

**Пилипенко Ю. П.**

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

## ЗМІСТ ПРАВОВИХ ВІДНОСИН, ЩО СКЛАДАЮТЬ ПРЕДМЕТ ІНСТИТУТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

*У статті з'ясовано зміст правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та стан їх правового регулювання.*

*В результаті дослідження встановлено, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП). З'ясовано багатовекторність змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка проявляється в наступному: 1) відносини права власності на об'єкти нерухомого майна регулюються нормами виключно приватного – цивільного права; 2) відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права; 3) відносини щодо отримання права власності на земельну ділянку та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються земельним правом; 4) відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна регулюються інститутом публічного будівельного права; 5) відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав регулюються нормами інформаційного права.*

*Встановлено, що зміст правових відносин, які складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно це комплекс дій та прав суб'єктів (власників, реєстраторів, нотаріусів), спрямованих на офіційне визнання, підтвердження, зміну або припинення прав на нерухомість (земельні ділянки, будинки, квартири) та їх обтяжень шляхом внесення відомостей до Державного реєстру. Визначено, що основними складовими змісту цих правовідносин є: 1) суб'єкти – фізичні та юридичні особи, держава (уповноважені органи), територіальні громади, що набувають або відчужують права, та спеціальні суб'єкти – державні реєстратори та нотаріуси; 2) об'єкти – нерухоме майно (земельні ділянки, будівлі, споруди, житлові та нежитлові приміщення); 3) зміст (права та обов'язки) – право заявника щодо подання документів для реєстрації, отримання інформації з реєстру, обов'язки реєстратора/нотаріуса щодо перевірки документів на відповідність законодавству, внесення даних до реєстру, прийняття рішень про реєстрацію, зупинення або відмова в реєстрації; 4) юридичні факти – документи, що підтверджують право (договори, свідоцтва про право власності, спадщину, рішення суду); 5) мета – офіційне визнання державою речових прав, що забезпечує захист власника та законність правочинів.*

**Ключові слова:** адміністративно-правові відносини, правові відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, предмет та зміст правовідносин у сфері 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. Правова та соціальна сутність цієї процедури полягає в тому, що з одного боку вона є формою реалізації повноважень відповідних органів та посадових осіб, спря-



мованою 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. Слід засвідчити, що на сьогодні в Україні набуло систематизації та узгодження законодавство, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом України, право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «Про адміністративні послуги», 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», 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», який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Таким чином 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.

З огляду на це актуальним дослідницьким завданням є з'ясування змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та стану їх правового регулювання.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Варто відзначити, що сутність правових відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпорядження нерухомим майном досліджували багато вчених приватної галузі права – цивільного права, зокрема: Р.А. Майданик, Т.В. Малярчук, С.О. Слободянюк, І.А. Спасибо-Фатєєва, Г.Г. Харченко, В.В. Чубаров, С.І. Шимон, Н.Ю. Шеметова, Ю.М. Юркевич та ін. Адміністративно-правові відносини, які виникають з приводу

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно останнім часом були об'єктом дослідження таких авторів, як: Я. Барц, А. Кеча, М. Колесников, О. Куманська-Нор, В. Нікітін, В.Р. Шпіля та інші. В той же час комплексного дослідження змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні на рівні монографічних досліджень не було проведено, що і актуалізує цю сферу наукового інтересу.

**Постановка завдання.** У урахуванням вищезначеного метою даної статті є з'ясування змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та стану їх правового регулювання.

**Виклад основного матеріалу.** В попередніх дослідженнях ми з'ясували, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП). Правова природа інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягає в офіційному визнанні та підтвердженні державою фактів виникнення, переходу або припинення прав. По своїй природі це публічно-правовий механізм (administrative-legal relation), який забезпечує цивільний обіг, захист власності та є складовою частиною правової охорони майна. Основні аспекти правової природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягають як в публічно-правовому сенсі який проявляється в тому, що: а) речові права на нерухоме майно виникають саме з моменту їх державної реєстрації, а не з моменту укладення договору; б) реєстрація виконує правозасвідчувальну (підтвердження права), правоустановчу (виникнення права) та інформаційну (публічність даних реєстру) функції; в) держава через реєстраторів здійснює функцію контролю та гарантування прав, перевіряючи законність підстав для реєстрації; однак має в тому числі приватно-правову природу, адже з моменту реєстрації нерухоме майно є предметом правочинів (купівлі-продажу, ренти, застави). Таким чином багатовекторність відносин державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні дає можливість вести мову про їх систематизацію в межах окремого правового інституту, який має міжгалузеві зв'язки.

В результаті аналізу правової природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ми доходимо висновків, що в межах

цього інституту можна виділити такі групи правових відносин, що складають його предмет правового регулювання: 1) відносини права власності на об'єкти нерухомого майна, які регулюються нормами виключно приватного – цивільного права; 2) відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації, які регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права; 3) відносини щодо права отримання у власність земельних ділянок та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні, які регулюються суміжним інститутом земельного права; 4) відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна, які регулюються інститутом публічного будівельного права; 5) відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав, які регулюються нормами інформаційного права.

Нижче варто здійснити аналіз змісту даних груп правовідносин, які в систематизованому виді формують предмет правового регулювання інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відносини права власності на нерухомість в Україні врегульовані Цивільним та Господарським кодексами, законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також спеціальними законами, наприклад, «Про гарантування речових прав... на об'єкти, які будуть споруджені в майбутньому». Зокрема, Цивільний кодекс України визначає основу регулювання права власності (володіння, користування, розпорядження), Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – визначає процедуру офіційного визнання прав державою, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» – регулює права на новобудови, Господарський кодекс України – регулює майнові відносини суб'єктів господарювання, Земельний кодекс України – регулює відносини щодо земельних ділянок, на яких розташована нерухомість. Наведемо приклади такого регулювання.

Так, ЦК України в ст. 181 визначає, що «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», ст. 334 ЦК визначає, що «право власності у набувача за договором, що підлягає нотаріальному посвідченню, виникає з моменту нотаріального посвідчення договору та державної реєстрації», в статтях 317, 319 унормовано право на власний розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися майном (продаж, дарування, оренда) [1]. Земельний Кодекс України регулює земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Він визначає, земельні відносини, що виникають при наданні та використанні земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики, у тому числі на підставі договорів про встановлення земельних сервітутів на таких земельних ділянках, регулюються цим Кодексом, Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [2]. Окрім кодифікованих законодавчих актів правовідносини з приводу використання нерухомого майна регулюють ряд законодавчих актів, зокрема: Закон України «Про іпотеку» [3], який регулює основні питання пов'язані з таким видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, як іпотека; Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який регулює особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти, зокрема в статті 5 урегульовано особливості державної реєстрації зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна [4].

Відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права. Такі правовідносини регулюються: по-перше, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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 та визначає – загальні засади державної реєстрації прав, об'єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав, суб'єктів, які проводять державну реєстрацію речових прав, порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме

майно та особливості процедури реєстрації [5]; по-друге, Законом України «Про адміністративні послуги», який визначає основні концептуальні засади, на підставі яких здійснюється надання адміністративних послуг: встановлює принципи, на яких базується державна політика в указаній сфері; основні вимоги до порядку надання, строків, оплати адміністративних послуг та регулює порядок їх надання центром адміністративних послуг [6]; по-третє, Законом 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 [7].

Також слід врахувати, що відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна на підзаконному рівні урегульовані низкою адміністративно-правових актів, зокрема ключовими з них є: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» якою затверджено нові порядки надання інформації з Державного реєстру прав, визначено перелік документів, які мають надаватися для проведення державної реєстрації, уточнено процедурні особливості державної реєстрації права на нерухоме майно [8]; Постанова КМУ від 26.10.2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», яка визначає процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), його невід’ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями, передбаченими Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9].

Відносини щодо права отримання у власність земельних ділянок та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються суміжним інститутом земельного права. Так, відповідно до ст. 121 Земельного кодексу «громадяни України мають право на безоплатне отримання земельних ділянок із державної/комунальної власності (для ОСГ, садівництва, будівництва тощо)» [2]. Процедура включає вибір ділянки, клопотання до місцевої ради, розробку землевпорядної документації, затвердження та реєстрацію права власності. Державний земельний кадастр (ДЗК) в Україні – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження, кількісну та

якісну характеристику. Впровадження ДЗК забезпечує облік земель, їх реєстрацію, грошову оцінку та формування кадастрових карт, що здійснюється Держгеокадастром та його територіальними органами, його діяльність була запроваджена з прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр України» від 07.07.2011 року [10]. Таким чином з 2012 року функціонує нова система ДЗК, яка замінила старі паперові форми на цифрові технології, забезпечуючи точність даних та захист прав власності. Ключовими аспектами функціонування ДЗК є: забезпечення повноти відомостей про земельні ділянки, застосування єдиної системи координат, реєстрація ділянок; кадастрове зонування, зйомки, бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка, облік, реєстрація; внесення відомостей про ділянку державним кадастровим реєстратором, за результатами чого видається витяг; інформація про ділянки, їх межі та правовий режим є відкритою, а процедура передбачає можливість звернення через ЦНАП або нотаріуса; функції адміністрування виконує державне підприємство, що забезпечує технічне супроводження та захист даних. Порядок ведення ДЗК урегульовано Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру України» [11].

Відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об’єктів нерухомого майна, які регулюються інститутом публічного будівельного права і є базовими для відносин, які виникають з приводу державної реєстрації нерухомого майна, адже без наявності об’єкту будівництва його реєстрація є не можливою.

Нормативно-правові акти (НПА) у сфері будівництва в Україні включають закони, постанови Кабміну та державні будівельні норми (ДБН), що регламентують проектування, дозвільні процедури та виконання робіт. Основними законодавчими актами, які регулюють відносини будівництва об’єктів нерухомого майна в Україні є: Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» [12] – визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності; Закон «Про будівельні норми» [13] – встановлює обов’язкові вимоги до планування, забудови та безпеки об’єктів; Закон «Про архітектурну діяльність» [14] – регламентує творчу та технічну діяльність у будівництві. В системі правового регулювання цих відносин вагоме місце займають Державні будівельні норми (ДБН) та стандарти, які встановлюють обов’язкові тех-

нічні вимоги до об'єктів нерухомого майна які будуються, наприклад: ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій (включає норми відстаней до меж сусідніх ділянок». Державний контроль в цій сфері здійснюють центральні органи виконавчої влади – Міністерство розвитку громад та територій України, Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ), та місцеві органи архітектурно-будівельного контролю.

Відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав, регулюються нормами інформаційного права. Відносини щодо інформації в Державному реєстрі речових прав (ДРРП) регулюються законами «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень», «Про інформацію» та «Про захист персональних даних». Вони базуються на принципах відкритості, достовірності, захищеності та безоплатності (за винятками), забезпечуючи правову основу для створення, обробки, зберігання та поширення даних. Сутність цих відносин полягає в наступному: створення та обробка – інформація вноситься суб'єктами державної реєстрації (нотаріуси, держреєстратори) виключно на підставі документів, передбачених законом, що забезпечує її актуальність та достовірність; зберігання та захист – захист даних здійснюється відповідно до законодавства про захист персональних даних, оскільки реєстр містить конфіденційну інформацію про власників, Реєстр є захищеною інформаційно-комунікаційною системою; поширення (доступ) – доступ до інформації регламентований; відомості є відкритими, але їх отримання може бути платним, а доступ до деяких даних обмежений для захисту приватного життя; правова природа – дані ДРРП є джерелами перевіреної офіційної інформації для підтвердження або спростування юридичних фактів. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, закріплено Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 [15].

**Висновки.** Таким чином в результаті дослідження встановлено, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП).

З'ясовано багатовекторність змісту правових відносин, що складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка проявляється в наступному: 1) відносини права власності на об'єкти нерухомого майна регулюються нормами виключно приватного – цивільного права; 2) відносини щодо процедури державної реєстрації нерухомого майна та порядку надання адміністративних послуг ЦНАПами у сфері його державної реєстрації регулюються нормами виключно публічного права – адміністративного права; 3) відносини щодо отримання права власності на земельну ділянку та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються земельним правом; 4) відносини щодо дотримання державних будівельних норм та стандартів у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна регулюються інститутом публічного будівельного права; 5) відносини щодо створення, обробки, зберігання, поширення та захисту інформації, яка зберігається у Державному реєстрі речових прав регулюються нормами інформаційного права.

Встановлено, що зміст правових відносин, які складають предмет інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно це комплекс дій та прав суб'єктів (власників, реєстраторів, нотаріусів), спрямованих на офіційне визнання, підтвердження, зміну або припинення прав на нерухомість (земельні ділянки, будинки, квартири) та їх обтяжень шляхом внесення відомостей до Державного реєстру. Визначено, що основними складовими змісту цих правовідносин є: 1) суб'єкти – фізичні та юридичні особи, держава (уповноважені органи), територіальні громади, що набувають або відчужують права, та спеціальні суб'єкти – державні реєстратори та нотаріуси; 2) об'єкти – нерухоме майно (земельні ділянки, будівлі, споруди, житлові та нежитлові приміщення); 3) зміст (права та обов'язки) – право заявника щодо подання документів для реєстрації, отримання інформації з реєстру, обов'язки реєстратора/нотаріуса щодо перевірки документів на відповідність законодавству, внесення даних до реєстру, прийняття рішень про реєстрацію, зупинення або відмова в реєстрації; 4) юридичні факти – документи, що підтверджують право (договори, свідоцтва про право власності, спадщину, рішення суду); 5) мета – офіційне визнання державою речових прав, що забезпечує захист власника та законність правочинів.

**Список літератури:**

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
2. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3 4. Ст. 27.
3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
4. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
5. 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.
6. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 32. Ст. 409.
7. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. Відомості Верховної Ради України. 2023. № 15. Ст.50.
8. 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>.
9. 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
10. Про Державний земельний кадастр України: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
11. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.
12. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
13. Пробудівельні норми: Закон України від 5 листопада 2009 року № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>.
14. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 року № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>.
15. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

**Pylypenko Yu. P. THE CONTENT OF LEGAL RELATIONS THAT CONSTITUTE THE SUBJECT OF THE INSTITUTE OF STATE REGISTRATION OF REAL RIGHTS TO REAL PROPERTY**

*The article clarifies the content of legal relations that constitute the subject of the institute of state registration of real rights to real property and the state of their legal regulation.*

*As a result of the study, it was established that the institute of state registration of real rights to real property is a complex system that combines civil, administrative and information law, ensuring the protection of property rights through the maintenance of the State Register of Real Rights (hereinafter – the DRRP). The multi-vector nature of the content of legal relations that constitute the subject of the institute of state registration of real rights to real property was clarified, which is manifested in the following: 1) relations of ownership of real property objects are regulated by the norms of exclusively private – civil law; 2) relations regarding the procedure for state registration of real property and the procedure for providing administrative services by ASNs in the field of its state registration are regulated by the norms of exclusively public law – administrative law; 3) relations regarding the acquisition of ownership of a land plot and the maintenance of a single State Land Cadastre of land registration in Ukraine are regulated by land law; 4) relations regarding compliance with state construction norms and standards in the field of construction of real estate objects are regulated by the institute of public construction law; 5) relations regarding the creation, processing, storage, dissemination and protection of information stored in the State Register of Real Rights are regulated by the norms of information law.*

*It has been established that the content of legal relations that constitute the subject of the institute of state registration of real rights to real estate is a complex of actions and rights of subjects (owners, registrars, notaries) aimed at the official recognition, confirmation, change or termination of rights to real estate (land plots, houses, apartments) and their encumbrances by entering information into the State Register. It has been determined that the main components of the content of these legal relations are: 1) subjects – individuals and*

*legal entities, the state (authorized bodies), territorial communities that acquire or alienate rights, and special subjects – state registrars and notaries; 2) objects – real estate (land plots, buildings, structures, residential and non-residential premises); 3) content (rights and obligations) – the applicant’s right to submit documents for registration, obtain information from the register, the obligations of the registrar/notary to check documents for compliance with the legislation, enter data into the register, make decisions on registration, suspension or refusal of registration; 4) legal facts – documents confirming the right (contracts, certificates of ownership, inheritance, court decisions); 5) purpose – official recognition by the state of property rights, which ensures the protection of the owner and the legality of transactions.*

**Keywords:** *administrative-legal relations, legal relations in the field of state registration of real rights to real property, subject and content of legal relations in the field of state registration of real rights to real property.*

Дата першого надходження статті до видання: 17.02.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 20.03.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 11.05.2026