

УДК 342.9:347.122 (477) (043)

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2025.3.58>

ПИЛИПЕНКО Ю. П.

НОТАРІУС ЯК КЛЮЧОВИЙ СУБ'ЄКТ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

NOTARIUS A KEY SUBJECT OF THE ADMINISTRATIVE PROCEDURE FOR STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE

У статті з'ясовано процесуальний статус нотаріуса, як суб'єкта адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.

В результаті дослідження встановлено, що нотаріус в Україні є спеціальним суб'єктом державної реєстрації прав на нерухоме майно, який зобов'язаний одночасно проводити реєстрацію у Державному реєстрі речових прав під час вчинення нотаріальної дії щодо такого майна. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», роль нотаріуса в адміністративній процедурі має такі ключові особливості: 1) нотаріус не є державним службовцем (на відміну від звичайних реєстраторів чи працівників ЦНАП), але держава делегувала йому повноваження державного реєстратора; 2) реєстрація прав проводиться виключно у результаті вчинення нотаріальної дії (посвідчення договору купівлі-продажу, дарування, видача свідоцтва про право на спадщину тощо); 3) нотаріус зобов'язаний перевіряти відомості у Державному реєстрі прав та Земельному кадастрі безпосередньо в момент оформлення угоди.

З'ясовано переваги участі нотаріуса в процедурі державної реєстрації прав на нерухоме майно, які полягають в наступному: 1) працюють за принципом «одного вікна» - громадяни не зобов'язані окремо звертатися до інших інстанцій для переходу чи оформлення права власності; 2) внесення даних до реєстру відбувається одразу після посвідчення правочину, що знижує ризики шахрайства чи подвійного продажу; 3) нотаріус особисто перевіряє законність угоди, дієздатність сторін та відсутність обтяжень; 4) нотаріус самостійно приймає рішення про проведення реєстрації або зупинення/відмову в ній; 5) за неякісне або незаконне проведення реєстраційних дій нотаріус несе цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність згідно із законодавством.

Встановлено, що основною проблемою в діяльності нотаріусів щодо державної реєстрації прав на нерухомість є поєднання функцій нотаріуса та державного реєстратора за умов законодавчих колізій, нестабільної роботи електронних реєстрів і високих ризиків особистої відповідальності. З'ясовано, що основними проблемами в реєстраційній діяльності нотаріуса є: нотаріус одночасно виконує завдання із засвідчення правочинів і функції державного реєстратора; закони про нотаріат та про державну реєстрацію прав містять суперечності щодо процедур, строків і підстав для відмови; наявність труднощів під час припинення інших речових прав чи обтяжень, не пов'язаних прямо з нотаріальною дією; робота залежить від стабільності серверу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; періодичні проблеми із синхронізацією між Державним реєстром прав та іншими базами (наприклад, Держгеокадастром) зупиняють оформлення угод; складність перевірки документів на предмет підrobки; вчинення помилки в реєстрації або недбалість при перевірці обтяжень загрожують нотаріусу судовими позовами та позбавленням доступу до реєстру; проблеми зі «старими» архівами - відсутність оцифрованої інформації про майно, зареєстроване до 2013 року, ускладнює перевірку історії об'єкта.

Ключові слова: державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, нотаріус як суб'єкт державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, процесуальний статус нотаріуса, права та обов'язки, повноваження, адміністративна відповідальність.

The article clarifies the procedural status of a notary as a subject of the administrative procedure for state registration of real estate.

As a result of the study, it was established that a notary in Ukraine is a special subject of state registration of rights to real estate, which is obliged to simultaneously carry out registration in the State Register of Real Rights when performing a notarial action regarding such property. According to the Law of Ukraine "On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances", the role of a notary in the administrative procedure has the following key features: 1) a notary is not a civil servant (unlike ordinary registrars or employees of the Central Administrative Court), but the state has delegated to him the powers of a state registrar; 2) registration of rights is carried out exclusively as a result of performing a notarial action (certification of a purchase and sale agreement, donation, issuance of a certificate of the right to inheritance, etc.); 3) the notary is obliged to check the information in the State Register of Rights and the Land Cadastre directly at the time of registration of the transaction.

The advantages of the notary's participation in the procedure of state registration of rights to real estate have been clarified, which are as follows: 1) they work on the principle of "one window" - citizens are not obliged to separately contact other authorities for the transfer or registration of ownership; 2) data is entered into the register immediately after the transaction is certified, which reduces the risks of fraud or double sale; 3) the notary personally checks the legality of the transaction, the legal capacity of the parties and the absence of encumbrances; 4) the notary independently makes a decision on registration or suspension/refusal of it; 5) for poor-quality or illegal registration actions, the notary bears civil, administrative or criminal liability in accordance with the law.

It was found that the main problem in the activities of notaries in relation to the state registration of rights to real estate is the combination of the functions of a notary and a state registrar in the conditions of legislative conflicts, unstable operation of electronic registers and high risks of personal liability. It was found that the main problems in the registration activities of a notary are: a notary simultaneously performs the tasks of certifying transactions and the functions of a state registrar; the laws on notary and on state registration of rights contain contradictions regarding procedures, terms and grounds for refusal; the presence of difficulties in terminating other property rights or encumbrances not directly related to the notarial act; the work depends on the stability of the server of the State Register of Property Rights to Real Estate; periodic problems with synchronization between the State Register of Rights and other databases (for example, the State Geocadastre) stop the execution of transactions; the complexity of checking documents for forgery; making a mistake in registration or negligence in checking encumbrances threatens the notary with lawsuits and deprivation of access to the register; problems with "old" archives - the lack of digitized information about property registered before 2013 makes it difficult to check the history of the object.

Key words: *state registration of real estate objects, notary as a subject of state registration of real estate objects, procedural status of a notary, rights and obligations, powers, administrative liability.*

Актуальність теми. Статтею 41 Конституції України закріплено, що «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом» [1]. Однак реалізація даного права і отримання супутніх благ від його реалізації, наприклад продаж нерухомого майна, здача його в оренду, використання в якості застави стає можливим виключно після державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, а саме відповідно до процедури закріпленої на рівні Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який був прийнятий ще у 2004 році (далі – Закон про державну реєстрацію) [2]. Набуття чинності Закону України «Про адміністративну процедуру» з 2024 року процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна зазнала певних змін, зокрема окрім детальної систематизації процесуальних етапів здійснення процедурних дій було закріплено принципи адміністративної процедури, визначено систему суб'єктів її здійснення, виокремлено їх процесуальну компетенції та визначено запобіжники порушення законності їх діяльності щодо провадження адміністративних дій та прийняття адміністративного рішення у формі адміністративного акту [3]. Збройна агресія росії на

територію України з 2022 року і до сьогодні в умовах повномасштабного обстрілу території України теж негативно впливає на процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, зокрема: зменшилась кількість реєстраторів та ЦНАПів які надають адміністративні послуги, збільшилась їх територіальна віддаленість від заявників, постійним посяганням (кібератакам) піддаються державні реєстри, в тому числі реєстр майнових прав громадян. Дані фактори зумовлюють необхідність дослідження змін, які відбуваються в як в самій процедурі державної реєстрації об'єктів нерухомого майна так і в правових засадах діяльності суб'єктів такої процедури.

Таким чином з огляду предмет дослідження – з'ясування процесуального нотаріуса як суб'єкта адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, **завданнями дослідження** з межах даної статті є: *виокремлення місця нотаріуса в системі суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, з'ясування його процесуального статусу та особливостей його реалізації.*

Стан дослідження проблематики статті. Проблема дослідження правових відносин, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Слободянюк С.О. «Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2012 рік), Барц Я.Є. «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012 рік), Кеча А. С. «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Колесников М. О. «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), Нікітін В.В. «Адміністративно-правовий статус державних (публічних) реєстраторів в Україні»(2017 рік). В той же час комплексно система суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в умовах надзвичайного, зокрема воєнного часу в них не досліджувалась, що й зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

Виклад основних положень. Закон про державну реєстрацію не визначає системи суб'єктів адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, в його окремих нормах визначено тільки окремі з них. Так, статтею 6 «Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав», визначено, що «організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори) [2]. Далі в інших статтях цього закону визначені повноваження вказаних суб'єктів. Натомість правовий статус, а саме права та обов'язки заявника, який звертається з заявою про реєстрацію в законі не визначено, що створює певні обмеження в реалізації його правового статусу.

Теорії адміністративного права виробила систему теоретичних положень, які за своїм змістом майже однаково сприймаються науковцями, тобто мова йде про ті поняття щодо змісту яких досягнутий науковий компроміс та єдність наукової думки, сам це стосується і поняття «адміністративно-правовий статус», відмінність існує лише стосовно його елементів, що є не значно, а більше щодо відмінності адміністративно-правового статусу фізичних та юридичних осіб. Більшість вчених схилиються до думки, що під адміністративно-правовим статусом фізичної особи слід розуміти її права, обов'язки, гарантії реалізації прав та відповідальність у відносинах з органами публічної влади [4, с.120; 5, с.194; 6, с.250; 7, с.130]. На відміну від цього адміністративно-правовий статус органів публічної влади включає в себе завдання діяльності, функції, повноваження, гарантії реалізації повноважень та адміністративну та дисциплінарну відповідальність [8, с. 54; 9, с.76]. В більшості випадків до структури адміністративно-правового статусу органів публічної влади включають наступні блоки: 1) функціонально-цільовий; 2) структурно-організаційний; 3) компетенційний (компетенція); 4) піднаглядність і відповідальність правоохоронного органа, а також гарантії його діяльності [10, с. 107].

З огляду на предмет дослідження, нижче доцільно здійснити аналіз адміністративно-правового статусу нотаріуса як суб'єкта адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна з урахуванням вищевказаних елементів.

Законом в статті 10 визначено, що безпосередню реєстрацію об'єктів нерухомого майна можуть здійснити виключно державні реєстратори, до яких віднесено: 1) державні реєстратори місцевих органів виконавчої влади; 2) державні реєстратори органів місцевого самоврядування (в тому числі на рівні об'єднаних територіальних громад); 3) державні так приватні нотаріуси; 4) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Посади державних реєстраторів прав на об'єкти нерухомого майна були введені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» у 2013 році, пізніше у 2016 році, у зв'язку з реформами у сфері адміністративних послуг, законодавство було змінено, і функції державних реєстраторів частково передано нотаріусам, органам місцевого самоврядування та акредитованим суб'єктам, також державним та приватним виконавцям - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону, що розширило доступ громадян до послуг реєстру [11].

Адміністративна правоздатність нотаріусів у сфері реєстрації права власності на майно виникає на підставі наявності свідоцтва про зайняття нотаріальною діяльністю.

Наступним елементом нотаріуса як державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його повноваження, до яких віднесено: забезпечення проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік беззаяйного нерухомого майна; формування та зберігання реєстраційних справ. Відповідно до абзацу другого пункту 4 Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 15.12.2015 № 2586/5, доступ до реєстрів надається користувачу виключно за умови відсутності щодо такого користувача діючих рішень про тимчасове блокування чи анулювання доступу до реєстрів, а також у випадках, передбачених законодавством, за умови успішного проходження ним спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в реєстрах чи успішного проходження тестування на знання законодавства у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та/або державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань. Загальна обов'язкова перевірка знань (тестування) на знання законодавства у сфері державної реєстрації не поширюється на працюючих нотаріусів. Відповідно до законодавства України та офіційних роз'яснень Міністерства юстиції України діючі нотаріуси звільнені від загального тестування, оскільки їхня професійна компетентність уже підтверджена складанням складного кваліфікаційного іспиту при отриманні свідоцтва на право зайняття нотаріальною діяльністю. В той же час якщо нотаріус як державний реєстратор вчинив грубе порушення і Мін'юст тимчасово заблокував або анулював йому доступ до Державного реєстру прав чи ЄДР, то після завершення строку санкції такий нотаріус зобов'язаний пройти тестування для відновлення доступу. Також не варто плутати це з періодичним технічним тестуванням нових електронних систем (наприклад, Е-нотаріату), яке Мін'юст і НАІС проводять добровільно для ознайомлення з оновленим функціоналом програмного забезпечення. Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно закріплений окремим наказом Мін'юсту, та визначає умови та підстави доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно при здійсненні нотаріальних дій [12].

Законодавець наділив нотаріуса окремими повноваженнями державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті нотаріальних дій, а саме: нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких була проведена раніше, тобто до 1 січня 2013 року, а також здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в результаті нотаріальної дії з такими об'єктами. Також нотаріусу безпосередньо при вчиненні нотаріальної дії надана можливість отримати витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При реалізації вказаних функцій нотаріус як державний реєстратор: встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав; відкриває та закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи; присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації; надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє в її наданні; у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень; під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів; здійснює інші повноваження, передбачені Законом.

Разом з цим нотаріус, як спеціальний суб'єкт, не здійснює функцій щодо ведення реєстраційних справ про об'єкти нерухомого майна та не видає свідоцтв про право власності на нерухоме майно. Частиною третьою статті 9 Закону встановлені аналогічні обмеження, які закріплені

в Законі України «Про нотаріат» [13], щодо обмежень у прийнятті рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів.

Алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного посвідчення правочину і реєстрації речового права складається з наступних етапів: прийняття документів для проведення реєстрації; прийняття документів для вчинення нотаріальної дії; встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії; реєстрація заяви для проведення державної реєстрації; вчинення нотаріальної дії; здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі прав [14].

Отже, з 01.01.2013 року нотаріуси України набули повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як спеціальні суб'єкти, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Такі зміни в повноваженнях нотаріусів України відбудуться на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» від 04.07.2012 № 5037-VI, яким внесено зміни до Закону України «Про нотаріат» [13], Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та до інших законодавчих актів.

Зокрема, Закон України «Про нотаріат» доповнено ст. 46-1, згідно з якою нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва має доступ та користується Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Нотаріус визначається спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і який має печатку такого реєстратора. Користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію.

Крім того, Закон встановлює досить сильні гарантії діяльності нотаріуса як державного реєстратора прав на нерухоме майно, які схожі на гарантії діяльності судді. Так, частина четверта статті 9 Закону встановлює, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється й тягне за собою відповідальність згідно з законом [2], що надає державному реєстратору імунітет і захист від зовнішнього впливу при виконанні ним своїх службових обов'язків. Однією із гарантій діяльності нотаріуса, як державного реєстратора прав на нерухоме майно є встановлення адміністративної відповідальності за «подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав, для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а так само подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запитування інформації з державних реєстрів», відповідно до статті 188-47 КУпАП [15].

Безумовно, що одним із елементів правового статусу нотаріуса як державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його відповідальність. Відповідно до ст. 37-1 Закону «за результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав. У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб» [2].

За результатами проведення перевірок нотаріуса як державного реєстратора чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про: 1) тимчасове блокування доступу до Державного реєстру прав; 2) анулювання доступу до Державного реєстру прав; 3) притягнення до адміністративної відповідальності; 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату

при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю [2].

Висновки. В результаті дослідження встановлено, що нотаріус в Україні є спеціальним суб'єктом державної реєстрації прав на нерухоме майно, який зобов'язаний одночасно проводити реєстрацію у Державному реєстрі речових прав під час вчинення нотаріальної дії щодо такого майна. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», роль нотаріуса в адміністративній процедурі має такі ключові особливості: 1) нотаріус не є державним службовцем (на відміну від звичайних реєстраторів чи працівників ЦНАП), але держава делегувала йому повноваження державного реєстратора; 2) реєстрація прав проводиться виключно у результаті вчинення нотаріальної дії (посвідчення договору купівлі-продажу, дарування, видача свідоцтва про право на спадщину тощо); 3) нотаріус зобов'язаний перевіряти відомості у Державному реєстрі прав та Земельному кадастрі безпосередньо в момент оформлення угоди.

Переваги участі нотаріуса в процедурі державної реєстрації прав на нерухоме майно полягають в наступному: 1) працюють за принципом «одного вікна» - громадяни не зобов'язані окремо звертатися до інших інстанцій для переходу чи оформлення права власності; 2) внесення даних до реєстру відбувається одразу після посвідчення правочину, що знижує ризики шахрайства чи подвійного продажу; 3) нотаріус особисто перевіряє законність угоди, дієздатність сторін та відсутність обтяжень; 4) нотаріус самостійно приймає рішення про проведення реєстрації або зупинення/відмову в ній; 5) за неякісне або незаконне проведення реєстраційних дій нотаріус несе цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність згідно із законодавством.

Встановлено, що основною проблемою в діяльності нотаріусів щодо державної реєстрації прав на нерухомість є поєднання функцій нотаріуса та державного реєстратора за умов законодавчих колізій, нестабільної роботи електронних реєстрів і високих ризиків особистої відповідальності. З'ясовано, що основними проблемами в реєстраційній діяльності нотаріуса є: нотаріус одночасно виконує завдання із засвідчення правочинів і функції державного реєстратора; закони про нотаріат та про державну реєстрацію прав містять суперечності щодо процедур, строків і підстав для відмови; наявність труднощів під час припинення інших речових прав чи обтяжень, не пов'язаних прямо з нотаріальною дією; робота залежить від стабільності серверу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; періодичні проблеми із синхронізацією між Державним реєстром прав та іншими базами (наприклад, Держгеокадастром) зупиняють оформлення угод; складність перевірки документів на предмет підробки; вчинення помилки в реєстрації або недбалість при перевірці обтяжень загрожує нотаріусу судовими позовами та позбавленням доступу до реєстру; проблеми зі «старими» архівами - відсутність оцифрованої інформації про майно, зареєстроване до 2013 року, ускладнює перевірку історії об'єкта.

Список використаних джерел:

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.
3. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.
4. Виконавча влада і адміністративне право / В. Б. Авер'янов, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк, Н. В. Кізіма, В. Л. Коваленко; за ред. В.Б Авер'янов. К.: ІнЮре. 2002. 668 с.
5. Колпаков В. К. Поняття адміністративної правосуб'єктності та адміністративно-правового статусу. Адміністративне право України. Академічний курс : *підруч.*: У двох томах: Том 1. Загальна частина / ред. колегія: В. Б. Авер'янов (голова). К. : Вид-во «Юридична думка», 2004. С. 191–195.
6. Стеценко С. Г. Адміністративне право України : *навчальний посібник*. К. : Атіка, 2008. 624 с.
7. Адміністративне право України: *навчальний посібник* / за аг. ред. Т. О. Коломоець. Г. Ю. Гулевської. К.: Істина. 2007. 216 с.
8. Лебідь Н.В. Адміністративно-правовий статус державних інспекцій в Україні: *дис... канд. юрид. наук*: 12.00.07. Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2004. 202 с.
9. Миронюк Р.В. Правовий статус суб'єктів адміністративно-деліктного процесу: теорія та практика реалізації: *монографія*. Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2013. 510 с.

10. Куліш А.М. Правоохоронна система України: адміністративно-правові засади організації та функціонування [Текст] : дис... док. юрид. наук, спец.: 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Х. : Харківський нац. ун-т внутрішніх справ, 2009. 432 с.

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: Закон України від 3 жовтня 2019 року. № 159-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 47 Ст.312.

12. Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України від 02.08.2011 № 1936а/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0963-11/ed20121224#Text>.

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

14. Тетяна БОРИСОВА. Нотаріус як спеціальний суб'єкт на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. *Юридичний радник*. №6(66), грудень 2012. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati>.

15. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1984, додаток до № 51. Ст.1122 (з наступними змінами та доповненнями).

Дата першого надходження рукопису до видання: 21.07.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 25.08.2025

Дата публікації: 29.09.2025