

Лукавий Ю. П.

<https://orcid.org/0009-0004-9756-3383>

Державне некомерційне підприємство «Державний університет «Київський авіаційний інститут»

СУТНІСНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЮРИДИЧНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ: АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ ВИМІР

Стаття присвячена комплексному дослідженню юридичних елементів інституту державної реєстрації речових прав у поєднанні приватно- і публічно-правових засад його функціонування. На основі аналізу сучасної української доктрини та чинного законодавства розкрито подвійний – приватно- і публічно-правовий – характер державної реєстрації як особливого юридичного явища: з одного боку, вона виступає правовстановлюючим фактом (у вузькому сенсі), з іншого – адміністративною процедурою та юридичним (фактичним) складом (у широкому сенсі). У роботі деталізовано зміст основних елементів складу: юридичних фактів, юридично значущих умов, процесуальних стадій і результату у вигляді внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав). Показано, що адміністративно-правовий вимір інституту забезпечує легітимність, публічну достовірність і процесуальну упорядкованість, тоді як приватно-правовий – зумовлює виникнення, перехід і припинення суб'єктивних речових прав та обтяжень. Окрему увагу приділено суб'єктному складу (заявник, державний реєстратор, суб'єкти публічної адміністрації), принципам простоти, доступності й прозорості процедур, а також проблемним вузлами правозастосування (юридична визначеність, перевірка правових підстав, електронізація). На підставі отриманих результатів аргументовано пропозиції щодо внутрішньої структуризації юридичних елементів реєстрації та точкового удосконалення законодавства і підзаконного регулювання, спрямованого на узгодження приватно-правових наслідків із публічно-правовими процесуальними гарантіями. Практичне значення статті полягає у формуванні цілісної моделі інституту, придатної для використання в наукових дослідженнях і правозастосуванні.

Ключові слова: державна реєстрація, речові права, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, юридичний факт, адміністративна процедура, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав), публічна достовірність.

Постановка проблеми. Державна реєстрація речових прав в Україні є системним правовим інститутом, який інтегрує приватно-правові наслідки в публічно-правову процедурну форму. Її ключова функція полягає у забезпеченні юридичної визначеності та публічної достовірності щодо належності та обтяжень прав на нерухоме майно шляхом офіційного внесення відомостей до Державного реєстру речових прав. Нормативну основу інституту становлять Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок державної реєстрації) та

Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2012 № 1141 (далі – Порядок ведення Державного реєстру прав). Ці акти структурно узгоджують суб'єктів, стадії та результат реєстраційних дій, визначаючи склад реєстраційних відомостей, процедурні кроки та наслідок у вигляді реєстраційного запису.

Відповідно до доктринальних підходів сучасної української науки, державна реєстрація має подвійну природу. У вузькому сенсі її розглядають як правовстановлюючий юридичний факт, який фіксує момент виникнення відповідного речового права; у широкому – як процедуру та юридичний склад, що інтегрує низку взаємопов'язаних



юридичних фактів та умов (звернення заявника, подання та верифікація документів, ухвалення рішення державним реєстратором, внесення запису до Реєстру) [1]. Подібна двошарова модель пояснює, чому інститут одночасно слугує носієм приватно-правових наслідків (виникнення, перехід, припинення прав) і каналом реалізації публічної адміністративної процедури (забезпечення законності, контроль, оскарження).

Законодавче визначення державної реєстрації на рівні спеціального закону конкретизується підзаконними актами щодо ведення та наповнення Державного реєстру речових прав, включаючи структуру записів, порядок доступу та архівну частину. Це створює інституційні гарантії публічної достовірності відомостей і процесуальну передбачуваність дій державного реєстратора – центральної фігури адміністративної процедури, що володіє процесуальною компетенцією, несе відповідальність, фіксує рішення та забезпечує механізми оскарження.

Науковці звертають увагу на пряму залежність ефективності системи від дотримання принципів простоти, прозорості й доступності, а також від належної кваліфікації реєстраторів та їх неупередженості [4]. В українській доктрині простежується консенсус щодо складного характеру цього інституту. Частина авторів акцентує на правовстановлюючій природі реєстрації (момент набуття права, презумпція правомірності реєстраційного запису), інші – на її процедурному вимірі та значенні для публічної достовірності реєстрових відомостей (інформаційна функція, відкритість і перевірність даних). Узагальнено, це відображає поділ на приватно-правовий результат і публічно-правовий процес взаємопов'язаних дій, які разом формують юридичний склад реєстрації.

Порядок, стадії та інструменти державної реєстрації жорстко регламентовані підзаконними актами: Порядок державної реєстрації прав фіксує перелік документів, умови, підстави та процедурні кроки, а Порядок ведення Державного реєстру прав – правила функціонування інформаційної системи, включаючи архівну частину, способи наповнення та надання відомостей. Ці приписи є ключовим засобом мінімізації ризиків юридичної невизначеності та запобігання помилкам реєстратора, що безпосередньо впливають на права й законні інтереси учасників цивільного обігу. Сучасний етап розвитку інституту характеризується цифровізацією та уніфікацією процедур, розширенням електронних сервісів і посиленням вимог до кібербезпеки й захисту

персональних даних у реєстрах. Доктринальні висновки наголошують на доцільності подальшої електронізації та впровадження технологічних рішень, що підвищують ефективність та прозорість, не підміняючи при цьому юридичні гарантії формальними алгоритмами.

Актуальність дослідження зумовлена центральністю інституту державної реєстрації речових прав у механізмі правопорядку обігу нерухомого майна. У сучасних умовах правової держави саме реєстрація забезпечує обов'язкову публічну достовірність даних про титул, що мінімізує трансакційні витрати, підвищує передбачуваність цивільного обігу й знижує ризики судових спорів. Отже, реєстрація виконує не лише інформаційну, а й гарантійну функцію, будучи точкою юридичної кристалізації приватних правомочностей та публічних процесуальних дій, які завершуються внесенням запису до Державного реєстру прав. Оновлення процедур, цифровізація сервісів і запровадження стандартів відкритості у сфері держреєстрації прямо корелюють із рівнем довіри до правового поля та інвестиційної привабливості ринку, де титульна безпека стає визначальною передумовою капіталізації активів.

Інститут державної реєстрації речових прав характеризується дуалістичною правовою природою. У вузькому сенсі реєстрація кваліфікується як правовстановлюючий юридичний факт, що фіксує момент набуття відповідного речового права; у широкому сенсі – як процедура та як юридичний склад, у межах якого послідовно з'єднані взаємопов'язані юридичні факти й юридично значущі умови. Подібний підхід дозволяє інтегрувати приватно-правовий результат (виникнення, перехід, припинення права) з публічно-правовою адміністративною процедурою (компетенція, стадії, індивідуальний акт, внесення запису, оскарження) в єдину когерентну модель інституту [1].

Актуальність дослідження посилюється динамікою законодавства й технологічними викликами електронізації реєстрів. Розвиток інфраструктури електронних сервісів, уніфікація форматів даних та підвищення вимог до кібербезпеки формують новий рівень очікувань до процесуальної якості реєстраційних дій. Від ефективності підсистем і відлагодженості процедур залежить як доступ до достовірної інформації, так і можливість оперативної верифікації правових підстав, що у сукупності гарантує юридичну визначеність учасників обороту [4].

Важливий практичний чинник актуальності полягає у взаємодії приватного інтересу правона-

бувача з вимогами публічної адміністрації. Заявник очікує швидкості, простоти і технологічної зручності, тоді як публічний адміністратор несе обов'язок забезпечити законність, об'єктивність перевірки документів і прийняття індивідуального адміністративного акта, який породжує правові наслідки та підлягає оскарженню. Баланс цих вимог досягається через чітко визначені стадії, критерії належності й достатності документів та процесуальні гарантії, закріплені спеціальним законодавством і підзаконними актами, що регулюють порядок реєстрації та ведення Державного реєстру прав (Закон України № 1952-IV; постанова КМУ № 1127; постанова КМУ № 1141) [5; 7; 8].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематику юридичної природи держреєстрації та її структурних елементів послідовно опрацьовано у працях, що входять до нашої джерельної бази. В. Джафарова системно розмежовує вузьке і широке розуміння реєстрації: як правовстановлюючого факту та як юридичного складу, що поєднує юридичні факти й умови, зорієнтовані на виникнення речового права. Авторка підкреслює наявність презумпції правомірності реєстраційного запису, яка пояснює гарантійний ефект реєстру у цивільному обігу [1].

У роботах Ю. Щавинської уточнено понятійний апарат інституту, включно з дефініціями «державна реєстрація речових прав», «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно», «заявник», «реєстраційна дія», що демонструє як нормативну прив'язку доктринальних висновків до спеціального закону, так і акцент на адміністративно-процедурній складовій. Особливу увагу приділено юрисдикційним механізмам оскарження рішень реєстраторів, що фіксує публічно-правову вісь інституту в площині адміністративного процесу і судового контролю [2; 3].

В. Малютяк, аналізуючи правові засади держреєстрації, наголошує на системній ролі інституту для правової визначеності та безпеки цивільного обігу, а також на функціональній місії державного реєстратора як суб'єкта, що забезпечує законність і об'єктивність розгляду, враховуючи вимоги прозорості, доступності, електронних сервісів і підзвітності. Цей фокус доповнює доктринальну модель елементів реєстрації виміром належного адміністрування та технологічної модернізації [4].

Синтез окреслених позицій демонструє зрілий консенсус щодо подвійної природи інституту і підтверджує необхідність розкласти його на юридичні елементи для точнішого опису зв'язків

між приватно-правовим результатом і публічно-правовою процедурою. На доктринальному рівні це виражено через категорію «юридичний склад», що включає послідовність фактів-дій і юридично значущих умов. У працях підкреслюється первинність звернення заявника як правовстановлюючого факту, подальше формування та реєстрація заяви в базі даних заяв, а також ухвалення рішення реєстратором щодо реєстрації чи відмови як ключові ланки цього складу.

Постановка завдання. Мета статті полягає у розкритті сутнісної характеристики юридичних елементів державної реєстрації речових прав крізь призму адміністративно-правового виміру. Досягнення цієї мети потребує подолання двох методологічних викликів. Перший – точне розмежування приватно-правового результату і публічно-правового процесу з урахуванням того, що останній не є самодостатнім, а інструментальний щодо виникнення чи припинення суб'єктивних прав. Другий – опис логіко-правових зв'язків між окремими елементами юридичного складу, які у підсумку зумовлюють внесення відомостей до Реєстру як юридичний результат із презумпцією правомірності. З огляду на це завданнями дослідження є: систематизувати юридичні факти і юридично значущі умови, що складають основу реєстрації; конкретизувати стадії адміністративної процедури та процесуальні повноваження державного реєстратора; ідентифікувати типові точки правозастосовних ризиків (зупинення розгляду, відмова, оскарження) та їх вплив на юридичну визначеність учасників обігу [1].

Спеціальне законодавство й підзаконні акти забезпечують нормативну чіткість елементів юридичного складу. Наявність чітко визначених процедурних параметрів мінімізує ризики довільного трактування і гарантує відтворюваність рішень у типових ситуаціях. Норми спеціального закону про держреєстрацію в поєднанні з Порядком державної реєстрації прав і Порядком ведення Державного реєстру прав забезпечують не лише процесуальну рамку, а й інтеграцію інформаційної системи з юридичними наслідками індивідуального адміністративного акта, що кульмінує у внесених запису.

Завершальною стадією виступає прийняття державним реєстратором у визначений строк рішення щодо державної реєстрації або відмови в ній на основі розгляду поданих документів. Юридичне значення цього рішення подвійне – воно виступає правовстановлюючим або правоприпиняючим фактом; ця подія трансформує послі-

довність процедурних дій у юридичний результат у формі запису, доступного для публічного покладання у правовідносинах [1].

Запропонований у статті підхід до аналізу юридичних елементів не претендує на вичерпність, але пропонує операційну схему: ідентифікація первинних фактів-дій (звернення, формування та реєстрація заяви), проміжних юридичних умов (належність та достатність документів, дотримання строків і компетенції), кульмінаційного індивідуального акта (рішення про реєстрацію або відмову) та фінального запису у Реєстрі як юридичного результату. Ця схема дозволяє в подальшому розгорнути адміністративно-правову структуру інституту, показати взаємозалежність його приватно- і публічно-правових компонентів та запропонувати адресні пропозиції щодо вдосконалення нормативного регулювання відповідно до вимог юридичної визначеності і технологічної модернізації [2].

Виклад основного матеріалу. Державна реєстрація речових прав – це цілісний інститут із власною внутрішньою логікою, що поєднує приватно-правовий результат (виникнення, перехід, припинення суб'єктивних речових прав і обтяжень) та публічно-правову адміністративну процедуру, яка забезпечує законність, прозорість і відтворюваність рішень. У доктрині цей феномен доцільно описувати через категорію «юридичний склад», до якого входять взаємопов'язані юридичні факти (звернення, реєстрація заяви, ухвалення рішення) та юридично значущі умови (належність документів, сплата збору, відсутність суперечливих записів у Реєстрі). Подібна конструкція пояснює, чому реєстрація одночасно робить право видимим для всіх і породжує чи припиняє саме право як юридичний наслідок [1].

Методологічно інститут зручно аналізувати на трьох рівнях: (а) рівень правових підстав (норми Цивільного кодексу щодо реєстрації прав на нерухомість, спеціальний закон, підзаконні порядки); (б) рівень процедурних стадій (послідовність адміністративних дій реєстратора); (в) рівень результату (індивідуальний адміністративний акт і реєстраційний запис як носій публічної довіри). Рівневий підхід дозволяє точно диференціювати інститут на елементи і співвіднести кожен із їх приватно- і публічно-правовою природою [2].

Загальні приписи Цивільного кодексу України (ст. 182) встановлюють принципову вимогу державної реєстрації прав на нерухомі речі і визначають, що порядок та підстави відмови встановлюються законом [6]. Спеціалізація від-

бувається в підзаконному регулюванні – насамперед у Порядку ведення Державного реєстру прав, який деталізує інформаційну систему, структуру записів і режими доступу, тобто технічну основу публічної достовірності. Таким чином, приватно-правовий результат (виникнення/перехід/припинення права) підпорядкований публічно-правовій процесуальній рамці, що унеможливує довільність та підсилює захист права через відкритий і перевірний реєстр.

Юридичний склад державної реєстрації включає сукупність юридичних фактів і юридично значущих умов, що у взаємозалежності ведуть до внесення відомостей до Реєстру. У цьому складі правостановлюючими фактами є, зокрема, звернення заявника, реєстрація заяви у базі даних, окремі заяви (наприклад, заборона вчинення дій) або судові рішення; завершальною подією стає рішення реєстратора про реєстрацію або відмову і, у разі позитивного варіанта, – реєстраційний запис. Взаємозв'язок елементів є принциповою: без виконання умов (сплата збору, належні документи, перевірка відсутності конфлікуючих прав) рух складу не завершиться результатом.

Ця модель одночасно пояснює дуалістичну природу інституту: приватно-правова природа проявляється в наслідку (виникнення/припинення права), публічно-правова – у внутрішніх фактах-діях публічної адміністрації, спрямованих на досягнення юридично значущого публічного результату у Реєстрі [1].

Суб'єктний склад інституту охоплює: (1) заявника (власник, правонабувач, сторона правочину, уповноважений представник); (2) державного реєстратора як носія владних повноважень щодо розгляду заяви, перевірки документів та ухвалення індивідуального адміністративного акта; (3) органи, що забезпечують ведення інформаційної системи Реєстру. У доктрині підкреслено, що дефініції «заявник», «Державний реєстр», «реєстраційна дія» впливають із спеціального закону і формують усталений понятійний каркас практики [2].

Реєстраційні дії можливі виключно за наявності передбачених законом умов: належного пакета документів, сплати адміністративного збору, відсутності суперечливих чи заборонних записів у Реєстрі тощо. Порядок державної реєстрації прямо фіксує, що без встановлення усіх необхідних юридично значущих умов реєстрація не здійснюється; тому умови, підстави і сам факт реєстрації доцільно розуміти як ширший юридичний склад, а не окремі розрізнені епізоди.

Адміністративна процедура державної реєстрації поділяється на послідовні стадії: (1) звернення заявника й прийняття заяви реєстратором; (2) розгляд справи (перевірка підстав, комплекtnості, відсутності заборон/обтяжень, відповідності договорів закону); (3) ухвалення рішення; (4) оскарження – адміністративне або судове. Подібне членування забезпечує процесуальну визначеність і підзвітність, зменшує простір для дискреції й підсилює публічну довіру до результату в Реєстрі.

Окремі процедурні дії можуть мати власне юридичне значення: зупинення розгляду за недотримання умов (ненадання документів) функціонує як правозупиняючий факт, а остаточне рішення про відмову – як правоприпиняючий факт у межах складу; у разі позитивного рішення – воно кваліфікується як правовстановлюючий факт, що завершує рух складу й веде до внесення запису до Реєстру.

Рішення про державну реєстрацію приймається реєстратором у визначений строк після реєстрації заяви; позитивне рішення разом із реєстраційним записом утворює кульмінаційний елемент юридичного складу. Як наслідок, виникає презумпція правомірності запису як джерела публічної достовірності – на нього може покладатися невизначене коло осіб у цивільному обігу. Саме тому вимоги до перевірки підстав, автентичності документів і дотримання процесуальних строків набувають статусу гарантій не лише для сторін, але і для третіх осіб.

Регламент ведення Реєстру, структура та режими доступу конкретизовані підзаконним актом (Порядок ведення Державного реєстру прав), що забезпечує інформаційну інтегрованість і відтворюваність технічних операцій (внесення, зміни, скасування запису, архівна частина, надання відомостей). Це становить інфраструктурну гарантію публічної достовірності реєстрових даних.

Кожне індивідуальне рішення реєстратора підлягає перевірці як в інтегрованому елементі його архітекtonіки, що забезпечує корекцію помилок без підриву довіри до системи в цілому.

Ключові принципи, що детермінують функціонування інституту, включають: правову визначеність (передбачуваність результатів і єдність практики), надійність реєстраційних записів (захищеність від несанкціонованих змін), прозорість процедур (відкритість і можливість верифікації) та технологічну адекватність (адаптацію до цифрових викликів). В українській доктрині справедливо зазначається, що імплементація цих

принципів безпосередньо впливає на інвестиційний клімат та рівень правової безпеки, що обумовлює вимоги до підвищення кваліфікації реєстраторів і модернізації інформаційних систем [4].

Сучасна трансформація інституту відбувається під впливом цифровізації (електронні сервіси, кібербезпека, захист персональних даних) та адаптації до надзвичайних регуляторних режимів. Воєнний стан актуалізував необхідність коригування процедур і доступів до Реєстру, що, з одного боку, забезпечило функціонування критичної інфраструктури, а з іншого – вимагає подальшого узгодження з чинними актами для запобігання колізіям. Доктрина фіксує як переваги (цілісність даних, безперервність сервісів), так і ризики (нормативна неузгодженість), які потребують нівелювання через точкові законодавчі зміни та уніфікацію адміністративних практик.

Первинним правовстановлюючим фактом у складі виступає звернення заявника. Наступними етапами є формування та реєстрація заяви, верифікація правових підстав і документів, а також оцінка можливих перешкод (наприклад, наявність заборон чи суперечливих записів). Кульмінаційною подією виступає прийняття рішення – позитивного (реєстрація) або негативного (відмова); кожен із цих варіантів має диференційний правовий ефект у межах складу. Позитивне рішення матеріалізується в реєстраційний запис, який набуває публічного значення і стає об'єктом легального покладання для контрагентів і третіх осіб у цивільному обороті.

Представлена модель демонструє, що приватно-правовий зміст інституту не зводиться до реєстраційної техніки: саме через механізм юридичного складу відбувається трансформація фактичних підстав (правочинів, судових рішень) у публічно-легітимний титул. Внутрішні елементи (заява, перевірки, рішення, запис) є актами публічної адміністрації, проте їхня сутнісна функція полягає в наданні приватним правам соціальної визнаності та гарантованої довіри. Таким чином, інститут виконує роль транслятора між приватними підставами набуття прав і публічною достовірністю, що забезпечується державою.

Типові проблемні зони правозастосування включають: (а) неповні або дефектні пакети документів; (б) колізії між записами, що існували в різних реєстрах; (в) варіативність практики зупинення та відмов; (г) нерівномірне застосування електронних інструментів і стандартів захисту даних. Доктринальна відповідь на ці виклики формується у двох площинах: процесуальній (уні-

фікація стадій і критеріїв перевірок, посилення професійної відповідальності реєстраторів, прозорість адміністративних доступів) та технологічній (оптимізація архітектури Реєстру, підвищення рівня кіберзахисту, інтеграція з іншими державними інформаційними системами). Обидві стратегії корелюють з базовими принципами правової визначеності та надійності публічних даних.

Висновки. Інститут державної реєстрації речових прав являє собою цілісну конструкцію, в якій приватно-правовий результат (виникнення, перехід, припинення речового права) реалізується виключно через публічно-правову адміністративну процедуру. Пояснювальною моделлю цієї єдності виступає «юридичний склад» – система послідовних юридичних фактів і юридично значущих умов, що логічно детермінують індивідуальний адміністративний акт та внесення відомостей до Державного реєстру прав. Саме через таку послідовність забезпечуються правова визначеність і можливість публічного покладання на реєстрові дані як на джерело достовірної інформації для невизначеного кола учасників обігу.

Нормативна архітектоніка інституту демонструє внутрішню узгодженість: загальні приписи цивільного законодавства щодо обов'язковості державної реєстрації прав на нерухомі речі та моменту їх виникнення доповнюються спеціальним законом і деталізуються підзаконними актами Кабінету Міністрів України. Подібна трирівнева модель мінімізує адміністративну дискрецію, уніфікує стадії розгляду та підвищує передбачуваність рішень реєстраторів. Водночас технологічний вимір – цифрові сервіси, захист реєстрових даних, механізми аудиторного сліду – трансформує реєстр у критичну публічну інфраструктуру, де якість процесуальних стандартів безпосередньо впливає на рівень довіри до публічної достовірності.

Кульмінаційна роль рішення державного реєстратора та реєстраційного запису полягає в тому,

що саме в цій точці відбувається перехід від сукупності перевірок і проміжних дій до юридичного результату, на який можуть покладатися сторони правочину і треті особи. Інкорпорація механізмів оскарження – як адміністративного, так і судового – є не зовнішнім контролем, а імplementованою гарантією законності в структурі інституту, що дозволяє корегувати помилки без системного підриву довіри. Підсумовуючи, інститут реєстрації виконує функцію транслятора між приватними підставами набуття права та публічною достовірністю; його публічно-правова складова покликана легалізувати, а не підміняти приватно-правовий зміст.

Практична корисність окресленого підходу полягає в його операційності: через фокус на юридичних елементах (зверненні, реєстрації заяви, перевірках, рішеннях, записі) забезпечується процедурна відтворюваність і зрозумілість для заявника. Умови воєнного стану та прискорена цифровізація не змінюють сутнісну логіку інституту, але акцентують увагу на вимогах до прозорості, документування рішень та міжреєстрової взаємодії для гарантування безперервності сервісів та узгодженості правозастосування.

З огляду на здійснений аналіз, пріоритетними напрямками розвитку визначено: кодифікаційне закріплення структури «юридичного складу» на рівні спеціального закону, уніфікацію чек-листів перевірок і вимог до мотивувальної частини рішень у Порядку державної реєстрації, а також технологічне підвищення надійності Реєстру через впровадження стандартів аудиторного сліду, криптографічного захисту та інтероперабельних міжреєстрових зв'язків. Подібна еволюція не лише знизить транзакційні витрати та ризики судових спорів, а й підвищить інвестиційну привабливість обігу нерухомістю шляхом забезпечення стабільної публічної достовірності реєстраційних даних.

Список літератури:

1. Джафарова В. Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав. *Цивільне право і процес*, 2020. Вип. 2. С. 31–36. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/6.pdf>.
2. Щавинська Ю. М. Юридична природа речових прав та їх державна реєстрація. *Юридична наука*, 2020. Вип. № 4 (106), т. 1. С. 183–190. URL: <https://journal-nam.com.ua/index.php/journal/article/view/216>.
3. Щавинська Ю. М. Адміністративна процедура державної реєстрації речових прав в Україні. *Юридична наука*, 2020. Вип. № 5 (107), т. 2. С. 100–107. URL: <https://journal-nam.com.ua/index.php/journal/article/view/307>.
4. Малютяк В. В. Правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукові записки. Серія: Право*, 2024. Вип. 16. С. 124–128. URL: <https://pravo.cusu.edu.ua/index.php/pravo/article/view/411>.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

7. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

Lukavyi Yu. P. ESSENTIAL CHARACTERISTICS OF THE LEGAL ELEMENTS OF STATE REGISTRATION OF PROPRIETARY RIGHTS: THE ADMINISTRATIVE AND LEGAL DIMENSION

The paper explores the legal elements of the Ukrainian system of state registration of real rights, emphasizing the interplay between private and public law. Building on current Ukrainian scholarship and binding legislation, it argues that registration is a dual-nature legal phenomenon: narrowly, it operates as a right-establishing legal fact; broadly, it functions as an administrative procedure and a complex of interrelated legal elements (“legal composition”). The study elaborates on the substantive content of the key structural elements, including legal facts, legally relevant conditions, procedural stages, and the resulting entry of data into the State Register of Proprietary Rights to Immovable Property (the State Register of Rights). It shows that the administrative-law dimension secures legality, public reliability, and procedural order, whereas the private-law dimension triggers the creation, transfer, and termination of subjective real rights and encumbrances. Special attention is devoted to the circle of actors (applicant, state registrar, public administration), the principles of simplicity, accessibility and transparency, and to recurrent enforcement challenges (legal certainty, verification of legal grounds, and digitalization). The paper proposes a structured model of the legal elements of registration along with fine-tuned legislative and by-law improvements aimed at aligning private-law outcomes with public-law procedural guarantees. The results are relevant for legal research and practice.

Keywords: state registration, proprietary rights, state registration of proprietary rights to immovable property, legal fact, administrative procedure, State Register of Proprietary Rights to Immovable Property (State Register of Rights), public reliability (public authenticity).

Дата першого надходження статті до видання: 21.02.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 20.03.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 11.05.2026