

УДК 342.9

DOI <https://doi.org/10.32782/pdu.2024.2.46>**В. Р. Шпіля**здобувач Приватної установи  
«Науково-дослідний інститут публічного права»

## **ЗМІСТ ТА ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Досліджено сутність адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. У результаті дослідження встановлено, що під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

З'ясовано, що до ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) чітке нормативне регулювання її процедурних стадій, етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх повноважень (компетенції); 3) породжує адміністративно-правові відносини, які вникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною або юридичною особою; 4) спрямована на реалізацію права власності на об'єкти нерухомого майна його захист; 5) тягне за собою настання зовнішніх наслідків (породжує права і обов'язки); 6) завершується ухваленням адміністративного акта (свідоцтва про реєстрацію або відмови у видачі свідоцтва); 7) може породжувати правовідносини, які мають приватно-правову природу; 8) частіше має безспірний характер.

Встановлено, що адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій та процедурних етапів в їх межах: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів їх реєстрація); 2) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей в Державний реєстр прав, надання витягу з державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 3) оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно (адміністративне або судове). Встановлено, що більш чіткого нормативного урегулювання в Законі потребує процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна через Єдиний портал державних послуг – Дія.

**Ключові слова:** адміністративна процедура, реєстраційні процедури, адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, стадії адміністративної процедури, адміністративне та судове оскарження.

**Актуальність теми.** Процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» який був прийнятий у 2004 році, однак є найбільш сталим законодавчим актом який постійно зазнає змін та доповнень з урахуванням підвищення стандартів щодо якості надання адміністративних послуг

(далі – Закон про державну реєстрацію) [1]. В той же час з набранням чинності у 2024 році Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон про адміністративну процедуру) [2], який є базовим для регулювання принципів, стандартів здійснення переважної більшості адміністративних процедур виникла потреба в узгодженні норм інших нормативно-правових актів, що регулюють адміністративні процедури з даним законодавчим актом, в тому числі стосовно

нормативно-правового регулювання адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що зумовлює необхідність приведення даної процедури до стандартів адміністративної процедури. Таким чином вищезгадані фактори зумовлюють необхідність здійснення системного дослідження змісту та особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

**Стан дослідження.** Проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували такі вітчизняні вчені-адміністративісти як: В. Авер'янов, І. Бойко, О. Буханевич, В. Галунько, М. Гончаренко, М. Гурковський, О. Кузьменко, А. Комзюк, Т. Коломоєць, С. Короєд, Л. Крупнова, Р. Мельник, О. Миколенко, Р. Миرونюк, А. Пухтецька, О. Лагода, К. Ростовська, С. Стеценко, В. Тимошук, А. Школик та ін. Окрему увагу дослідженню змісту адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна було приділено в роботах Кеча А. С. «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (2016), Колесников М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Тамаря Я. В. «Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2018), Куманська-Нор О.П. «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021) [3; 4; 5; 6]. Однак основний акцент в даних роботах був зроблений на проблематиці визначення правової природи даної процедури, відмежування її від процедур, які здійснюються в межах галузей цивільного та господарського права, визначення їх місця в системі адміністративних послуг, в той же час процедурним нормам було приділено менше уваги, що і зумовлює актуалізацію проведеного дослідження в межах цієї статті.

**Метою статті** є дослідження змісту та особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна. *Завданнями* дослідження з межах

даної статті є: з'ясування стадій та етапів адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, їх характеристики; виокремлення вад такої процедури та висловлення пропозиції щодо її удосконалення.

**Основний зміст статті.** Як було з'ясовано нами в попередніх дослідженнях під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) є чітко унормованою процедурою реєстрації об'єктів нерухомого майна, яка складається з процедурних етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх повноважень (компетенції); 3) породжує адміністративно-правові відносини, які вникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною або юридичною особою; 4) спрямована на реалізацію права власності на об'єкти нерухомого майна його захист; 5) тягне за собою настання зовнішніх наслідків (породжує права і обов'язки); 6) завершується ухваленням адміністративного акта (свідоцтва про реєстрацію або відмови у видачі свідоцтва); 7) може породжувати правовідносини, які мають приватно-правову природу; 8) частіше має безспірний характер. Адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна базується на таких принципах: верховенство права, у тому числі законності та юридичної визначеності; рівності перед законом; обґрунтованості; безсторонності (неупередженості) адміністративного органу; відкритості; своєчасності і здійснення в розумні строки; ефективності; офіційності; гарантування права особи на

участь процедури; гарантування ефективних засобів правового захисту.

Нижче на виконання задач дослідження в межах даної статті доцільно з'ясувати стадії та в їх межах процедурні етапи адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

Слід відмітити, що в науковій літературі немає узгодженого підходу щодо розуміння стадій будь-якої адміністративної процедури. Довгий час, фактично до прийняття Закону України «Про адміністративну процедуру» в адміністративно-правовій науці точилась дискусія щодо відмінностей адміністративної процедури (адміністративного провадження) від адміністративного процесу. Не вдаючись до аналізу різних точок зору вчених на цю проблематику, якій було приділено надмірну увагу вчених, слід констатувати, що сьогодні на рівні наукової спільноти досягнуто розуміння щодо розмежування цих понять, таким чином під адміністративним процесом розуміють діяльність адміністративних судів щодо розгляду публічно-правових спорів, яка регулюється Кодексом адміністративного судочинства України (КАСУ) [7], а під адміністративною процедурою – діяльність суб'єктів владних повноважень щодо вирішення адміністративних справ, яка регулюється Законом про адміністративну процедуру (як загальними нормативним актом) а також іншими законами, які регламентують особливості здійснення окремої адміністративної процедури (процедур), або адміністративних проваджень, що є по-сутті тотожними поняттями.

Відповідно якщо залишити поза предметом нашого дослідження адміністративний процес (або адміністративне судочинство) і вести мову про адміністративну процедуру (провадження), то дослідженню їх змісту, а саме стадій, етапів та процедурних дій в їх межах присвячено багато наукових праць вітчизняних науковців адміністративістів [8, с.127-131; 9, с.4-10; 10, с.496; 11, с.112; 12, с. 21; 13, с.185-193; 14, с.62-65], відтак доцільніше звернути увагу на теоретичні положення дослідників щодо системи стадій, етапів та процедурних дій в межах адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Тамаря Я. досліджуючи адміністративну процедуру з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно дає їй визначення, як «правовідносин, які врегульовуються нормативно-правовими актами та полягають у послідовно здійснюваних діях суб'єктів публічної адміністрації щодо розгляду заяви фізичної або юридичної особи про видання адміністративного акта з приводу речових прав на нерухоме майно (витягу, виписки або інформаційної довідки), спрямованих на забезпечення прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків та виділяє такі її стадії: звернення особи й прийняття заяви до розгляду державним реєстратором; розгляд справи; винесення рішення; оскарження ухваленого рішення (факультативна); виконання рішення» [15, с.152].

Щавинська Ю. зазначає, що «адміністративна процедура державної реєстрації речових прав – це адміністративно-правові та господарсько-процесуальні відносини, які складаються з порядку послідовно здійснюваних суб'єктами публічної адміністрації та господарськими судами правових дії стосовно забезпечення прав і законних інтересів та/або на виконання особою визначених законом обов'язків шляхом видання (оскарження видання) адміністративного акта щодо обліку й публічного визнання речових прав та їх обтяжень і відповідної пріоритетної державної охорони права власності. В межах даної процедури авторка виділяє такі її стадії: 1) звернення заявника і прийняття заяви до розгляду державним реєстратором; 2) розгляду справи; 3) винесення рішення; 4) адміністративне або судове оскарження ухваленого рішення» [16, с.105].

Колесников М. виділяє наступні стадії провадження надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту - відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про реєстрацію

речових прав, зупинення або про відмову в реєстрації прав; 4) внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 5) надання інформації; 6) оскарження дій чи бездіяльності посадових осіб, що здійснюють таку реєстрацію, тобто факультативна стадія провадження з надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [4, с. 9].

Сукманова О. не виокремлює такої стадії як оскарження прийнятого рішення, а відтак і не виділяє обов'язкові та факультативні стадії процедури надання адміністративної послуги. Науковець зазначає, що порядок державної реєстрації права власності є чітко регламентованим законодавством та складається з таких загальних стадій: 1) звернення із заявою, відповідними документами та фактом оплати адміністративних послуг до суб'єкта публічного адміністрування (державного реєстратора або ж нотаріуса) з вимогою про реєстрацію власності; 2) прийняття, перевірка та розгляд документів суб'єктом публічного адміністрування; 3) прийняття суб'єктом публічного адміністрування рішення про державну реєстрацію права власності, внесення відповідних відомостей до державного реєстру та формування відповідних документів; 4) видача заявнику документів, що підтверджують його право на відповідну власність [17, с. 67].

В той же слід зауважити, що будь-яка теоретична дискусія щодо змісту того чи іншого правового поняття (явища) припиняється якщо воно зазнало нормативного закріплення на рівні закону. Як було зазначено вище, адміністративна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є нормативно визначеною як в Законі про державну реєстрацію (як спеціальному нормативному акті) так і в Законі про адміністративну процедуру (як базовому, загальному правовому акті).

Зокрема, аналіз Закону про адміністративну процедуру дає можливість виокремити такі стадії адміністративної процедури та процедурні дії в їх межах: 1) ініціювання адміністративного провадження (подання заяви та супутніх доку-

ментів на отримання адміністративної послуги, визначених технічним паспортом на дану виду послуг, попередній розгляд заяви і документів та направлення до адміністративного органу, уповноваженого на надання послуги); 2) початок адміністративного провадження та підготовка справи до вирішення (відкриття провадження у справі, витребування документів та відомостей); 3) дослідження обставин справи та збирання доказів (отримання пояснення та зауваження учасника адміністративного провадження); 4) розгляд та вирішення справи (оцінка доказів, слухання); 5) прийняття рішення у справі (видання адміністративного акту, обґрунтована відмова у видачі адміністративного акту); 6) адміністративне оскарження (прийняття рішення за скаргою) – як факультативна, необов'язкова стадія.

Більш предметно зміст адміністративної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначено в Законі про державну реєстрацію. Нижче доцільно виокремити стадії даної процедури з огляду на норми даного Закону.

*Перша стадія – подання та перевірка документів.* Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є засвідченням набуття такого права. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться державним реєстратором за місцезнаходженням нерухомого майна. Документи можуть бути подані особисто або в електронній формі. Якщо документи подаються особисто, заявник пред'являє документ, що відповідно до закону посвідчує особу. У разі подання документів представником додатково подається примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) документа, що підтверджує його повноваження.

Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус». Особа іноземця або особи без громадянства встановлюється за національним, дипломатичним чи службовим паспор-

том іноземця або іншим документом, що посвідчує особу іноземця або особи без громадянства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови підписання її заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри. У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи. Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

У випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень додатково можуть подаватися інші документи.

*Друга стадія – розгляд справи та прийняття рішення.* На цій стадії здійснюється перевірка поданих документів на їх законність, здійснюється перевірка в державних базах даних, зокрема в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та ін.

На даній стадії перевіряються факти та підстави для відмови надання такої

послуги, їх вичерпний перелік визначений в ст. 24 Закону про державну реєстрацію. У випадку позитивного вирішення справи її розгляд завершується внесенням відомостей про речові права на нерухоме майно до Державного реєстру прав та видачі заявнику витягу з реєстру.

Відповідно до ч.2 ст. 24 Закону за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

*Третя стадія – оскарження прийнятого рішення.* Законодавчо визначено дві форми оскарження рішення щодо відмови в державній реєстрації права власності на нерухоме майно: позасудове оскарження та судове оскарження. Порядок позасудового (адміністративного) оскарження такого рішення урегульований розділом 7 Закону про державну реєстрацію, відповідно до нього рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів, а рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України.

Судовий порядок оскарження рішення щодо відмови в державній реєстрації права власності на нерухоме майно визначений Кодексом адміністративного судочинства України, яким урегульовано порядок судового вирішення публічно-правових спорів, якими за визначеннями ст. 4 є «спір, у якому хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг», тобто спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів, що надають адміністративну послугу щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [7].

Слід зауважити, що з започаткуванням Єдиного порталу державних послуг – Дія і особливо в умовах повномасштабної війни набула ще більшої актуальності онлайн-реєстрація права власності на нерухоме майно. Тобто сьогодні є можливість подати електронні заяви у сфері державної реєстрації прав у ДРРП (Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) на об'єкти нерухомого майна, права власності на які виникли та зареєстровані в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року (тобто, до запровадження ДРРП у 2013 році). Послугу реалізовано ДП «Національні інформаційні системи» Міністерства юстиції України спільно з Міністерство цифрової трансформації України за підтримки програми EGAP Фонд Східна Європа, що фінансується урядом Швейцарії. В даному державному порталі детально визначені стадії та етапи такої реєстрації, які базуються виключно на нормах вищезгаданого закону, а отже і рішення про відмову в реєстрації отримане в результаті подання документів через єдиний портал державних послуг теж може бути оскаржено у встановленому вище порядку.

**Висновки.** В результаті дослідження в межах цієї статті встановлено, що під адміністративною процедурою державної реєстрації об'єктів нерухомого майна слід розуміти унормовану діяльність суб'єктів публічної адміністрації або уповноважених ними осіб публічного права спрямовану на надання юридичного статусу об'єкту нерухомого майна шляхом його державної реєстрації у відповідних державних реєстрах та забезпечення можливості вчинення правочинів чи здійснення дій з даним об'єктом нерухомого майна.

До ознак, які вказують на те, що державна реєстрація об'єктів нерухомого майна є адміністративною процедурою слід віднести: 1) чітке нормативне регулювання її процедурних стадій, етапів та дій; 2) здійснюється суб'єктом публічної адміністрації або уповноваженою ним особою публічного права в межах їх повноважень (компетенції); 3) породжує адміністративно-правові відносини, які вникають між реєстратором – суб'єктом публічної адміністрації та заявником – фізичною

або юридичною особою; 4) спрямована на реалізацію права власності на об'єкти нерухомого майна його захист; 5) тягне за собою настання зовнішніх наслідків (породжує права і обов'язки); 6) завершується ухваленням адміністративного акта (свідоцтва про реєстрацію або відмови у видачі свідоцтва); 7) може породжувати правовідносини, які мають приватно-правову природу; 8) частіше має безспірний характер.

Адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна складається з таких стадій: 1) подання заяви та супутніх документів (ідентифікація заявника, систематизація поданих документів їх реєстрація); 2) розгляд справи та прийняття рішення (перевірка справжності та юридичної відповідності документів, моніторинг державних реєстрів та отримання запитів з них, внесення відомостей в Державний реєстр прав, надання витягу з державного реєстру права власності на нерухоме майно або надання відмови в реєстрації); 3) оскарження рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно (адміністративне або судове). Встановлено, що більш чіткого нормативного урегулювання в Законі потребує процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна через Єдиний портал державних послуг – Дія.

### Список використаної літератури:

1. 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.
2. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.
3. 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.
4. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 с.

5. 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. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
6. Тамаря Я. В. Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2018. 15 с.
7. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 6 липня 2005 року № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35-36, № 37. Ст.446.
8. Миронюк Р.В. Поняття та сутність адміністративного процесуального права: сучасні підходи до розуміння. *Право і суспільство*. №3. 2012. С. 127-131.
9. Миронюк Р.В. Сучасні наукові підходи до визначення місця адміністративного процесуального права та процесу в системі адміністративного права. *Журнал східноєвропейського права*. №9. 2014. С. 4-10.
10. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / авт.-упоряд. В.П. Тимошук. Київ : Факт, 2003. 496 с.
11. Бойко І. Базові категорії права адміністративних процедур. *Адміністративна процедура: особливості формування української концепції* : матеріли круглого столу, м. Харків, 15 вересня 2017 р. Харків : Національна академія правових наук України, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2017. 112 с.
12. Лагода О. Адміністративна процедура: теорія і практика застосування: *автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук* : 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» ; Нац. ун-т держ. податк. служби України. Ірпінь, 2007. 21 с.
13. Школик А. Адміністративна процедура та її співвідношення з суміжними поняттями. *Вісник Львівського університету. Серія Юридична*. 2014. Випуск 59. С. 185–193.
14. Писаренко, Г. М. Адміністративні процедури з надання адміністративних послуг. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. №35. С. 62–65.
15. Тамаря Я. Стадії адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми держави і права* : зб. наук. пр. / редкол.: В.В. Завальняк (голов. ред.) та ін. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2017. Вип. 78. С. 150–156.
16. Щавинська Ю. М. Адміністративна процедура реєстрації речових прав в Україні. *Юридична наука*. № 5(107). 2020. том 2. С. 101-108.
17. Сукманова О. В. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 98-103.

### **Shpilya V. R. Content and features of the administrative procedure for state registration of real estate objects**

*The essence of the administrative procedure for state registration of real estate objects has been studied. As a result of the study, it was established that the administrative procedure for state registration of real estate objects should be understood as the regulated activity of public administration entities or public law entities authorized by them aimed at granting legal status to a real estate object through its state registration in the relevant state registers and ensuring the possibility of concluding transactions or performing actions with this real estate object.*

*It was found that the signs indicating that state registration of real estate objects is an administrative procedure include: 1) clear regulatory regulation of its procedural stages, phases and actions; 2) carried out by a public administration entity or a public law entity authorized by it within the limits of their powers (competence); 3) generates administrative-legal relations that arise between the registrar - a subject of public administration and the applicant - an individual or legal entity; 4) is aimed at the implementation of the right of ownership of real estate objects and its protection; 5) entails the occurrence of external consequences (generates rights and obligations); 6) ends with the adoption of an administrative act (certificate of registration or refusal to issue a certificate); 7) may generate legal relations that are of a private law nature; 8) is more often indisputable in nature.*

*It has been established that the administrative procedure for state registration of real estate objects consists of the following stages and procedural steps within their framework:*

*1) submission of an application and accompanying documents (identification of the applicant, systematization of submitted documents, their registration); 2) consideration of the case and decision-making (verification of the authenticity and legal compliance of documents, monitoring of state registers and receiving requests from them, entering information into the State Register of Rights, providing an extract from the state register of ownership of real estate or refusing to register); 3) appealing the decision to refuse to register ownership of real estate (administrative or judicial). It has been established that the procedure for state registration of real estate objects through the Unified Portal of State Services - Action requires clearer regulatory regulation in the Law.*

**Key words:** *administrative procedure, registration procedures, administrative procedure for state registration of real estate objects, stages of the administrative procedure, administrative and judicial appeal.*