

# КОНСТИТУЦІЙНЕ ТА АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО

DOI:

УДК 343.326 (045)

Б. Б. Когут,  
здобувач вищої освіти третього (освітньо-наукового) рівня,  
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0005-7668-4896>

## АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДІЯЛЬНОСТІ СУБ'ЄКТІВ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ

Національний авіаційний університет  
проспект Любомира Гузара, 1, 03680, Київ, Україна  
E-mail: 203005@stud.nau.edu.ua

*Метою статті є дослідження адміністративно-правових засад діяльності суб'єктів, що забезпечують державну реєстрацію речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому. Методи дослідження: документальний аналіз, узагальнення правової інформації. Результати: у статті розкрито адміністративно-правовий статус суб'єктів, що забезпечують проведення державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому – нотаріуса та державного реєстратора прав, як суб'єктів адміністративно-правових відносин. Відповідно до окремих положень статті визначені особливості статусу та повноваження нотаріуса і державного реєстратора щодо питань здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав, зокрема під час здійснення реєстраційного провадження щодо державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, а також з акцентовано увагу на особливостях повноважень нотаріуса та державного реєстратора, якими держава уповноважила їх на виконання відповідних функцій, а також ті, що визначені законодавством, задля здійснення в межах наданих повноважень, з метою забезпечення надання якісних адміністративних послуг для реалізації громадянами своїх гарантованих прав. Додатково звернуто увагу на загально-теоретичних принципах, які застосовуються до суб'єктів адміністративно-правових відносин, та роль цих принципів під час здійснення нотаріусом та державним реєстратором своїх повноважень безпосередньо в момент проведення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому та дотримання законодавства під час кожної складової реєстраційного провадження. Також визначено, що під час здійснення, наданих державою, повноважень нотаріуси та державну реєстратори дотримуються загальних засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і мають повноваження здійснювати відповідні дії у відповідній інформаційній системі (реєстрі) – безпосередньо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Також визначаються особливості адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора в адміністративно-правових відносинах та безпосередньо у взаємодії з іншими учасниками (суб'єктами) під час здійснення реєстраційного провадження щодо проведення державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Додатково звернуто увагу на правовий статус фізичних та юридичних осіб, які звертаються до нотаріуса та державного реєстратора за реалізацією своїх прав. Визначені*

*переваги та недоліки адміністративно-правового регулювання реєстраційної діяльності нотаріусів та державних реєстраторів під час здійснення реєстраційного провадження щодо проведення державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.*

**Ключові слова:** суб'єкт адміністративного права; адміністративно-правові відносини; адміністративно-правові засади; суб'єкт адміністративно-правових відносин; державна реєстрація прав; нотаріус; державний реєстратор; майбутній об'єкт нерухомості.

### **Постановка проблеми та її актуальність.**

Сучасна правова демократична держава існує для людей і зобов'язана забезпечити громадянам систему правових, соціальних та економічних стандартів комфортного та максимально безпечного проживання і благоприємних умов та правил для зайняття бізнесом, що надають можливість відчувати себе частиною суверенної і незалежної, економічно-розвинутої, демократичної, соціальної, правової держави. Вказаного неможливо досягти без належного гарантування та надійної охорони права власності.

Проблема гарантування права власності є вічною, та виникає одночасно з виникненням перших держав, є актуальною і в умовах сьогодення, особливо в реаліях війни для України, і без будь-якого сумніву залишиться актуальною і у майбутньому.

Постійні зміни які відбуваються в правовому, економічному, соціальному та звичайно політичному житті кожного громадянина та суспільства в цілому, безпосередньо впливають на правову систему, і як видається Україна не є тому виключенням.

Держава для досягнення цілей щодо належного рівня забезпечення прав та законних інтересів громадян, здійснює важливі реформи, які спрямовані на повноцінне дотримання усіма державними і приватними інституціями принципу верховенства права, демократичного устрою та домінування прав людини над публічними інтересами держави.

Важливу сходинку, як окрему складову правової системи України, становить сфера державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація прав, в тому числі на майбутні об'єкти нерухомого майна, є важливим чинником адміністративно-правових відносин та діяльності пов'язаних суб'єктів. Нотаріуси та державні реєстратори

виступають від імені держави, як повноцінні суб'єкти адміністративно-правових відносин, посередниками у реєстраційному провадженні та гарантують вірогідність вчинених дій. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора безпосередньо залежить якість надання відповідних адміністративних послуг, привабливий інвестиційний клімат, як для внутрішніх так і для зовнішніх інвесторів.

Питання державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, настільки багатогранні, що кожне з них потребує окремого наукового дослідження, зокрема питання адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора у вказаному реєстраційному провадженні. Важливим є визначення адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора, їх місце та роль, зокрема у сфері державної реєстрації прав, на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Питанню вирішенню адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора, їх місце та роль, зокрема у сфері державної реєстрації прав, звертали свою увагу вчені, серед них найбільший вклад у досліджувану тему зробили В. Авер'янов, С. Алфьоров, Д. Бородін, С. Вітвіцький, В. Воронкова, А. Гук, М. Долгополова, Л. Кожура, І. Козінцев, А. Куши, Ю. Легеза, В. Машук, К. Мельник, О. Мурашин, І. Невзоров, В. Нікітін, Н. Обушна, Л. Рогач, Я. Романюк, А. Солонар, О. Харитонова, С. Шоптенко, Є. Юркова та ін.

У свою чергу, даний виклик потребує глибокого переосмислення та з'ясування адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора, як суб'єктів адміністративно-

правових відносин під час проведення державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, що буде споруджений в майбутньому, в контексті адміністративно-правових відносин.

**Мета** статті полягає в тому, щоб на основі комплексного аналізу теоретико-методологічних засад, нормативних основ, положень адміністративного права, позицій вчених з адміністративного права та інших галузей науки, і практики діяльності нотаріусів та державних реєстраторів сформулювати поняття та розкрити ознаки адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора, як суб'єктів адміністративно-правових відносин, зокрема під час проведення державної реєстрації прав щодо майбутнього об'єкта нерухомого майна, як об'єкта адміністративного права.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Стрімкий розвиток та популяризація адміністративно-правової науки закладає в собі опрацювання та уточнення змісту, під час застосування, відповідних основних визначень, які характеризують та обґрунтовують першочергову сутність, а також визначають особливості правовідносин, що врегульовані відповідними нормами адміністративного права.

Варто зазначити, що термін «адміністративно-правові засади» застосовується у сучасній юридичній науковій літературі для регламентованого та чіткого формулювання відповідних напрямків або шляхів реалізації науково-практичних досліджень, зокрема щодо адміністративно-публічної діяльності та діяльності відповідних суб'єктів владних повноважень чи суб'єктів адміністративно-правових відносин.

Як зазначає доктор юридичних наук В.В. Нікітін під засадами, в першу чергу, передбачається основа чогось важливого, те на чому ґрунтується чи базується що небудь, що має позачергове значення; по друге – розуміється як головне положення, основний принцип та модель поведінки; і в третє – відповідний спосіб досягнення мети через відповідний метод здійснення чи застосування чого-небудь.

Якщо проаналізувати поняття адміністративно-правових засад в загальному розумінні, то можливо їх охарактеризувати, як певну сукупність адміністративно-правових норм (певних

правил поведінки), які визначають основні принципи, завдання, форми та методи розвитку нормотворчої і розпорядчої діяльності суб'єкта владних повноважень [1].

Засади адміністративно-правового регулювання діяльності нотаріуса та державного реєстратора – це вихідні, фундаментальні ідеї, що концентрують у собі досягнення науки та практики, втілюють інтереси суспільства та громадянина, виконують функцію нормативно-правового орієнтиру під час здійснення цілеспрямованого впливу норм адміністративного права на суспільні відносини, що виникають у сфері діяльності нотаріуса та державного реєстратора з метою забезпечення правових та організаційних умов реалізації прав, свобод і виконання обов'язків учасниками, зокрема адміністративно-правових відносин, ефективного функціонування інститутів нотаріату та державної реєстрації прав, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні та реєстраційні дії, передбачені законодавством, з метою надання їм юридичної вірогідності та публічного визнання.

Адміністративно-правові засади державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому в загально-теоретичному розумінні не встановлюються спеціальним законодавчим нормативно-правовим актом, а саме Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому» [2] та містить відсилання на інші нормативно-правові акти.

Так, зокрема мова йде про Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який встановлює адміністративно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також повноваження державних реєстраторів та нотаріусів, в тому числі встановлює відповідні урегульовані засади адміністративно-правової діяльності під час реєстраційного провадження з об'єктами нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому. Варто зазначити, що 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 [3].

У той же час 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» [4].

Частина перша статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає загальні засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, в тому числі і щодо діяльності державних реєстраторів та нотаріусів, які здійснюють відповідні реєстраційні дії.

Відповідно до положень чинних нормативно-правових актів України, а також позиції науковців, державний реєстратор/нотаріус – це публічна особа зі специфічним адміністративно-правовим статусом, що відповідає кваліфікаційним вимогам, що встановлені відповідними нормативно-правовими актами, та згідно із законодавством України наділена публічно-владними повноваженнями у сфері здійснення державної реєстрації прав, в тому числі на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та безпосередньо реалізує державну реєстрацію прав шляхом виконання певних процесуальних публічних дій (здійснює реєстраційне провадження) та засвідчення таких дій у спеціально створеній публічній, державній інформаційній системі (реєстрі) – Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

В цьому контексті варто звернути увагу на позицію професора В.В. Галуцька, який у своїх працях зазначає, що відповідні ознаки діяльності нотаріусів та державних реєстраторів відображають ідею верховенства закону – фундаментальну складову принципу законності, підгрунтя існування правової держави, діяльності її органів. Це означає, що суб'єкти публічної адміністрації зобов'язані при здійсненні будь-яких дій суворо дотримуватися законодавства Украї-

ни, діяти виключно відповідно до другої формули правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом» [5].

Отже, однією з головних ознак нотаріусів та державних реєстраторів прав як суб'єктів адміністративного права є те, що вони повинні діяти в межах, визначених законом, а саме відповідно до правил правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом», оскільки наділені повноваженнями представляти інтереси держави та суспільства в цілому.

Подальшою ознакою нотаріуса та державного реєстратора є те, що вони мають спеціальні адміністративно-правові повноваження, тобто володіють законними правами, обов'язками, гарантіями, які надають їм можливість здійснювати реєстраційне провадження, встановлювати факти, які мають значення для державної реєстрації прав та засвідчувати відповідні факти, шляхом внесення інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про нотаріат» нотаріус – це уповноважена державою фізична особа, яка здійснює нотаріальну діяльність у державній нотаріальній конторі, державному нотаріальному архіві або незалежну професійну нотаріальну діяльність, зокрема посвідчує права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняє інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності.

Нотаріусом може бути громадянин України, якому присуджено ступінь вищої юридичної освіти не нижче магістра, який володіє державною мовою відповідно до рівня, визначеного Законом України «Про забезпечення функціонування української мови як державної», має стаж роботи у сфері права не менш як шість років, з них помічником нотаріуса або консультантом державної нотаріальної контори – не менш як три роки, склав кваліфікаційний іспит і отримав свідоцтво про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Не може бути нотаріусом особа, яка має судимість за вчинення злочину, якщо така судимість не погашена або не знята у встановленому законом порядку (крім реабілітованої особи), особа, дієздатність якої обмежена, або особа, визнана недієздатною [6].

У свою чергу відповідно до статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

- нотаріус;

- державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону [3].

Державний реєстратор повинен відповідати встановленим 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, кваліфікаційним вимогам, зокрема для державних реєстраторів прав на нерухоме майно, крім вимог, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема таким вимогам: 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) [7].

Отже адміністративно-правовий аспект діяльності нотаріуса та державного реєстратора є безумовним, оскільки фігурує тісний правовий зв'язок нотаріуса та державного реєстратора з державою, який виявляється у аспектах реалізації відповідної діяльності, зокрема під час проведення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та в тому числі під час здійснення контролю за організацією нотаріальної та реєстраційної діяльності. Значення адміністративно-

правового регулювання діяльності нотаріуса та державного реєстратора зводиться до того, що саме норми адміністративного права розкривають процедурні складові функціонування діяльності нотаріуса та державного реєстратора, визначають їх правовий статус та встановлюють систему гарантій забезпечення їх діяльності.

Також, ознакою адміністративно-правової діяльності нотаріуса та державного реєстратора є те, що відповідний суб'єкт наділений владними повноваженнями, а саме володіє законними правами, обов'язками, гарантіями, які надають їм можливість здійснювати публічно-реєстраційні дії, а також реагувати на порушення вимог законодавства, зокрема під час здійснення реєстраційного провадження.

За результатами науково-теоретичного аналізу норм чинного законодавства у сферах нотаріату та державної реєстрації варто зробити наступні висновки:

- нотаріуса та державного реєстратора, як суб'єктів адміністративно-правових відносин варто розглядати, як певних регуляторів через призму адміністративно-правових відносин у сфері здійснення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, оскільки адміністративно-правовий статус нотаріусів та державних реєстраторів безпосередньо стосується правовідносин, зокрема у площині реалізації державної політики щодо державної реєстрації прав;

- головною ознакою нотаріусів та державних реєстраторів як суб'єктів адміністративного права є те, що вони повинні діяти в межах, визначених законом, а саме «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом», оскільки представляють інтереси держави та суспільства в цілому;

- при здійсненні державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, нотаріус та державний реєстратор виступають публічними особами та мають конкретну правосуб'єктність щодо здійснення реєстраційного провадження;

- нотаріус та державний реєстратор має відповідати загальним кваліфікаційним вимогам та спеціальним, які передбачені нормами чинного законодавства України;

- закон наділяє нотаріуса та державного реєстратора спеціальними владними повноваженнями та підтверджує володіння ними законними правами, обов'язками, гарантіями;

- нотаріус та державний реєстратор здійснює певні процесуальні дії в реєстраційному провадженні, які чітко обмежені положеннями нормативно-правових актів;

- нотаріус та державний реєстратор, як суб'єкти адміністративно-правових відносин фіксують факти у сфері державної реєстрації прав та вносять відповідні відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, нотаріус та державний реєстратор – це публічні особи, які у сфері адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав представляють державу, здійснюють реєстраційне провадження в межах наданих повноважень, та під час реалізації владних повноважень створюють, змінюють чи припиняють певні адміністративно-правові відносини, засвідчують факт здійснення необхідних дій у відповідній інформаційній системі.

Варто погодитись з висновком доктора юридичних наук В.В. Нікітіним, що 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 [1].

Таку саму аналогію варто застосувати і до адміністративно-правового статусу нотаріуса під час проведення ним державної реєстрації прав, зокрема на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

**Висновки.** Нотаріус та державний реєстратор виступають публічними особами, тобто мають конкретну правосуб'єктність задля здійснення реєстраційного провадження.

Нотаріус та державний реєстратор мають чітко відповідати встановленим кваліфікаційним вимогам. Законодавство надає нотаріусу та державному реєстратору права та обов'язки для здійснення публічно-реєстраційних дій, а також

реагувати на порушення вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав.

До головної ознаки нотаріуса та державного реєстратора, як суб'єктів адміністративного права, під час проведення державної прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, слід віднести те, що вони фіксують факт створення, зміни або припинення певних публічних правовідносин у сфері державної реєстрації прав та вносять відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

### *Література*

1. Нікітін В.В. Адміністративно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у період воєнного стану. *Юридичний вісник: Повітряне і космічне право*, м. Київ, Національний авіаційний університет, 22 бер. 2023 р. С. 55-62.

2. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серп. 2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#top>.

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

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

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

6. Про нотаріат: Закон України від 2 вер. 1993 року № XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.

7. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29 груд. 2015 року № 2790/5, зареєстрований у Міністерстві юстиції України від 31 груд. 2015 року

№ 1667/28112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1667-15#Text>.

### References

1. Nikitin V.V. Administratyvno-pravovi zasady derzhavnoyi reestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' u period voyennoho stanu. *Yurydychnyy visnyk: Povitryane i kosmichne pravo*, m. Kyiv, Natsional'nyy aviatsiyyny universytet, 22 ber. 2023 r. С. 55-62.

2. Pro harantuvannya rechovykh prav na ob'yekty nerukhomoho mayno, shcho budut' sporudzheni v maybutn'omu: Zakon Ukrayiny vid 15 serp. 2022 roku № 2518-IKH. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#top>.

3. Pro derzhavnu reestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen': Zakon Ukrayiny vid 01 lypn. 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

4. Poryadok derzhavnoyi reestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen': postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny

vid 25 hrud. 2015 roku № 1127 «Pro derzhavnu reestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen'». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>.

5. Halun'ko V.V. Administratyvno-pravovi vidnosyny: alhorytm doslidzhennya suspil'nykh vidnosyn. *Naukovyy visnyk publichnoho ta pryvatnoho prava*. 2016. Vyp. 3.

6. Pro notariat: Zakon Ukrayiny vid 2 ver. 1993 roku № XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.

7. Pro vrehulyuvannya vidnosyn, pov'yazanykh zi statusom derzhavnoho reestratora: nakaz Ministerstva yustytsiyi Ukrayiny vid 29 hrud. 2015 roku № 2790/5, zareyestrovanyy u Ministerstvi yustytsiyi Ukrayiny vid 31 hrud. 2015 roku № 1667/28112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1667-15#Text>.

## ADMINISTRATIVE AND LEGAL PRINCIPLES OF THE ACTIVITIES OF ENTITIES THAT ENSURE THE STATE REGISTRATION OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS THAT WILL BE CONSTRUCTED IN THE FUTURE

National Aviation University  
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine  
E-mail: 203005@stud.nau.edu.ua

*The purpose of the article is to study the administrative and legal basis of the activity of entities that provide state registration of property rights to real estate objects that will be built in the future. **Research methods:** documentary analysis, generalization of legal information. **Results:** the article discloses the administrative-legal status of entities that ensure the state registration of property rights to real estate objects that will be built in the future - the notary and the state registrar of rights, as entities of administrative-legal relations. In accordance with certain provisions of the article, the specifics of the status and powers of the notary and the state registrar in relation to matters of exercise of authority in the field of state registration of rights, in particular during the implementation of registration proceedings regarding the state registration of rights to real estate objects, are determined, that will be built in the future, as well as focusing on the features of the powers of the notary and the state registrar, with which the state authorized them to perform the relevant functions, as well as those defined by the legislation, in order to exercise within the limits of the powers granted to ensure the provision of high-quality administrative services and ensure citizens to exercise their guaranteed rights. In addition, attention was paid to the general theoretical principles that apply to the subjects of administrative-legal relations, and the role of these principles during the exercise of their powers by the notary and the state registrar directly during the state registration of rights to real estate objects to be built in the future and compliance with legislation during each component of the registration process. It is also determined that when exercising the powers granted by the state, notaries and state registrars observe the general principles of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances and have the authority to take appropriate actions in the relevant information system (register) directly in the State Register of Property Rights to Real Estate. The peculiarities of the administrative-legal status of the notary and the state registrar in administrative-legal relations and directly in interaction with other participants (entities) during the implementation of registration proceedings regarding the state registration of property rights to real estate objects that will be built in the future. In addition, attention was paid to the legal status of individuals and legal entities who, when applying to the notary and state registrar for the exercise of their rights. The advantages and disadvantages of the administrative-legal regulation of the registration activity of notaries and state registrars during the implementation of registration proceedings regarding the state registration of property rights to real estate objects that will be built in the future are identified.*

**Key words:** subject of administrative law; administrative-legal relations; administrative-legal principles; subject of administrative-legal relations; state registration of rights; notary; state registrar; future real estate object.

Стаття надійшла до редакції 5.05.2024