

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Національний авіаційний університет
проспект Любомира Гузара, 1, 03058, Київ, Україна
E-mail: volodymyr.nikitin@npp.nau.edu.ua

***Метою** статті є комплексний аналіз теоретико-методологічних засад, нормативних основ і практичної реалізації правових засад діяльності державних реєстраторів України у сфері державної реєстрації речових прав. **Методи дослідження:** використано загальнофілософський діалектичний метод, системний, формально-догматичний та порівняльно-правовий. **Результати:** досліджено правові засади діяльності державних реєстраторів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проаналізовано особливості правового статусу державного реєстратора та його роль у реєстраційному провадженні, а також встановлено необхідність удосконалення та подолання правових колізій в нормативно-правових актах визначеної сфери діяльності. **Обговорення:** на основі комплексного аналізу теоретико-правових засад, нормативних основ і практичної реалізації державними реєстраторами своїх повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проаналізовано законодавчі основи адміністративно-правових засад їх діяльності.*

***Ключові слова:** державна реєстрація прав; реєстраційне провадження; нерухоме майно; державний реєстратор; нотаріус.*

Постановка проблеми та її актуальність.

Державна реєстрація прав, як сфера публічного управління, охоплює вагомі чинники публічно-правового життя вітчизняного суспільства, включаючи також адміністративно-правове регулювання в площині державної реєстрації. Державна реєстрація прав є важливим чинником адміністративної діяльності органів публічної влади. Державні (публічні) реєстратори прав є посередниками між громадянами та державою через надання публічної легітимності юридичним та фізичним особам, державної захищеності права власності, інших речових прав, обтяжень таких прав тощо. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання діяльності державних (публічних) реєстраторів речових прав на нерухоме майно безпосередньо залежить рівень надання адміністративних послуг органами влади.

Таким чином, актуальність дослідження адміністративно-правового статусу державних реєстраторів прав в Україні є об'єктивно зумовленою через необхідність приведення рівня надання адміністративних послуг до європейського з метою забезпечення численних прав громадян, публічного інтересу держави й суспільства в цілому.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Предметом дослідження є правові засади діяльності державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно та основи їх діяльності. Проблему адміністративно-правового статусу державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно в Україні досліджували вчені-юристи В. Авер'янов, С. Алфьоров, Н. Армаш, М. Баймуратов, К. Баранцева, В. Басс, В. Бевзенко, Ю. Битяк, Т. Білозерська, Н. Богданова, А. Бородін, М. Бояринцева, С. Ващенко,

Ю. Ведерніков, В. Волик, К. Волинка, В. Галушко, Ю. Гаруст, Є. Гельман, Ю. Гридасов, І. Грицяк, М. Гурковський, І. Діпкевич, М. Долгополов, О. Дробот, О. Дрозд, О. Єшук, Д. Журавльов, Т. Журенок, О. Зайчук, Н. Ільєва, В. Кириченко, О. Кібенко, В. Коваленко, В. Ковальська, В. Ковальський, А. Ковальчук, А. Колодій, Т. Коломієць, В. Колпаков, А. Комзюк, В. Копейчиков, В. Корельський, С. Короед, М. Костів, Т. Кравцова, О. Кулешов, О. Куракін, В. Курило, К. Куркова, О. Луценко, П. Лютіков, В. Малиновський, А. Малько, А. Манжула, Д. Манько, В. Марков, Н. Матузов, Р. Мельник, О. Музичук, С. Нечипорук, О. Оболенський, С. Обрусна, Д. Овсянко, С. Овчарук, Я. Окар-Балаж, В. Оксін, І. Окунєв, Н. Оніщенко, М. Ославський, А. Папірна, В. Перевалова, С. Петков, В. П'яковський, О. Разіна, Я. Романюк, В. Сердюк, Є. Соболюк, А. Солонар, С. Стеценко, А. Сухорукова, В. Таран, Н. Христинченко, Д. Цабрия, М. Цвік, К. Чижмарь, А. Чубенко, С. Шепетько, Л. Шереметьєва, О. Юнін, О. Ярмиш та ін. Проте вищезазначені вчені розкрили лише окремі аспекти адміністративно-правового статусу державних реєстраторів прав на нерухоме майно або ж аналізували їх побіжно, досліджуючи інші, більш широкі спеціальні або суміжні суспільні відносини.

Незадоволеність громадян України адміністративною діяльністю державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно, неузгодженість нормативних актів і зумовили вибір теми дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Правові засади діяльності державних реєстраторів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та їх повноваження встановлені законодавством України, зокрема Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [1]. Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

У свою чергу умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав та конкретизовані дії у реєстраційному провадженні державних реєстраторів/нотаріусів визначено у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого

постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок) [2].

Україна, прямуючи в напрямку євроінтеграції, здійснює низку вкрай потрібних для громадян загальнодержавних реформ, однією із яких є адміністративна реформа, яка спрямована на підвищення рівня належного взаємозв'язку держави з її громадянами та іншими особами, всебічного забезпечення суб'єктами публічної адміністрації прав, свобод та законних інтересів різноманітних не владних фізичних і юридичних осіб. Ця сфера публічного управління охоплює більшість чинників публічно-правового життя громадян, включаючи також адміністративно-правове регулювання в площині державної реєстрації прав. Державна реєстрація прав є важливим чинником адміністративної діяльності органів публічної влади. Державні реєстратори прав виступають посередниками між процедурою державної реєстрації та її об'єктами. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання діяльності державних реєстраторів прав безпосередньо залежить рівень надання адміністративних послуг відповідними органами та особами.

Згідно з основами адміністративного права, суб'єкти адміністративного права – це фізичні та юридичні особи, які відповідно до встановленого адміністративним законодавством та адміністративно-правових норм наділені певним обсягом прав та обов'язків у сфері адміністративно-правового регулювання управлінських відносин, а також реалізують функції виконавчої влади [3].

Таким чином, враховуючи позиції теоретиків адміністративного права, також визначення суб'єкта як наукової категорії, державного реєстратора як суб'єкта адміністративно-правового регулювання варто розглядати через призму адміністративно-правових відносин у сфері здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, оскільки статус державних реєстраторів прав безпосередньо стосується правовідносин у площині реалізації державної реєстрації прав.

Провідним призначенням державного реєстратора прав є здійснення реєстраційного провадження, таким чином виникає необхідність дослідження поняття та основних аспектів реалізації державної реєстрації прав. Таким чином, виникає потреба в дослідженні інституту та поняття державної реєстрації.

Для характеристики державної реєстрації як об'єкта адміністративно-правового регулювання, необхідно визначити поняття «об'єкт», «об'єкт правовідносин» та «об'єкт адміністративно-правового регулювання». Відповідно до тлумачного словника з української мови, об'єкт – це:

1) пізнавана дійсність, що існує поза свідомістю людини і незалежно від неї. В результаті зрозуміння тих чи інших об'єктів у нас складаються певні поняття про них;

2) явище, предмет, особа, на які спрямована певна діяльність, увага і т.ін.;

3) предмет наукового і т.ін. дослідження, спеціальної зацікавленості, компетенції [4].

Враховуючи положення законодавства та думки юристів-теоретиків, варто зазначити, що державна реєстрація – це юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, що здійснюються уповноваженими органами державної влади, та полягає у офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів, шляхом затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах.

Відповідно до положень чинного законодавства України, а також позиції науковців, державний реєстратор – це публічна особа з особливим адміністративно-правовим статусом, що відповідає кваліфікаційним вимогам та згідно із законодавством України наділена публічно-владними повноваженнями у сфері здійснення державної реєстрації прав та безпосередньо реалізує державну реєстрацію прав шляхом виконання певних процесуальних публічних дій та засвідчення таких дій у спеціально створених публічних, державних інформаційних системах (реєстрах).

З погляду професора В.В. Галунька відповідні ознаки діяльності державних реєстраторів прав відображають ідею верховен-

ства закону – фундаментальну складову принципу законності, підґрунтя існування правової держави, діяльності її органів. Це означає, що суб'єкти публічної адміністрації зобов'язані при здійсненні будь-яких дій суворо дотримуватися законодавства України, діяти виключно відповідно до другої формули правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом» [5].

Таким чином, провідною ознакою державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно як суб'єктів адміністративного права є те, що вони повинні діяти в межах, визначених законом, тобто відповідно до формули правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом», оскільки представляють інтереси держави та суспільства в цілому.

Державний реєстратор повинен відповідати встановленим кваліфікаційним вимогам. Наказом Міністерства юстиції України від 29 грудня 2015 року № 2790/5 «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора», зареєстрованим у міністерстві юстиції України від 31 грудня 2015 року № 1667/28112, визначено кваліфікаційні вимоги, зокрема для державних реєстраторів прав на нерухоме майно, крім вимог, передбачених Законом, зокрема такі вимоги: стаж роботи у сфері права не менше трьох років або на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора, не менше одного року; успішне проходження спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора, зокрема в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (для державних реєстраторів, щодо яких відповідно до законодавства проводилася відповідна перевірка) [6].

Як визначає М. Вільгушинський «суб'єкт владних повноважень» є терміном, за допомогою якого можна позначити усіх суб'єктів публічно-правових відносин, котрі забезпечують реалізацію публічного інтересу [7]. Поняття «владне повноваження» словник з української мови трактує як право здійснювати певні дії включно з правом видавати закони та використовувати всі інші менш важливі права, пов'язані з управлінням [8].

Г. Ткач наголошує, що владне повноваження можна розглядати як забезпечену законом вимогу уповноваженого суб'єкта належної поведінки і дій, звернену до громадян та юридичних осіб [9].

Отже, подальшою ознакою державного реєстратора є те, що він має владні повноваження, тобто володіє законними правами, обов'язками, гарантіями, які надають державному реєстратору можливість здійснювати публічно-реєстраційні дії, а також реагувати на порушення вимог державної реєстрації прав.

Закон визначає, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у процесі проведення таких реєстраційних дій [1].

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України. Технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження його програмного забезпечення, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру. Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною [1].

Таким чином, безпосередньою ознакою державного реєстратора прав є факт засвідчення його публічно-реєстраційних дій у спеціально створеній інформаційній базі – Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, які виражають прозорість і відкритість державної реєстрації прав.

Усе вищесказане дає підстави зробити наступні висновки:

- державного реєстратора як суб'єкта адміністративно-правового регулювання варто розглядати через призму адміністративно-правових відносин у сфері здійснення державної реєстрації прав, оскільки статус державних реєстраторів безпосередньо стосується правовідносин у площині реалізації державної реєстрації прав;

- державна реєстрація прав – це юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, що здійснюються уповноваженими особами, та полягає у офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або правочинів, шляхом затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах;

- провідною ознакою державних реєстраторів як суб'єктів адміністративного права є те, що вони повинні діяти в межах, визначених законом, тобто відповідно до другої формули правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом», оскільки представляють інтереси держави та суспільства в цілому;

- при здійсненні державної реєстрації прав державний реєстратор виступає публічною особою, тобто має конкретну правосуб'єктність щодо здійснення реєстраційних повноважень, та виконує їх задля забезпечення суспільних інтересів у сфері державної реєстрації прав;

- державний реєстратор має відповідати загальним кваліфікаційним вимогам (стаж та проходження спеціальної перевірки) та спеціальним, які передбачені нормами законодавства;

- державний реєстратор наділений відповідними владними повноваженнями, тобто володіє законними правами, обов'язками, гарантіями, які надають державному реєстратору можливість здійснювати публічно-реєстраційні дії, а також реагувати на порушення вимог державної реєстрації;

- державний реєстратор здійснює певні процесуальні публічні дії у сфері державної реєстрації прав, які чітко обмежені положеннями Конституції України, тому що органи державної влади і місцевого самоврядування мають

права діяти виключно у спосіб і порядок, передбачені Конституцією і законами України. При цьому ці вимоги розповсюджуються і на публічних реєстраторів, які не мають такого статусу, однак здійснюють державну реєстрацію прав на основі делегованих повноважень;

- у своїй діяльності державний реєстратор у значній частині керується трудовим законодавством, оскільки перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації;

- до провідної ознаки державного реєстратора, як суб'єкта адміністративного права, слід віднести те, що державний реєстратор фіксує факт створення, зміни або припинення певних публічних правовідносин у сфері державної реєстрації прав;

- публічний реєстратор прав засвідчує свої публічно-реєстраційні дії у спеціально створеній інформаційній базі – Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, які виражають прозорість і відкритість державної реєстрації прав.

Отже, державний реєстратор речових прав на нерухоме майно як суб'єкт адміністративного права – це публічна особа, що відповідає кваліфікаційним вимогам, яка у сфері адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав представляє державу, здійснює в межах наданих повноважень процесуальні публічно-правові дії, які надають певним особам легітимності або створюють, змінюють чи припиняють певні адміністративно-правові відносини, засвідчуючи факт здійснення адміністративних, публічних, виконавчо-розпорядчих та організаційних дій у відповідному державному реєстрі.

Зазначимо, що без чіткого визначення кола адміністративних обов'язків та прав суб'єктів публічної адміністрації значно обтяжується процес виконання ними своїх завдань та функцій, у тому числі це стосується законних обов'язків та прав публічних реєстраторів, які є провідними у сфері здійснення державної реєстрації.

Однією важливою особливістю правового статусу державних реєстраторів, що відрізняє його від правового статусу приватної особи та на яку слід звернути особливу увагу, є первин-

ність обов'язків та похідне спрямування прав. Тобто, завдання та функції державного реєстратора за своєю природою зумовлюють необхідність закріплювати спочатку службові обов'язки і лише потім – службові права. Обов'язки державного реєстратора визначають сутність його службової діяльності, окреслюють коло поставлених завдань, визначають межі необхідної службової поведінки. Права ж спрямовані на забезпечення належних умов здійснення службової діяльності, створення реальних можливостей для здійснення службових завдань [3].

Таким чином, характерною рисою адміністративно-правового статусу державних реєстраторів є те, що їх посадові обов'язки є відправними, тобто первісними, а права вже є вторинними (похідними). Це пов'язано з тим, що державні реєстратори виконують функції держави у сфері державної реєстрації прав, задля забезпечення прав, свобод та законних інтересів громадян.

Відповідно до чинного законодавства до основних обов'язків державних реєстраторів у сфері державної реєстрації прав слід віднести: 1) обов'язок здійснення державної реєстрації прав; 2) обов'язок забезпечення проведення реєстраційного провадження; 3) обов'язок надання інформації з відповідного реєстру; 4) обов'язок розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав; 5) обов'язок видачі відповідних документів; 6) обов'язок роз'яснення порядку державної реєстрації.

Практично, державні реєстратори виконують вищевказані обов'язки при здійсненні державної реєстрації прав. Враховуючи наведене, законодавством у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлено порядок державної реєстрації припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, у тому числі й в частині подання заяви встановленої форми. У свою чергу, законодавством встановлено, що під час подання заяви (запиту) заявник пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. При цьому документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове по-

свідчення. Таким чином, у разі подання заінтересованою особою особисто заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень встановленої форми вона пред'являє органів державної реєстрації прав документ, що посвідчує її особу. У разі подання такої заяви шляхом її надіслання органів державної реєстрації прав супровідний лист оформлюється на бланку встановленої форми відповідно до вимог законодавства [10].

Даний приклад свідчить, що виконання обов'язку роз'яснення порядку державної реєстрації прав відбувається не лише при фактичному зверненні громадян, а й в площині інформаційного простору, яке значно полегшує виконання державними реєстраторами правового обов'язку.

Висновки. При здійсненні державної реєстрації державний реєстратор виступає публічною особою, тобто має конкретну правосуб'єктність щодо здійснення реєстраційних повноважень, та виконує їх задля забезпечення суспільних інтересів у сфері державної реєстрації прав. Державний реєстратор має відповідати встановленим кваліфікаційним вимогам. Він наділений відповідними владними повноваженнями, тобто володіє законними правами, обов'язками, гарантіями, які надають державному реєстратору можливість здійснювати публічно-реєстраційні дії, а також реагувати на порушення вимог державної реєстрації прав.

До провідної ознаки державного реєстратора, як суб'єкта адміністративного права, слід віднести те, що державний реєстратор фіксує факт створення, зміни або припинення певних публічних правовідносин у сфері державної реєстрації прав. При цьому державний реєстратор прав засвідчує свої публічно-реєстраційні дії у спеціально створеній інформаційній базі – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який відображає прозорість і відкритість державної реєстрації прав.

Література

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25 груд. 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Авер'янов В.Б. Адміністративне право України. Академічний курс: підруч. Київ: Видво «Юридична думка», 2016. 137 с.

4. Алфьоров С.М., Ващенко С.В., Долгополов М.М. Адміністративне право. Загальна частина: навч. посіб. Київ: Центр учб. л-ри, 2011. 216 с.

5. Галуцько В.В. Адміністративно-правові відносини: алгоритм дослідження суспільних відносин. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. Вип. 3. С. 126-131.

6. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29 груд. 2015 р. № 2790/5, зареєстрований у Міністерстві юстиції України від 31 груд. 2015 р. № 1667/28112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1667-15#Text>

7. Вільгушинський М. До питання про сутність та зміст категорії «суб'єкт владних повноважень». *Віче*. 2013. № 12. С. 10-14.

8. Владні повноваження. Словopedia. 2016. URL: <http://slovopedia.org.ua/40/53394/261065.html>.

9. Ткач Г. Поняття владного повноваження. *Вісник Львівського університету*. Серія юрид. 2009. № 49. С. 101-105.

10. Галуцько В.В., Курило В.І., Короед С.О. та ін. Адміністративне право України. Т. 1. Загальне адміністративне право: навчаль. посіб. Херсон: Гринь Д.С., 2015. 272 с.

References

1. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen: Zakon Ukrayiny vid 01 lyp. 2004 r. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Poryadok derzhavnoyi reyestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen: zatv. postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 25 hrud. 2015 r. № 1127 «Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen». URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Averyanov V.B. Administratyvne pravo Ukrainy. Akademichnyy kurs: pidruch. Kyiv: Vyd-vo «Yurydychna dumka», 2016. 137 s.

4. Alforov S.M., Vashchenko S.V., Dolhopolov M.M. Administratyvne pravo. Zahal'na chastyna: navch. posib. Kyiv: Tsentr uchb. l-ry, 2011. 216 s.

5. Halunko V.V. Administratyvno-pravovi vidnosyny: alhorytm doslidzhennya suspilnykh vidnosyn. Naukovyy visnyk publichnoho ta pryvatnoho prava. 2016. Vyp. 3. S. 126-131.

6. Pro vrehulyuvannya vidnosyn, povyazanykh zi statusom derzhavnoho reyestratora: nakaz Ministerstva yustytsiyi Ukrainy vid 29 hrud. 2015 r. № 2790/5, zareyestrovany u Ministerstvi yustytsiyi

Ukrayiny vid 31 hrud. 2015 r. № 1667/28112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1667-15#Text>

7. Vilhushynskyy M. Do pytannya pro sutnist ta zmist katehoriyi «subyekt vladnykh povnovazhen». Viche. 2013. № 12. S. 10-14.

8. Vladni povnovazhennya. Slovopediya. 2016. URL: <http://slovopedia.org.ua/40/53394/261065.html>.

9. Tkach H. Ponyattya vladnoho povnovazhennya. Visnyk Lvivskoho universytetu. Seriya yuryd. 2009. № 49. S. 101-105.

10. Halunko V.V., Kurylo V.I., Koroyed S.O. ta in. Administratyvne pravo Ukrainy. T. 1. Zahalne administratyvne pravo: navchal. posib. Kherson: Hrin D.S., 2015. 272 s.

Volodymyr Nikitin

ADMINISTRATIVE AND LEGAL PRINCIPLES OF ACTIVITY OF STATE REGISTRARS IN THE FIELD OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS

National Aviation University
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03058, Kyiv, Ukraine
E-mail: volodymyr.nikitin@npp.nau.edu.ua

*The purpose of the article is a comprehensive analysis of the theoretical and methodological foundations, normative foundations and practical implementation of the legal foundations of the activity of state registrars of Ukraine in the field of state registration of property rights. **Research methods:** the general philosophical dialectical, systematic, formal-dogmatic and comparative-legal method was used. **Results:** the legal bases of the activity of state registrars in the field of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances were investigated, the peculiarities of the legal status of the state registrar and its role in the registration process were analyzed, and the need to improve and overcome legal conflicts in the regulatory acts of the specified area was established activity **Discussion:** on the basis of a comprehensive analysis of theoretical and legal foundations, normative foundations and practical implementation by state registrars of their powers in the field of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, the legislative foundations of the administrative and legal foundations of their activity were analyzed.*

Key words: state registration of rights; registration proceedings; real estate; state registrar; notary.

Стаття надійшла до редакції 09.06.2023