

**ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО:
МІЖГАЛУЗЕВА ПРИРОДА ТА КОГНІТИВІСТИКА**

**INSTITUTE OF STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS TO REAL
PROPERTY: INTERDISCIPLINARY NATURE AND COGNITIVE SCIENCE**

У статті з'ясовано міжгалузеву природу інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

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, що основні формуючі складові міжгалузевої природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягають 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 права отримання у власність земельних ділянок та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються суміжним інститутом земельного права; 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.

З'ясовано, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є структурним елементом адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями з проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників.

Доведено, що в системі адміністративного права зазначений інститут варто включати до спеціальної частини адміністративного права, яка поєднує нормативний матеріал і теоретичні положення, що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин, зокрема підгалузі та правові інститути, до прикладу службового права, медичного права, містобудівного та муніципального права, адміністративно-процедурного та адміністративно-процесуального права.

Ключові слова: правовий інститут, міжгалузевий правовий інститут, інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно, адміністративно-правові відносини.

The article clarifies the interdisciplinary nature of the institute of state registration of property rights to real property.

As a result of the study, it was established that the institute of state registration of property 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 Property Rights (hereinafter referred to as the DRRP). It was



found that the main forming components of the interdisciplinary nature of the institute of state registration of property rights to real property are as follows: 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 right to acquire ownership of land plots and maintaining a single State Land Cadastre of land registration in Ukraine are regulated by the related institute of 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 found that the institute of state registration of real rights to real estate is a structural element of administrative law, the content of which is constituted by the norms of law that determine the institutional structure of entities authorized to conduct state registration of rights and regulate the procedure for state registration of rights by regulating the relevant procedure, the exercise of rights and the fulfillment of obligations of its participants.

It is proved that in the system of administrative law the specified institute should be included in a special part of administrative law, which combines normative material and theoretical provisions regulating a separate type of homogeneous social relations, in particular sub-branches and legal institutions, service law, medical law, urban planning and municipal law, administrative procedural and administrative procedural law.

Keywords: *legal institute, interdisciplinary legal institute, institute of state registration of real estate objects, administrative and legal relations.*

Постановка проблеми. 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). Когнітивістика в цьому контексті аналізує ментальні моделі суб'єктів, процеси прийняття рішень реєстраторами та сприйняття правової інформації користувачами онлайн-сервісів. 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.

У зв'язку з цим актуальним дослідницьким завданням є з'ясування міжгалузевої природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з урахуванням доктринального та автентичного аналізу.

Стан дослідження проблематики статті. Варто відзначити, що з позиції приватного права відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досліджували такі вчені як: 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 інституту

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні на рівні монографічних досліджень не було проведено, що і актуалізує цю сферу наукового інтересу.

У урахуванням вищезначеного *метою* даної статті є з'ясування міжгалузевої природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з урахуванням доктринального та автентичного аналізу.

Виклад основного змісту статті. Перед тим як здійснити аналіз наукових позицій вчених, які доводять існування систематизованої групи правових відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які трансформуються в правовий інститут, доцільно з'ясувати теоретико-правові засади розуміння сутності інституту в системі галузей права.

Як вірно зазначає Д. Лук'янець «дискусія навколо структури системи права триває вже давно, але й досі не знайдено такого підходу до визначення її елементів та зв'язків між ними, який би не містив суттєвих суперечливостей і задовільнив би представників різних галузей правової науки» [1].

В теорії права «правовий інститут» розуміють як «структурний елемент системи права, що об'єднує групу однорідних правових норм, які регулюють споріднені суспільні відносини в межах певної галузі. Він характеризується відносною самостійністю, внутрішньою єдністю норм, здатністю забезпечувати функціонування правових відносин та забезпечує деталізоване регулювання» [2, с. 185].

В вітчизняній юридичній літературі зустрічається думка про те, що існують окремо як комплексні, так і міжгалузеві правові інститути. Так одні автори вирізняють галузеві, міжгалузеві та комплексні інститути права [3, с. 27], інші поділяють їх на комплексні та міжгалузеві правові інститути [4, с. 23]. Під комплексними правовими інститутами розуміють ті, що «виникають за потреби в регулюванні суспільних відносин, коли відсутня юридична конструкція в системі права, відсутній інститут права, як такий, але з'явилася необхідність урегулювання суспільних відносин правовими засобами» [4, с. 23], саме вони витребувані юридичною практикою. Такі інститути мають кумулятивний характер; вони складаються з норм різних галузей; їхні предмети й методи регулювання відрізняються; вони мають функціональний характер, оскільки спрямовані на регулювання відносин за відсутності спільного предмета регулювання; предмет і метод мають кумулятивний характер; комплексним нормативно-правовим інститутам, як правило, притаманні власні принципи права [4, с. 23]. Натомість міжгалузеві правові інститути є структурною частиною джерел права, містять загальні для суміжних галузей положення; є відображенням загальних принципів права, спільних для деяких чи всіх галузей права, є відображенням загальних для кількох суміжних галузей юридичних конструкцій; їх предметом є певна сторона уподібнення суспільних відносин і вони спрямовані на забезпечення уніфікації нормативно-правових приписів, однотипності правового регулювання [4, с. 23]. На думку інших дослідників «поділ правових інститутів на міжгалузеві та комплексні є штучним, як і наведені ознаки; їх утворення та функціонування завжди передбачає наявність між їхніми елементами системних зв'язків, адже норми права, що складають подібні інститути не є механічними утвореннями» [5, с. 49].

Варто погодитись з думкою О. Лавриненко, який вважає, що «комплексні міжгалузеві правові інститути відносять до числа змішаних, вони виникають на перетині суміжних галузей права й втілюють функціональні та предметно-регулятивні міжгалузеві зв'язки; наявність змішаних або як їх ще можна назвати міжгалузевих інститутів можна пояснити тим, що певні групи норм за основними критеріями (предмет і метод правового регулювання, його принципи тощо) належать до певних галузей чи входять до складу певних інститутів, але одночасно об'єктивуються і в іншій площині, «подвоюючи» структуру права [6]. Чітким прикладом міжгалузевого правового інституту, на думку М. Іншина є «інститут державної служби, для якого характерні цілісна система регулятивного впливу, наявність певних специфічних прийомів і засобів регулювання – регулятивних, охоронних, процедурно-процесуальних, єдиних принципів і загальних положень, що поширюються на дану сукупність норм [7, с. 96].

Цікавою є позиція Чабаненко М.М., який наводить ознаки комплексного правового інституту, серед яких виділяє: 1) застосування норм однієї галузі права для іншої галузі; 2) норми закріплюються, як правило, у джерелах галузі, яка їх запозичує; 3) норми проходять змістовну переробку, модифікацію відповідно до специфіки предмета та (або) методу галузі, що їх запозичила; 4) норми застосовуються виключно в межах однієї галузі права, яка їх запозичила» [8, с. 130].

Варто зауважити, що з розвитком права в Україні з огляду на світову, перед усім європейську практику, все більше з'являється комплексних міжгалузевих правових інститутів:

медичного, будівельного, транспортного, містобудівного, космічного, авіаційного, гірничого права та інших. Наведемо декілька наукових позицій щодо існування таких комплексних міжгалузевих правових інститутів. Наприклад, О. Правило, досліджуючи правове регулювання суспільних відносин у сфері охорони здоров'я в Україні, зазначає, що таке регулювання носить комплексний, міжгалузевий характер, що обумовлено широким спектром публічних і приватних правовідносин, об'єднаних загальною метою реалізації права кожної людини на охорону здоров'я, як найвищу соціальну цінність [9, с. 390]. Єрмоленко В.М. досліджуючи відносини, які виникають у сфері містобудування виділяє містобудівне право «як самостійну комплексну галузь національного права, предмет якої становлять відносини будівельні, архітектурні та планування організації і розвитку територій і населених пунктів, під якими у законодавстві розуміються безпосередньо містобудівні відносини», однак зазначає, що «всі відносини, що становлять предмет містобудівного права в цілому є містобудівними, тому ототожнювати з містобудівними відносинами лише частину предмету (відносини планування організації і розвитку територій і населених пунктів) є логічного і методологічно неправильним, що потребує поглиблення досліджень у зазначеному напрямі» [10, с. 91]. В свою чергу О. Капітан розглядаючи процес формування, утвердження та еволюційного розвитку галузі медичного права в Україні, приходять до висновку, що «медичне право є самостійною комплексною галуззю права, що сформувалася на межі профілюючих галузей права (якими, на нашу думку, є цивільне, адміністративне право, право соціального забезпечення), предметом якої є суспільні відносини, які постають у процесі реалізації медичної діяльності щодо надання медичної допомоги та організаційно-правові відносини у сфері медицини, в основі їх правового регулювання покладено комбінований (імперативно-диспозитивний) метод. Усвідомлення самостійної галузевої належності медичного права сприятиме його подальшому розвитку, вдосконаленню правового регулювання окремих галузевих інститутів, запровадженню нових механізмів охорони і захисту прав та інтересів суб'єктів у сфері охорони здоров'я» [11, с. 56].

Таким чином варто зробити проміжний висновок про те, що міжгалузевий правовий інститут є сукупністю правових норм, що регулюють певну групу споріднених суспільних відносин, які потребують комплексного врегулювання та належать до різних галузей права, він об'єднує норми (наприклад, адміністративного, цивільного, трудового), що забезпечують єдиний правовий режим для конкретних відносин. Основними його характеристиками є те, що він поєднує методи та норми різних галузей для регулювання однієї сфери, наприклад, інститут права власності, інститут медичного права, інститут юридичної відповідальності; він полегшує регулювання нових, складних суспільних відносин, які не можна охопити лише однією галуззю права. На відміну від внутрішньогалузевого інституту, який базується лише на нормах однієї галузі, міжгалузевий інститут має змішаний характер.

Нижче, на виконання задач дослідження, необхідно навести аргументи що підтверджують комплексний міжгалузевий зміст інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, і в цьому сенсі варто оцінювати позиції як вчених у сфері публічного так і приватного права. Як вірно зазначає С. О. Слободянюк «державна реєстрація, відповідно до легального визначення, являє собою акт, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій, отже, відносини, що складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять адміністративно-правовий, а отже, і публічно-правовий характер». Однак авторка звертає увагу на те, що положення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно охоплюють цілий комплекс цивільно-правових відносин: по-перше, це відносини між громадянами та юридичними особами з приводу придбання, зміни та припинення прав на нерухоме майно; по-друге, відносини з приводу проведення державної реєстрації, складаються між реєстраторами та учасниками цивільного обороту [12, с. 302]. На думку автора «систему державної реєстрації прав на нерухоме майно слід розглядати як комплекс врегульованих правом суспільних відносин, одні з яких є майновими, цивільно-правовими відносинами (відносини з приводу виникнення, зміни та припинення прав на нерухомість), інші мають адміністративно-правовий характер, але разом з тим забезпечують організацію обороту нерухомості» [12, с. 302]. В результаті дослідження автор приходять до висновку, що «під інститутом державної реєстрації прав на нерухоме майно розуміється сукупність правових норм, які регулюють одно-рідні відносини щодо державної реєстрації, що складаються при виникненні, зміні, і припиненні прав на нерухоме майно, а також при здійсненні операцій з нерухомістю, основною метою якого є зміцнення системи обороту нерухомості» [12, с. 302]. Окремі автори досліджують державну реєстрацію прав на нерухоме майно як діяльність спрямовану на задоволення публічного інтересу,

зокрема вказуючи, що «Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV встановлюється характер публічного інтересу – забезпечення законності і стабільності майнових відносин у сфері нерухомості, таким чином держава за допомогою державної реєстрації посилює охорону права на нерухомість» [13, с.105]. Варто з цим погодитись, адже облік об'єкта нерухомості шляхом присвоєння йому кадастрового номера, виступає певним заходом превентивного характеру, при цьому право власності конкретної особи, ті потреби, які вона задовольняє з її допомогою, не становлять власне публічного інтересу, в даному випадку можна говорити про збіг різних інтересів без їх злиття в сукупний (загальний) інтерес, тобто про «солідарність інтересів». Досить переконливими є висновки автора про те, що «інститут державної реєстрації заснований на імперативному методі регулювання, при якому право виникає на підставі владно-розпорядчого акту реєстрації органів виконавчої влади, а не на підставі договору, реєстраційні правовідносини – предмет адміністративного законодавства, сторонами яких є заявник та відповідні уповноважені державні органи управління; встановлення та визначення самого порядку реєстрації, правил ведення державного реєстру є в чистому вигляді адміністративною дією органів виконавчої влади; порядок створення та структура установи, що здійснює державну реєстрацію як державного органу, також є предметом адміністративно-правового регулювання» [14, с. 12].

Цікавими є висновки О. Летневої яка в результаті дослідження публічно-правової сутності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, приходять до висновку, що «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно має міжгалузеве спрямування, що пов'язана з адміністративно-правовими, цивільно-правовими, цивільно-процесуальними, кримінально-процесуальними та іншими правовідносинами; водночас, вона є інститутом адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями з проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників» [15, с. 120].

Висновки. Здійснив аналіз правової природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з урахуванням доктринального та автентичного підходів ми дійшли висновків, що він є комплексною системою, що поєднує цивільне, адміністративне та інформаційне право, забезпечуючи захист права власності через ведення Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП). З'ясовано, що основні формуючі складові міжгалузевої природи інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно полягають 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 права отримання у власність земельних ділянок та ведення єдиного Державного земельного кадастру обліку земель в Україні регулюються суміжним інститутом земельного права; 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.

Інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з огляду на його процедурну природу є структурним елементом адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб'єктів, наділених повноваженнями з проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов'язків її учасників. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в адміністративному праві може розглядатися як: вид адміністративного провадження, інститут права та законодавства, адміністративна послуга, спосіб реалізації владних повноважень суб'єктом адміністративного права. Однак в системі адміністративного права зазначений інститут варто включати до спеціальної частини адміністративного права, яка поєднує нормативний матеріал і теоретичні положення, що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин, зокрема підгалузі та правові інститути, наприклад, службового права, медичного права, містобудівного та муніципального права, адміністративно-процедурного та адміністративно-процесуального права.

Список використаних джерел:

1. Лук'янець Д.М. Про структуру системи права. URL: [https://biem.sumdu.edu.ua/ images/stories/docs/K_KPD/Lukianets_14.pdf](https://biem.sumdu.edu.ua/images/stories/docs/K_KPD/Lukianets_14.pdf) (дата звернення 10.10.2025 р.).
2. Інститут права. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. / О. В. Петришин (відп. ред.) та ін.. 2017. Т. 3 : Загальна теорія права. С. 185.
3. Добробог Л.М. Підгалузь права і комплексна галузь права як елементи системи права: проблемні аспекти. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2014. № 11. Т. 1. С. 27–29.
4. Левицька Н.О. Міжгалузеві нормативно-правові інститути: деякі теоретичні питання. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2015. Вип. 14(1). С. 22–24.
5. Гуртова К.М. Сучасні науково-концептуальні підходи щодо розуміння поняття «комплексний міжгалузевий правовий інститут». *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2024. Серія ПРАВО*. Випуск 85: частина 1. С. 46-53.
6. Лавриненко О.О. Міжгалузеві інститути в системі права України. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/21310/1/Міжгалузеві%20інститути%20в%20системі%20права.pdf>. (дата звернення 10.10.2025 р.).
7. Іншин М.І. Нормативно-правове забезпечення державної служби в Україні: теоретико-правова характеристика. *Теоретичні питання юриспруденції і проблеми правозастосування: виклики XXI століття* : тези доп. учасників II Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Харків, 10 груд. 2019 р.). Харків, 2019. С. 96–99. URL: https://library.pp-ss.pro/index.php/ndippsn_20191210/article/view/inshyn (дата звернення 10.10.2025 р.).
8. Чабаненко М.М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 127–131.
9. Правило О.І. Правове регулювання охорони здоров'я в Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 3. С. 390–395.
10. Єрмоленко В.М. Містобудівне право в системі права України. *Право. людина. Довкілля* (law. human. Environment). vol. 10, № 4, 2019. С. 85-93.
11. Капітан О. Парадигма розвитку медичного права в Україні. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: «Юридичні науки». № 2 (38). 2023. С. 49-56.
12. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі. *Держава і право*. Випуск 52. С. 298-303.
13. Болгар О.В. Публічний інтерес як критерій класифікації видів державної реєстрації. *Правова позиція*. № 2 (31). 2021. С. 101-107.
14. Болгар О. В. Типологія правовідносин державної реєстрації в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2022. № 96. Частина 1. С.3-13.
15. Летнева О. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Ефективність державного управління*. 2016. Вип. 3 (48). Ч. 1. С. 111-120.

Дата першого надходження статті до видання: 05.01.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 27.01.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 27.05.2026