

ОБТЯЖЕННЯ, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ТА ЇХ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗНАЧЕННЯ

ENCUMBRANCES SUBJECT TO STATE REGISTRATION AND THEIR ADMINISTRATIVE-LEGAL SIGNIFICANCE

Лукавий Ю.П., аспірант

Державне некомерційне підприємство «Державний університет «Київський авіаційний інститут»

Правовий інститут обтяжень речових прав на нерухоме майно посідає ключове місце в системі сучасного адміністративного права України, виступаючи фундаментальною гарантією стабільності цивільного обороту. Його значення визначається тим, що обтяження нерозривно пов'язані із захистом прав власності, а їх належна державна реєстрація є потужним попереджувальним заходом проти правопорушень у майновій сфері. В умовах динамічного розвитку суспільних відносин, коли інститут державної реєстрації зачіпає інтереси більшості фізичних та юридичних осіб, його дослідження набуває особливої актуальності. Цей процес посилюється на тлі масштабної адміністративної реформи в Україні, яка мала на меті подолати багаторічну проблему розпорошеності інституцій, що здійснювали таку реєстрацію, та створити принципово нові, ефективні органи для реалізації людиноцентристської ідеології публічного права [3]. Функціонування правової демократичної держави вимагає високого рівня прозорості суспільних інститутів та належного обліку цінностей, що належать суб'єктам усіх форм власності, де провідне місце належить саме інституту державної реєстрації як інституту адміністративного права [1].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав та їх обтяжень [4]. Обтяження, такі як іпотека, податкова застава, арешт та інші, істотно впливають на можливість реалізації права власності. Саме тому процедура їх державної реєстрації виступає основним інструментом, що забезпечує баланс приватних і публічних інтересів та створює умови правової визначеності, яка є критично важливою для залучення інвестицій та розвитку ринку нерухомості. Цей процес є не лише технічною процедурою, а й необхідною умовою для надання якісних адміністративних послуг та елементом електронного врядування. Належне адміністративно-правове забезпечення цієї діяльності є запорукою захисту майнових прав та стабільності економічних відносин у державі [1].

Актуальність теми посилюється практичними проблемами, що виникають у процесі реєстрації. Попри численні реформи, система стикається з низкою викликів, серед яких юридична невизначеність окремих норм, надмірні бюрократичні труднощі, корупційні ризики та недостатній рівень використання сучасних цифрових технологій. Правові прогалини та недоліки в законодавстві часто призводять до вкрай негативних наслідків, зокрема до протиправної втрати права власності, рейдерських захоплень підприємств та отримання неправомірних пільг. Ці проблеми створюють значні перешкоди для ефективного функціонування ринку нерухомості та підризують довіру громадян до державних інституцій.

У судовій та адміністративній практиці нерідко виникають спори щодо дійсності чи пріоритетності певних обтяжень, що ускладнює цивільний оборот і створює ризики для його учасників. Складність правовідносин, що виникають у процесі реєстрації, їх міждисциплінарний характер, а також постійні зміни в законодавстві, зокрема в умовах воєнного стану, вимагають глибокого наукового аналізу. Це свідчить про нагальну потребу в подальшому вивченні адміністративно-правового забезпечення державної реєстрації та вдосконаленні законодавства у цій сфері. Таким чином, дослідження адміністративно-правового значення обтяжень є не лише теоретично важливим, а й має значну практичну цінність для розбудови ефективної та прозорої системи захисту прав власності в Україні.

Ключові слова: обтяження, державна реєстрація, речові права, право власності, адміністративно-правове значення, правовий режим, публічний інтерес, приватний інтерес, правова визначеність, реєстраційна процедура.

The legal institution of encumbrances on real property rights holds a key position in the system of modern administrative law in Ukraine, serving as a fundamental guarantee of the stability of civil turnover. Its significance lies in the fact that encumbrances are inextricably linked to the protection of property rights, and their proper state registration serves as a powerful preventive measure against violations in the property sphere. In the context of the dynamic development of social relations, where the institution of state registration affects the interests of most individuals and legal entities, its study becomes particularly relevant. This process is further intensified against the backdrop of a large-scale administrative reform in Ukraine aimed at overcoming the long-standing issue of fragmented institutions responsible for such registration and establishing fundamentally new and effective bodies for implementing the human-centered ideology of public law [3].

The functioning of a legal democratic state requires a high level of transparency in social institutions and proper accounting of values belonging to subjects of all forms of ownership, where the institution of state registration – as an institution of administrative law – plays a leading role [1].

According to the Law of Ukraine “On State Registration of Property Rights to Immovable Property and Their Encumbrances,” state registration is the official recognition and confirmation by the state of the acquisition, alteration, or termination of property rights and their encumbrances [4]. Encumbrances such as mortgages, tax liens, arrests, and others significantly impact the ability to exercise ownership rights. Therefore, the procedure of their state registration serves as the primary tool for balancing private and public interests and creating conditions of legal certainty – which is critically important for attracting investment and developing the real estate market. This process is not merely a technical procedure but also a necessary condition for delivering quality administrative services and an element of e-governance. Proper administrative and legal support of this activity is a guarantee of the protection of property rights and the stability of economic relations in the state [1].

The relevance of this topic is heightened by the practical challenges arising during the registration process. Despite numerous reforms, the system still faces several issues, including legal ambiguity of certain norms, excessive bureaucratic hurdles, corruption risks, and insufficient implementation of modern digital technologies. Legal gaps and deficiencies in the legislation often lead to extremely negative consequences, including unlawful deprivation of ownership, corporate raiding, and unlawful acquisition of benefits. These problems pose significant obstacles to the effective functioning of the real estate market and undermine public trust in state institutions.

Judicial and administrative practices frequently encounter disputes regarding the validity or priority of specific encumbrances, complicating civil turnover and creating risks for its participants. The complexity of legal relations arising during the registration process, their interdisciplinary nature, as well as ongoing legislative changes – especially under martial law – necessitate thorough scientific analysis. This indicates an urgent need for further study of the administrative-legal support of state registration and improvement of legislation in this area. Thus, the study

of the administrative-legal significance of encumbrances is not only of theoretical importance but also of considerable practical value for the development of an effective and transparent property rights protection system in Ukraine.

Key words: encumbrance, state registration, property rights, ownership rights, administrative-legal significance, legal regime, public interest, private interest, legal certainty, registration procedure.

Актуальність теми. Інститут обтяжень речових прав на нерухоме майно є важливим елементом правового регулювання відносин власності, оскільки безпосередньо впливає на стабільність і безпечність цивільного обороту. Ефективна система державної реєстрації є критично важливою для забезпечення правової визначеності, захисту прав власності, залучення інвестицій та розвитку ринку нерухомості. Державна реєстрація обтяжень покликана забезпечити публічність і достовірність даних про правовий статус об'єкта, що унеможливує маніпулювання правами з боку недобросовісних суб'єктів [4]. В умовах ринкової економіки роль цього інституту лише посилюється, адже саме через реєстраційний механізм суспільство отримує гарантії правової визначеності, а держава – можливість здійснювати контроль за дотриманням законності. Без належного врегулювання виникає ризик численних порушень, що підриває довіру громадян до системи державної реєстрації, а також може призводити до протиправної втрати права власності та рейдерських захоплень підприємств [2].

Законодавство України про державну реєстрацію прав зазнало істотних змін, що було зумовлено процесами адміністративної реформи та прагненням до інтеграції з європейськими стандартами. Реформування системи центральних органів виконавчої влади мало на меті вирішити багаторічну проблему розпорошеності інституцій, які здійснювали таку реєстрацію [3], коли права на будівлі реєструвалися в Бюро технічної інвентаризації, а права на земельні ділянки – в органах земельних ресурсів, що створювало значні незручності для громадян та бізнесу. Створення єдиної системи реєстрації та передання повноважень новоствореним органам заклало основу для подолання цієї фрагментації. Проте, навіть після реформ, виникали нові виклики, зокрема проблема подвійного підпорядкування реєстраційних відділів, що ускладнювало їхню діяльність.

Незважаючи на значний прогрес, на практиці залишаються суттєві прогалини в правовому регулюванні, що призводить до різних трактувань норм та правових колізій. Дослідники виокремлюють такі ключові проблеми, як юридична невизначеність окремих положень, надмірні бюрократичні труднощі, високі корупційні ризики та недостатнє використання сучасних цифрових технологій [2]. Особливої гостроти ці питання набули в умовах воєнного стану.

Особливу актуальність теми підтверджує й те, що державна реєстрація обтяжень виконує не лише техніко-правову, а й важливу адміністративно-правову функцію. Вона є сучасним та впливовим засобом урегулювання суспільних відносин, який належить до інститутів адміністративного права. Державна реєстрація – це не просто запис у реєстрі, а результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг [3]. За своєю суттю, реєстраційна діяльність є формою реалізації компетенції органів публічної адміністрації, що наділяє інститут обтяжень вагомим адміністративно-правовим значенням, оскільки він забезпечує фіксацію юридичних фактів з метою державного обліку та контролю, надаючи їм легітимного статусу.

Крім того, проблематика реєстрації обтяжень має міждисциплінарний характер, оскільки поєднує цивільно-правові та адміністративно-правові аспекти. Обтяження (як-от іпотека чи оренда) виникають у сфері приватного права, але їхня легітимність, публічність та юридична сила щодо третіх осіб забезпечуються виключно публічно-правовими механізмами, тобто адміністративного про-

цедурую державної реєстрації [4]. Суспільні відносини, які врегульовуються інститутом реєстрації, є відносинами між органом публічної адміністрації й заявниками, що мають характер публічних адміністративно-правових відносин. Саме тому комплексне дослідження адміністративно-правового значення обтяжень є необхідною умовою для розуміння порядку надання адміністративних послуг та реалізації функцій держави у цій надзвичайно важливій сфері [2].

Огляд останніх досліджень. Проблематика правового регулювання обтяжень на нерухоме майно є об'єктом пильної уваги як українських, так і міжнародних вчених-правознавців. Ця тема об'єднує зусилля представників різних галузей права, зокрема адміністративного та цивільного, оскільки механізм встановлення, реєстрації та припинення обтяжень має подвійну природу. Із цивілістичної точки зору, обтяження є похідним інститутом права власності, що обмежує правомочності власника, тоді як з адміністративно-правового погляду – це складна система публічно-правового регулювання, спрямована на захист прав третіх осіб та забезпечення стабільності цивільного обороту [1].

Українська правнича думка зробила значний внесок у розвиток цієї проблематики. Дослідники, такі як В. Авер'янов, В. Галунько, М. Гурковський, С. Діденко, Я. Пономарьова, детально аналізували різні аспекти реєстраційної діяльності, її адміністративно-правове забезпечення та взаємозв'язок із цивільно-правовими інститутами. У своїх працях вони вивчали адміністративні провадження, правовий статус суб'єктів реєстрації та саму реєстраційну діяльність як важливу функцію публічної адміністрації.

Зокрема, М. Гурковський обґрунтовує, що державна реєстрація належить до інститутів адміністративного права, оскільки вона забезпечує публічний характер суспільних відносин та регулюється переважно нормами процесуального права. Цей підхід підкреслює ключову роль держави в гарантуванні законності та достовірності відомостей про права на нерухоме майно. Науковці, серед яких В.В. Галунько, Н.В. Гриців, О.Ю. Дрозд, Д.В. Журавльов, присвятили свої праці аналізу чинного законодавства, виявленню прогалин і колізій та розробці конкретних пропозицій щодо його вдосконалення. Вони наголошували на необхідності уніфікації процедур та підвищенні ефективності механізмів державної реєстрації.

Окрему увагу вчені приділяли історичним аспектам становлення інституту реєстрації прав на нерухоме майно, починаючи від часів Київської Русі і до сьогодення. Ці дослідження, проведені зокрема М. Гурковським, дозволяють простежити еволюцію правових норм, що регулюють обмеження прав на нерухомість, від традиційних уявлень до сучасних електронних реєстрів. Розуміння генезису допомагає визначити ключові етапи розвитку та сформулювати основу для подальшого вдосконалення законодавства [1].

Сучасні дисертаційні дослідження, наприклад, роботи Я.С. Барца та Я.О. Пономарьової, зосереджені на адміністративно-правових засадах реєстрації, її процедурних особливостях та організаційно-правовому забезпеченні. Вони аналізують діяльність органів державної реєстрації, їхні повноваження та відповідальність, а також взаємодію з іншими державними інститутами [3].

Аналіз наукових праць дозволяє виділити три основні підходи до розуміння правової природи обтяжень:

Цивілістичний підхід: розглядає обтяження як обмеження права власності. У рамках цього підходу акцент

робиться на приватних інтересах та відносинах між суб'єктами цивільного обороту.

Адміністративно-правовий підхід: фокусується на ролі держави у регулюванні та захисті обтяжень через механізм обов'язкової державної реєстрації. Цей підхід підкреслює публічний характер таких відносин та їхнє значення для забезпечення правової стабільності.

Комплексний підхід: визнає дуалістичний, тобто подвійний, характер обтяжень. Він поєднує елементи як приватного, так і публічного права, підкреслюючи, що обтяження виникає на підставі цивільно-правових угод (наприклад, іпотека) або судових рішень, але його юридична сила та захист забезпечуються через публічний акт – державну реєстрацію.

Попри значну кількість наукових досліджень, проблематика правового регулювання обтяжень продовжує залишатися дискусійною. Остаточне вирішення питань щодо їхньої правової природи, адміністративно-правового значення та взаємодії з іншими інститутами ще не досягнуто. Це свідчить про необхідність подальших глибоких і комплексних досліджень, які б об'єднали теоретичні надбання та практичний досвід. Чи може подальша цифровізація адміністративних послуг сприяти вирішенню цих дискусій?

Мета і завдання статті. Метою даної статті є комплексний аналіз правової природи обтяжень речових прав на нерухоме майно, а також з'ясування їх адміністративно-правового значення у забезпеченні законності та правової визначеності. Це включає дослідження системи засад та інструментарію адміністративної діяльності суб'єктів публічної адміністрації, що реалізуються на основі норм адміністративного права.

Для реалізації поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

Розкрити поняття та сутність обтяжень, проаналізувавши доктринальні та нормативні підходи до їх визначення.

Дослідити історико-правові засади формування інституту державної реєстрації обтяжень в Україні, виокремивши ключові етапи його еволюції.

Проаналізувати законодавчі засади державної реєстрації обтяжень, зокрема норми Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Охарактеризувати адміністративно-правове значення обтяжень та розкрити зміст адміністративно-правового забезпечення реєстраційної діяльності.

Проаналізувати проблеми правозастосування, виявивши недоліки та колізії, що виникають у процесі державної реєстрації обтяжень.

Визначити напрями вдосконалення законодавства та практики, сформулювавши пропозиції щодо підвищення ефективності реєстраційної системи.

Виклад основних положень. У даному дослідженні я прагну комплексно розкрити правову природу обтяжень на нерухоме майно та їх адміністративно-правове значення. Це питання, що знаходиться на стику приватного та публічного права, є вкрай важливим для забезпечення прозорості та стабільності цивільного обігу. Обтяження, такі як іпотека, сервітут, податкова застава чи арешт, обмежують права власника, але водночас захищають інтереси третіх осіб. Лише державна реєстрація надає їм юридичної сили [4].

Питання правової природи та адміністративно-правового значення обтяжень перебувають на стику приватного і публічного права. Обтяження, такі як іпотека, податкова застава, сервітут, арешт та інші, зменшують обсяг реалізації права власності, водночас забезпечуючи баланс інтересів різних учасників правовідносин. Відповідно до статті 4 Закону № 1952-IV, обов'язковий державній реєстрації підлягають такі види обтяжень,

як право володіння, сервітут, іпотека, податкова застава та інші [4].

Центральним елементом функціонування цього інституту є державна реєстрація, яка є офіційним визнанням і підтвердженням державою відповідних юридичних фактів. Лише після внесення запису до Державного реєстру обтяження набуває юридичної сили стосовно третіх осіб. Ця діяльність розглядається як інститут адміністративного права, що забезпечує фіксацію фактів з метою їх державного обліку та контролю, надаючи їм легітимного статусу. Вона є проявом правової форми діяльності публічної адміністрації та належить до окремої групи адміністративних послуг [1].

Історичний розвиток інституту реєстрації обтяжень в Україні пройшов тривалий шлях. Ще за часів Київської Русі договори укладалися усно при свідках. У Литовсько-Польську добу правочини щодо нерухомості вже підлягали письмовій реєстрації у земських книгах. У період Російської імперії важливим етапом стало прийняття «Положення про нотаріальну частину» 1866 року та виокремлення нотаріату. У радянський період, з відміною приватної власності на землю, реєстрація здійснювалася переважно з метою обліку Бюро технічної інвентаризації (БТІ). З проголошенням незалежності України система реєстрації була розпорошена: права на земельні ділянки реєстрували органи земельних ресурсів, а права на будівлі – БТІ, що створювало значні незручності. Лише з прийняттям Закону № 1952-IV та подальшими реформами було закладено основи для створення єдиної системи державної реєстрації [3].

Адміністративно-правове значення обтяжень проявляється через інститут адміністративно-правового забезпечення реєстраційної діяльності. Це система засад та інструментарію адміністративної діяльності суб'єктів публічної адміністрації, що має на меті забезпечення прав приватних осіб та публічного інтересу держави. Вона включає правові, організаційно-штатні, охоронно-профілактичні, фінансові, матеріально-технічні, інформаційні та науково-методичні аспекти.

Попри нормативне врегулювання, практика свідчить про наявність численних проблем. До них належать юридична невизначеність, бюрократичні перешкоди, корупційні ризики та недостатня цифровізація.

У своїй роботі я розглянув державну реєстрацію як центральний елемент функціонування інституту обтяжень. Ця процедура є не просто технічним актом, а офіційним визнанням і підтвердженням державою юридичних фактів. Це є проявом правової форми діяльності публічної адміністрації, що надає правочинам легітимного статусу та забезпечує їх достовірність для широкого кола осіб.

Я простежив складний історичний шлях становлення цього інституту в Україні: від усних домовленостей Київської Русі до розрізної системи часів незалежності та, зрештою, до створення єдиного Державного реєстру. Це дозволило мені зрозуміти причини сучасних проблем та запропонувати шляхи їх вирішення, спираючись на історичний досвід.

Мій особистий внесок у це дослідження полягає у розробці конкретних пропозицій, спрямованих на вдосконалення системи державної реєстрації обтяжень. Я виявив низку проблем, з якими стикається сфера, серед яких юридична невизначеність, бюрократія, корупційні ризики, а також особливі виклики, що виникли в умовах воєнного стану.

На основі проведеного аналізу я пропоную такі шляхи вдосконалення:

Уніфікація законодавства: Необхідно усунути існуючі колізії між профільним Законом та тимчасовими підзаконними актами, щоб забезпечити єдину та зрозумілу правозастосовчу практику.

Поглиблення цифровізації: Слід розширити функціонал електронних сервісів, щоб мінімізувати вплив «люд-

ського фактора». Це значно знизить корупційні ризики та прискорить процедури.

Підвищення кваліфікації реєстраторів: Необхідно запровадити регулярні програми навчання для державних реєстраторів, що забезпечить єдиний підхід до вирішення складних юридичних ситуацій.

Вдосконалення реєстру: Пропонується посилити інтеграцію Державного реєстру з іншими державними базами даних. Це дозволить автоматизувати перевірку інформації та попередити шахрайство.

Реалізація цих пропозицій, на моє переконання, не лише підвищить ефективність системи державної реєстрації об'єктів, а й сприятиме зміцненню довіри громадян до державних інститутів.

Висновки. Дослідження правової природи об'єктів, що підлягають державній реєстрації, дозволило сформулювати уявлення про цей інститут як про багатогранний правовий феномен, що знаходиться на перетині приватного та публічного права. Об'єкти є не лише юридичним засобом обмеження права власності, а й ключовим інструментом забезпечення законності, прозорості та стабільності цивільного обороту нерухомості.

Проведений аналіз показав, що державна реєстрація є центральним елементом механізму функціонування об'єктів, що надає їм юридичної сили стосовно третіх осіб. Вона виконує одночасно приватноправову та адміністративно-правову функції. Саме ця подвійна природа, де реєстрація виступає як інститут адміністративного права, підкреслює її особливу роль у сучасному правопорядку.

У ході дослідження виявлено низку системних проблем: затримки з внесенням записів до реєстру, технічні помилки, правові колізії, недостатня відповідальність посадових осіб та бюрократизація процесів, що особливо загострилося в умовах воєнного стану. Такі недоліки призводять до судових спорів та знижують рівень довіри до Державного реєстру.

З огляду на проведений аналіз, запропоновано кілька напрямів удосконалення інституту об'єктів:

Посилення відповідальності державних реєстраторів за порушення строків чи недостовірність даних шляхом внесення змін до адміністративного законодавства.

Впровадження сучасних цифрових технологій для автоматизації процедур, інтеграції Державного реєстру прав із суміжними інформаційними системами та мінімізації впливу людського фактора.

Усунення законодавчих прогалин та декларативних норм, уніфікація термінології та вдосконалення процедури одночасної реєстрації права власності та похідних від нього прав.

Запровадження ефективного механізму адміністративного оскарження рішень та дій державних реєстраторів для оперативного захисту прав громадян та зменшення навантаження на суди.

Підсумовуючи, можна дійти висновку, що ефективне функціонування інституту об'єктів залежить від рівня правової визначеності та довіри суспільства до правової системи. Вирішення існуючих проблем сприятиме подальшому розвитку українського права відповідно до європейських стандартів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Нікітін В. В. Поняття адміністративно-правового забезпечення державної реєстрації в Україні. *Адміністративне право і процес*. 2018. № 11/2018. С. 126–129. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/11/25.pdf>
2. 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/411/424>
3. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Одеса, 2016. С. 228. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/05745c23-f243-4472-ae6f-89ea57caac9d>
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх об'єктів : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

Дата першого надходження рукопису до видання: 27.08.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 23.09.2025
Дата публікації: 26.09.2025