочинку, фізкультурно-оздоровчі та спортивні заклади, культурно-видовищні,

дозвіллєві та культові закладів, заклади підприємств торгівлі, харчування та побутового обслуговування, заклади соціального захисту населення, науково-дослідні установи, приміщення транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населення, заклади комунального господарства (окрім виробничих, складських та транспортних будинків і споруд); 2) майно, що забезпечує функціонування органів публічної адміністрації: меблі, оргтехніка, автотранспорт, засоби зв'язку, спецзасоби, вогнепальна зброя та боєприпаси, інформаційні бази даних, архівні документи та ін.; 3) публічні грошові кошти: кошти світових та європейських інституцій, залучені до використання в Україні на потреби розвитку публічної сфери, кошти Державного бюджету, кошти місцевих бюджетів, доходи, витрати та видатки бюджету, кошти від надання додаткових адміністративних послуг, що надаються суб'єктами владних повноважень [21, с. 495]. Його дослідження базуються на наукових концепціях вивчення сутності публічного майна, запропонованої різними авторами [22, с. 54; 23, с. 135].

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.

Висновки. В результаті дослідження встановлено, 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.

Класифікацію нерухомого майна, відповідно до якої здійснюється облік у Державному реєстрі прав, потрібно здійснювати шляхом виділення таких його різновидів: 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, промис-

лова, 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).

Встановлено, що з метою однозначного правового розуміння поняття та системи нерухомого майна, доцільно його повну класифікацію визначити в межах одного законодавчого акту, або це має бути розроблений і прийнятий новий Закон «Про нерухоме майно», або в розширеному змісті її викласти в межах окремого розділу ЦК України.

Список літератури:

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. Барц Я. Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Класич. приват. ун-т. Запоріжжя, 2012. 20 с.
5. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Одеса, 2016. 22 с.
6. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 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. юрид. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
8. Сигидин В. М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.03 / Сигидин Віталій Михайлович ; Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. Київ, 2018. 20 с.
9. Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *монографія*. К. : Юрінком Інтер, 2013. 271 с.
10. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
11. 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>.
12. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13–14, № 15–16, № 17. Ст. 112.
13. Житловий кодекс України від 30 червня 1983 р. № 5464-X. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.
14. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
15. Законі України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 року № 1805-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 39. Ст. 333.
16. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023: Наказ Мінекономіки від 16.05.2023 року № 3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>.
17. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації: Наказ Міністерства юстиції України від 14.04.2009 № 660/5. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v660_323-09#Text.

18. Віталій Кучер. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. № 6. 2013. С. 96–99.
19. Наталія Грущинська. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. № 2. 2020. С. 23–30.
20. Мішустін М. К. Ааналіз поняття нерухомості як об'єкта адміністративно-правового регулювання в Україні. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія «Право»*. № 10-2 том. 1. 2014. С. 132–134.
21. Пищида В. М. Окремі питання визначення ознак та видів публічного майна як об'єкту адміністративно-правових відносин. *Аналітичне-порівняльне правознавство*. 2024. № 2. С. 493–499.
22. Гусь А. І., Карабін Т. О., Ленгер Я. І., Менджул М. В., Савчин М. В., Сюсько М. М., Черевко П. П. Правовий режим публічного майна об'єднаних територіальних громад / за заг. ред. Я. В. Лазура. Ужгород, 2018. 212 с.
23. Публічна власність: проблеми теорії і практики: монографія / під заг. ред. В. А. Устименка / НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. Чернівці: Десна Поліграф, 2014. 308 с.

Pylypenko Yu. P. REAL ESTATE AS AN OBJECT OF THE ADMINISTRATIVE PROCEDURE OF STATE REGISTRATION

The article defines the essence and content of real estate as an inter-branch legal category, identifies its varieties, and clarifies the features that identify it as an object of the administrative procedure of state registration.

As a result of the study, it was established that real estate as an object of the administrative procedure of state registration is land plots, as well as objects located on them, the movement of which is impossible without their depreciation and change of purpose. The main features of real estate as an object of state registration are: 1) physical inseparability with the land – the object is located on the land plot and cannot be moved without damage; 2) impossibility of moving without changing the purpose – moving such an object will lead to its depreciation or change of its functional purpose; 3) it is an object of property rights – this may be the right of ownership of a land plot, building, apartment or other capital object; 4) is an object of other property rights – these may be other rights, such as the right of use arising on the basis of a lease agreement (if the term of the agreement is not less than three years), a mortgage, etc.

It has been established that real estate registered in the State Register of Rights can be classified into the following types: 1) land plots intended for development or for other purposes of use; 2) natural complexes intended for their exploitation (fields, etc.); 3) residential real estate (apartments, houses used for permanent or temporary residence of people); 4) non-residential (commercial) real estate (commercial, office, warehouse, industrial, hotel, recreational real estate, institutional and real estate intended for mixed use); types of real estate by degree of readiness for operation (structures put into operation, buildings requiring major repairs or reconstruction, unfinished construction).

It has been established that in order to have a clear legal understanding of the concept and system of real estate, it is advisable to define its full classification within the framework of one legislative act, or a new Law «On Real Estate» should be developed and adopted, or its expanded content should be set out within a separate section of the Civil Code of Ukraine.

Key words: *real estate, state registration, real estate as an object of state registration, administrative procedure for state registration of real estate.*

Дата надходження статті: 31.10.2025

Дата прийняття статті: 20.11.2025

Опубліковано: 29.12.2025