

УДК 35:347.214.2-047.32(477)

Летнева Ольга Сергіївна

головний спеціаліст Департаменту приватного права
Міністерства юстиції України,
аспірант кафедри політології та філософії
Харківського регіонального інституту державного управління
Національної академії державного управління
при Президентіві України

СУТНІСТЬ ПРОВАДЖЕННЯ З ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЙОГО ПОВ'ЯЗАНІСТЬ ІЗ ПРОВАДЖЕННЯМ З НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНІВ

***Анотація.** Статтю присвячено дослідженню сутності провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та пов'язаності реєстраційної та нотаріальної дій в аспекті виконання нотаріусом функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно.*

***Ключові слова:** нерухоме майно, власність, право власності, речові права, державна реєстрація.*

Летнева О. С. Суть производства из государственной регистрации вещественных доказательных прав на недвижимое имущество и его связь с производством из нотариального свидетельства правонарушений

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию сути производства по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и связанности регистрационного и нотариального действий в аспекте выполнения нотариусом функций государственного регистратора прав на недвижимое имущество.*

***Ключевые слов:** недвижимое имущество, собственность, право собственности, вещные права, государственная регистрация.*

Lietnieva O. S. The essence of production from the state registration of natural evidential rights to immovable property and its connection with production from a notarial certificate of offenses

***Annotation.** The article is devoted to the study of the essence of production on state registration of rights to real estate and the connectedness of registration and notarial actions in the aspect of performance by a notary of the functions of a state registrar of rights to real estate.*

***Key words:** estate property, property, title to estate property, in rem rights, state registration.*

Постановка проблеми в загальному вигляді. Державній реєстрації як виду адміністративного провадження й діяльності спеціальних суб'єктів правозастосування слід надати окремої уваги, оскільки це питання має суто адміністративно-процедурний характер і, крім того, є досить специфічним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичною основою для дослідження сутності провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та його пов'язаності з провадженням з нотаріальним посвідченням правочинів стали наукові праці, зокрема Ю. Басової, М. Бондарєвої, М. Глобінець, Н. Ільєвої, О. Кузьменко, Я. Пономарьової та інших.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Однак деякі аспекти реєстраційної та нотаріальної дій в аспекті виконання нотаріусом функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно залишаються недостатньо вивченими.

Формулювання цілей статті. Метою є визначення суті провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також порівняльний аналіз означеного провадження та провадження з нотаріального посвідчення правочину.

Виклад основного матеріалу. Загальноприйнятою в юридичній літературі є думка, що саме процесуальні норми права регулюють порядок, процедуру реалізації прав та обов'язків учасників правовідносин, установлених нормами матеріального права [12, с. 257]. Так, досить обґрунтованим є висновок А. Євсєєва про те, що зважаючи на безспірність того факту, що норми права реалізуються через правовідношення, настільки ж безспірним є те, що юридична процедура реалізується за посередництвом активних дій суб'єктів права, що здійснюються відповідно до неї [9, с. 6]. У зв'язку з наведеним можна стверджувати, що державні реєстратори прав на нерухоме майно суб'єктів державної реєстрації прав, а також нотаріуси (як державні реєстратори), здійснюючи діяльність із застосування права, тим самим здійснюють адміністративні процедури, адже реалізація владних повноважень з боку органів публічної адміністрації потребує відповідної процесуальної (процедурної) форми [1, с. 9]. Безпосередньою формою такої процедури є провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Поняття провадження та процедура в такому сенсі співвідносяться між собою як загальне та часткове, адже під адміністративною процедурою розуміється ініційоване належним суб'єктом адміністративне провадження щодо реалізації конкретного права чи забезпечення виконання конкретного обов'язку [6, с. 29], у той час як провадження є нічим іншим як сукупністю послідовно здійснюваних адміністративним органом процедурних дій і ухвалених процедурних рішень з розгляду та вирішення адміністративної справ, що вирішуються через ухвалення адміністративного акта і його виконання [24, с. 99] або через визнаний законодавством порядок підготовки й ухвалення рішень і вчинення дій суб'єктами владних повноважень (органами публічної адміністрації) [6, с. 29].

Сукупність проваджень утворює структуру адміністративного процесу [3, с. 73].

Щодо реєстраційного провадження, то в юридичній літературі його визначають як регламентований адміністративно-процесуальними нормами порядок дій органів публічної адміністрації, що здійснюються з метою офіційного визнання законності правових актів; дій юридичних осіб; дій фізичних осіб; підтвердження з боку держави правового статусу суб'єктів; наділення суб'єктів правами та обов'язками; фіксації юридичних фактів; установлення певних правових відносин [4, с. 83]. Водночас провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна визначити як урегульований положеннями законодавства порядок діяльності органів державної влади, місцевого самоврядування, їх службових і посадових осіб, а також нотаріусів з офіційного визнання та підтвердження фактів виникнення прав на нерухоме майно та/або їх обтяжень через внесення відповідних відомостей до інформаційних баз даних.

Як влучно зазначила Я. Пономарьова, будь-яке провадження в адміністративній справі складається з низки окремих операцій, об'єднаних у межах певних стадій [19, с. 9]. Водночас стадією реєстраційного провадження є

більш-менш об'ємна наукова категорія, що охоплює своїми рамками кілька етапів, які складаються з комплексу відповідних дій, спрямованих на досягнення певної проміжної мети в масштабах тієї чи або іншої стадії реєстраційного провадження [15, с. 27]. Іншими словами, під логічними стадіями реєстраційної діяльності можна розуміти відносно замкнуту, самостійну систему операцій мислення працівників реєстраційних органів, що відбувається в часі і спрямована на вирішення реєстраційної справи [20, с. 112].

Щодо співвідношення стадії та етапу, то між собою їх можна співвіднести як загальне й окреме, адже стадія уявляється у вигляді послідовності етапів певних дій посадових осіб органу державної реєстрації або державного реєстратора одноособово, оскільки деякі стадії, будучи досить складними за структурою, складаються з декількох етапів. При цьому окремі етапи відрізняються між собою наявністю певних цілей [15, с. 27].

Окремої уваги слід надати питанням змісту реєстраційного провадження. У юридичній літературі можна зустріти думки щодо недосконалості вітчизняного доктринального підходу до означеного питання. Так, О. Кузьменко, досліджуючи питання природи реєстраційного провадження, наголошував на недосконалості доктринального підходу до визначення змісту реєстраційного провадження, за якого останнє завжди асоціюється з легітимізацією права власності або установчими процедурами. При цьому вчений наводить думку А. Агапова, який убачає основну мету державної реєстрації в наділенні заявника повноваженнями юридичної особи або власника [13, с. 89; 14, с. 82].

Справді, вітчизняний підхід до змісту реєстраційного провадження є, так би мовити, занадто радикальним, оскільки, з одного боку, повністю руйнує приватноправові уявлення про момент виникнення прав (момент створення речі, момент передання речі, символів речі, момент досягнення згоди з усіх істотних умов правочину тощо), а з іншого – створює подвійну систему правореалізації, адже для виникнення права власності на нерухоме майно необхідно все ж таки створити річ або придбати її за угодою, а вже потім реєструвати права на неї.

Уявляється, що все ж таки мету реєстраційного провадження хоча і треба вбачати в основі приватноправових відносин, предметом яких є нерухоме майно або права на нього, однак у дещо іншому ракурсі.

Через те, що в приватноправових відносинах беруть участь рівні у правовому статусі суб'єкти, яким не властиві відносини підпорядкування, вони можуть самостійно визначити момент виникнення прав на нерухоме майно для себе, й держава не може в такому сенсі «нав'язувати» їм свої публічно-правові конструкції, адже вони щонайменше не вписуються в базові принципи приватного права, зокрема свободу договору. Однак у той же час домовленість цих двох чи більше суб'єктів щодо порядку та моменту виникнення прав на нерухоме майно не має порушувати права та законні інтереси інших учасників правовідносин. Зокрема, не має бути так, щоб чинний власник і набувач, вступивши в протиправну змову між собою, порушували інтереси інших суб'єктів: наприклад, коли набувач, насправді не набувши прав на нерухомість, буде вчиняти юридичні дії з ним, зокрема через її відчуження, тим самим створюючи передумови для порушення майнових інтересів інших учасників правовідносин і застосування дійсним власником віндикаційних засобів захисту.

У зв'язку з цим доцільно було перейняти віковий досвід у сформуванні систем реєстрації інших країн і надати вітчизняному реєстраційному провадженню абсолютно правового характеру щодо інших юридичних конструкцій, що мають відносний характер. Зокрема, на рівні положень законодавства варто передбачити, що для сторін правочину моментом виникнення або переходу прав на нерухоме майно є момент, визначений положеннями цивільного законодавства або угодою, однак для інших учасників правовідносин, тобто всіх суб'єктів права, крім сторін правочину та суб'єктів правозастосування у сфері державної реєстрації прав речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень¹, моментом виникнення або переходу прав на нерухоме майно є їх державна реєстрація. Такий підхід забезпечить синхронізацію приватного та

¹ Далі – державна реєстрація прав.

публічного початків у сфері обігу нерухомого майна і сприятиме уникненню багатьох суперечностей у практиці правозастосування.

Отже, не можна стверджувати, що державна реєстрація є наділенням особи правами власника або володільця нерухомими речами, адже це прямо суперечить основним засадами і реєстраційного провадження, яке має повідомлювальний характер, і основним засадам приватного права. Крім того, така позиція є вкрай радикальною, оскільки повністю нівелює сучасні ідеали про сервісну державу, що не наділяє особу правами, а визнає їх існування за такими особами. Таким чином, позицію А. Агапова щодо змісту проваджень з державної реєстрації прав можна назвати крайньо радикально позитивісткою.

Слід зазначити, що сучасне нормативне визначення змісту реєстраційного провадження у сфері державної реєстрації прав передбачає офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав через унесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [23, ст. 2], однак з урахуванням абсолютного характеру реєстрації прав. Водночас визначення державної реєстрації прав, що міститься в статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», повністю відповідає нашому баченню природи реєстрації, проте, у той же час, повністю суперечить частині другій статті 3 цього ж Закону, адже пунктом 1 частини 1 статті 2 визначено, що державна реєстрація прав – це офіційне визнання й підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав через унесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Водночас частина 2 статті 3 аналізованого Закону встановлює, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підпадають під державну реєстрацію відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. У зв'язку з цим виникає логічне запитання: як держава може офіційно визнати та підтвердити виникнення речових прав на

нерухоме майно, якщо на момент звернення до органів державної реєстрації прав вони ще не виникли?

Тобто саме з моменту державної реєстрації прав визнається, що відповідний правочин було вчинено з дотриманням усіх вимог, установлених нормативно-правовими актами, а тому відповідні права перейшли до набувача правомірно. Акт державної реєстрації в такому сенсі спрямовано на забезпечення невизначеного кола осіб (усіх відмінних від сторін договору суб'єктів права) від придбання нерухомого майна, яке не належить відчужувати або щодо якого існують перешкоди в цивільному чи господарському обігу.

Щодо відмінних від договору підстав набуття та переходу права власності на об'єкт нерухомого майна, то в разі, наприклад, коли відповідні права виникають зі спадкування, рішення суду або вперше в результаті будівництва об'єкта нерухомого майна, відповідні права виникають з моменту їх державної реєстрації, що пов'язано з особливостями підстав їх набуття.

Це пов'язано з тим, що державна реєстрація прав у названому випадку виконує легалізаційну функцію, тобто надає об'єкту нерухомого майна цивільної або господарської оборотоздатності стосовно її власника [2, с. 39]. Тобто в разі визнання права власності на об'єкт нерухомого майна рішенням суду у випадку спадкування або створення нової нерухомої речі державна реєстрація створює можливість для власника визначати юридичну долю відповідної речі. Так, про відповідне рішення суду можуть знати лише учасники відповідного провадження, про спадкування нерухомого майна – нотаріус і спадкоємці відповідного майна, а в разі створення нової речі – лише особи, які брали участь у відносинах зі створення такої речі. Презюмується, що всі інші особи до моменту державної реєстрації прав не знають про власника нерухомого майна та осіб, яким належать похідні речові права на нього.

Пов'язаність нотаріального та реєстраційного проваджень

Особливість вітчизняної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає в тому, що функції державних

реєстраторів прав виконують власне саме державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав, а також нотаріуси (як державні реєстратори).

Окремо слід зазначити, що провадження з державної реєстрації прав за своєю правовою природою пов'язане з нотаріальним провадженням, яке також має характер адміністративного, оскільки врегульоване положеннями адміністративного законодавства, а суб'єкт його здійснення перебуває в організаційно-залежних відносинах з іншими суб'єктами, зокрема Міністерством юстиції України [8, с. 107; 10, с. 98; 11, с. 100; 17, с. 10]. По суті вони переплітаються і частково накладаються одне на одне через те, що низку обставин першої стадії реєстраційного провадження нотаріус установлює вже на стадії вчинення нотаріальної дії.

Водночас нотаріальна дія для нотаріуса є первинною, оскільки, по-перше, є характерною для нотаріальної діяльності, а по-друге, – потреба вчинення реєстраційних дій виникає в результаті наслідків, спричинених нотаріальною дією.

Схожість нотаріальної та реєстраційної процедури виявляється в їх змісті та меті. Так, зміст нотаріального процесуального правовідношення утворюють взаємопов'язані суб'єктивні процесуальні права та обов'язки осіб, уповноважених на вчинення нотаріальних проваджень, осіб, які звернулися за вчиненням таких проваджень, а також осіб, які сприяють вчиненню нотаріального провадження [5, с.164]. Разом із цим реєстраційно-процедурні правовідносини складаються з прав та обов'язків тих самих учасників правовідносин, а також осіб, що мають сприяти вчиненню нотаріальних дій.

Наприклад, якщо державну реєстрацію права власності на нерухомість було проведено на паперових носіях бюро технічної інвентаризації, то для відчуження об'єкта нерухомості нотаріусу потрібна відповідна інформація, що має надаватися бюро технічної інвентаризації². У зв'язку з цим сприяльним суб'єктом у такому разі буде відповідне БТІ. Водночас для проведення державної реєстрації права

² Далі - БТІ

власності за відчужувачем перед учиненням нотаріальної дії нотаріусу так само потрібно отримувати ту саму інформацію від БТІ. Щодо мети нотаріальної та реєстраційної дії, то по суті вона є тотожною і полягає у виникненні або переході прав на нерухоме майно, хіба що різними способами, у нотаріальній дії через посвідчення правочину, а в реєстраційній – через посвідчення факту виникнення або переходу права.

При цьому слід зазначити, що схожість не складає тотожність, адже з урахуванням положень Закону України «Про нотаріат» суб'єктами вчинення нотаріальних дій можуть бути й інші, крім нотаріуса, особи, однак реєстраційні функції може виконати лише нотаріус.

Крім того, як зазначала С. Фурса, аналізуючи досвід інших країн у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без нотаріального посвідчення правочину, процес реєстрації не може за своїм характером і змістом свідчити про абсолютну перевірку законності угоди й реально не може забезпечити інтереси законослухняного набувача права власності [27, с. 39]. Слід зазначити, що саме для виключення можливостей виникнення таких ситуацій в Україні на нотаріусів і було покладено функції державного реєстратора прав та обов'язки проводити державну реєстрацію прав.

Водночас жодним чином не применшуючи значення інституту нотаріату та базуючись на досвіді інших країн у побудові систем державної реєстрації прав, зокрема Грузії [28], можна стверджувати, що підвищення ефективності юридичних механізмів виникнення та переходу прав на нерухоме майно за правочинам без обов'язкової участі нотаріуса може бути досягнуто через відмову від обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів з нерухомістю, однак з наділеннями аналогічними функціями в латентній формі суб'єктів реєстрації прав. Фактично таким чином нотаріальну процедуру, одним із головних завдань якої є виявлення справжньої мети вчинків сторін правочину [18, с. 381], буде замінено реєстраційною з наділенням її цією метою.

Щодо вітчизняних реалій функціонування системи державної реєстрації прав, то основною відмінністю реєстраційного й нотаріального провадження на сьогодні можна вважати все ж таки мету обох дій. Так, метою нотаріального посвідчення, а тому й нотаріального провадження в цілому, є надання правочину формальної вірогідності. Ця мета досягається тим, що нотаріус у ході провадження чітко визначає наявність у сторін правочину волі на настання певних наслідків, а також усвідомлення значення своїх дій. Крім того, за наявності зазначених елементів нотаріус надає правочину належного оформлення згідно з вимогами законодавства, щонайменше забезпечує формування істотних умов угоди, без яких ту не може бути укладено.

Своєю чергою державна реєстрація є актом визнання дійсності і правомірності переходу прав за правочином від відчужувача до набувача. В аспекті нотаріального провадження слід зазначити, що державна реєстрація прав є лише завершальним етапом оформлення речових прав на нерухоме майно, адже по суті для сторін правочину такі права виникають з моменту досягнення згоди щодо всіх істотних умов договору (якщо такими умовами не передбачено іншого моменту набуття права власності). Крім того, в такому разі нотаріус, який вчинив відповідний правочин, так само визнав його зміст і наслідки, що підтверджується самим актом вчинення нотаріальної дії.

Щодо державної реєстрації прав, то в такому разі нотаріус або інший суб'єкт, уповноважений на її проведення, здійснює перехід права власності, установлюючи, що нотаріальну дію було проведено відповідно до вимог закону, у ході такої дії було встановлено всі необхідні для переходу прав обставини, у зв'язку з чим перехід прав відбувся правомірно. Слід зазначити, що покладення на нотаріусів функцій державних реєстраторів є закономірним процесом, оскільки в іншому разі державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав проводили б щонайменше моніторинг дій нотаріусів щодо їх відповідності закону, що певним чином суперечить функціям суб'єктів державної реєстрації

прав (які не наділені контрольними функціями), а також природі нотаріальної діяльності загалом.

Зважаючи на наведене вище, відповідальність за правомірність учиненого правочину має нести той нотаріус, який вчинив відповідний правочин, а тому для уникнення можливості легалізації його незаконних дій органом державної реєстрації прав проводити державну реєстрацію прав має той нотаріус, який вчиняє відповідні нотаріальні дії.

У діяльності нотаріуса нотаріальна дія з нерухомістю розглядається як класично притаманна йому, а також як необхідна та достатня умова вчинення реєстраційної дії з відповідним об'єктом нерухомого майна.

Загалом слід констатувати, що вітчизняна система державної реєстрації прав повністю відповідає духу соціально спрямованої держави. Нотаріальне посвідчення правочину не може підміняти державну реєстрацію прав.

Зважаючи на наведене, наділення нотаріуса функціями державного реєстратора прав має щонайменше дві переваги – зручність для користувачів послуг та убезпечення інших учасників цивільного обігу від можливих ризиків.

Висновки з даного дослідження. Узагальнюючи вищевикладене, можна стверджувати, що реєстраційне провадження у сфері державної реєстрації прав у межах класифікації адміністративних проваджень можна характеризувати таким чином:

1) належить до окремого виду проваджень – реєстраційного [3, с. 73; 25, с. 776], сутність якого складають дії суб'єктів публічної адміністрації щодо внесення відповідних відомостей до записів електронних чи паперових реєстрів, спеціальних книг або інших обліково-інформаційних систем;

2) є формою неюрисдикційної процедури, тобто порядку діяльності публічної адміністрації, не пов'язаної із застосуванням санкцій, а спрямованої на застосування регулятивних норм позитивного матеріального права [7, с. 56];

3) має правозастосовний характер, спрямований на підготовку та ухвалення актів застосування права, на відміну від процедури правотворчості та

інтерпретації, зміст яких складає діяльність з підготовки нормативно-правових актів та актів тлумачення їх змісту відповідно [16, с. 55];

4) є процедурою, спрямованою на проведення державної реєстрації титулу, тобто законного права, що має документальну юридичну основу [21, с. 577];

5) є виключно заявочною процедурою, оскільки розпочинається за звернення фізичних та юридичних осіб, на відміну від втручальної, яка характеризується ініціативністю відповідних суб'єктів правозастосування в її проведенні [7, с. 56; 26, с. 24-25];

6) є повідомною процедурою, змістом якої є повідомлення відповідних органів влади про певні юридичні факти, на відміну від дозвільної, що зводиться до отримання дозволу або ліцензії на зайняття відповідної діяльністю [7, с. 56-57].

Державні реєстратори суб'єктів державної реєстрації прав або нотаріуси (як державні реєстратори) не наділяють володільців речових прав на нерухоме майно цими правами, вони лише сприяють їх реалізації. Зазначені суб'єкти не можуть відмовити в проведенні державної реєстрації прав, якщо особа набула їх у встановленому положеннями нормативно-правових актів порядку та звернулася за проведенням їх реєстрації з дотриманням всіх вимог законодавства. Водночас слід зазначити, що в юридичній літературі висловлюється позиція, що реєстраційні провадження мають дозвільний характер [22, с. 193], однак, на нашу думку, це необґрунтовано.

Перспективи подальших розвідок. У подальшому плануємо продовжити досліджувати означену проблематику із залученням зарубіжного досвіду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Авер'янов В. Б. Значення адміністративних процедур у реформуванні адміністративного права / В. Б. Авер'янов // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2009. – № 3. – С. 8-14.
2. Бабенко М. В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна / М.В. Бабенко // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації професійних спілок України : наук. зб. Серія Право та державне управління. – 2012. – Вип. 2 (6). – С. 35-40.
3. Басова Ю. Ю. Адміністративні процесуальні форми діяльності органів публічної адміністрації [Електронний ресурс] / Ю. Ю. Басова // Форум права. – 2012. – № 1. – С.71-76. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2012_1_12

4. Басова Ю. Ю. Сучасні підходи до розуміння поняття реєстраційного провадження в системі адміністративних процесуальних форм діяльності органів публічної адміністрації [Електронний ресурс] / Ю. Ю. Басова // Право та управління. – 2012. – № 2. – С. 76-85. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtup /2012_2/6basa.pdf
5. Бондарева М. В. Особливості нотаріального процесуального правовідношення / М.В. Бондарева // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2010. – № 4. – С. 162-165.
6. Весельська Т. Адміністративні процедури та їх індивідуально-регламентуючий характер / Т. Весельська // Вісн. Вишого адмін. суду України. – 2009. – № 2. – С. 25-30.
7. Галіцина Н. В. Класифікаційний розподіл адміністративних процедур / Н. В. Галіцина // Вісн. Запорізьк. нац. ун-ту. Юрид. науки. – 2010. – № 3. – С. 54-59.
8. Глобінець М. Г. Предмет державного контролю у сфері нотаріату / М. Г. Глобінець // Митна справа. – 2012. – № 4 (82). – Ч. 2. – С. 103-107.
9. Евсеев А. П. Процедура как средство реализации правоотношений / А. П. Евсеев // Проблемы законности – 2007. – Вып. 88. – С. 3-7.
10. Ільєва Н. В. Нотаріальна діяльність як об'єкт адміністративно-правового регулювання / Н. В. Ільєва // Право і безпека. – 2010. – № 3. – С. 95-98.
11. Ільєва Н. В. Особливості адміністративно-правового регулювання відносин у сфері управління нотаріатом / Н. В. Ільєва // Право і безпека. – 2010. – № 4. – С. 97-101.
12. Короед С. О. Адміністративний процес як форма юридичної діяльності / С.О. Короед // Держава і право: Зб. наук. пр. Юрид. і політ. науки. – 2011. – Вып. 53. – С. 256-261.
13. Кузьменко О. В. Гносеологічна природа реєстраційного провадження [Електронний ресурс] / О. В. Кузьменко // Форум права. – 2006. – № 2. – С. 88-93. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2006_2_14
14. Кузьменко О. В. Природа реєстраційного провадження / О. В. Кузьменко // Вісн. Акад. митної служби України. Серія «Право». – 2009. – № 1 (2). – С. 81-87.
15. Мовчан Д. В. Стадії реєстраційного провадження органів державної виконавчої влади / Д. В. Мовчан // Вісн. Харківськ. нац. ун-ту внутр. справ. – 2010. – Вып. 51. Ч.2. – С. 25-33.
16. Николина К. В. Системоутворюючі засади юридичної процедури / К. В. Николина // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2010. – № 3. – С. 52-56.
17. Палієнко У. О. Адміністративно-правові відносини у сфері нотаріальної діяльності / У. О. Палієнко // Митна справа. – 2011. – № 1 (73). – Ч. 2. – С. 7-11.
18. Панталієнко Я. П. Нотаріальна форма та процедура / Я. П. Панталієнко // Держава і право: Зб. наук. пр. Юрид. і політ. науки. – 2009. – Вып. 46. – С. 376-382.
19. Пономарьова Я. О. Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Пономарьова Я. О. – Х, 2009. – 18 с.
20. Пономарьова Я. О. Загальнотеоретичні проблеми стадійності адміністративних проваджень у справах реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Я.О. Пономарьова // Вісн. Харківськ. нац. ун-ту внутр. справ. – 2009. – Вып. 45. – С. 111-115.
21. Пономарьова Я. О. Порівняльно-правовий аналіз регулювання адміністративних проваджень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні та за кордоном [Електронний ресурс] / Я. О. Пономарьова // Форум права. – 2011. – № 4. – С. 577-582. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2011_4_96
22. Пономарьова Я. О. Типологія реєстраційних проваджень у справах реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Я. О. Пономарьова // Право і безпека. – 2009. – № 1. – С. 189-194.
23. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952–IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).

24. Пухтецька А. А. Адміністративна процедура: питання кодифікації вітчизняного законодавства / А. А. Пухтецька // Часопис Київськ. ун-ту права. – 2009. – № 3. – С. 97-104.
25. Савченко С. С. Визначення місця реєстраційних процедур в системі адміністративного процесу [Електронний ресурс] / С. С. Савченко // Форум права. – 2010. – № 4. – С. 772 – 777. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2010_4_123
26. Тимошук В. П. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / В. П. Тимошук. – К. : Факт, 2003. – 496 с.
27. Фурса С. Нотаріат України та агентство з реєстрації прав на нерухоме майно: порівняльні аспекти їх діяльності / С. Фурса // Підприємництво, госп-во та право. – 2001. – №10. – С. 38-41.
28. Doing business. Веб-сайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.doingbusiness.org>

Statement of the problem. The problem of state registration as a kind of administrative proceedings and enforcement of special subjects attracted special attention because the issue is purely administrative and procedural nature and is very specific.

Urgency. Modern researchers analyzed the theoretical basis for the study of the essence of the procedure of state registration of rights to immovable property and its association with the proceedings of the notarization of transactions.

Purpose of the article – determination of the merits of the proceedings of state registration of rights to immovable property and benchmarking appointed proceedings and proceedings for notarization of the transaction.

Our task was to study the nature of the proceedings of state registration of rights to real estate and connectivity registration and notarial acts in terms of execution notary functions of state registrar of real estate rights.

Summary. Procedural law governing the procedure the rights and obligations of the participants relations installed substantive law. State registrars to real estate entities state registration of rights and notaries operate from the application of law, administrative procedures. The form of this procedure is the procedure of state registration of rights to real estate.

In legal literature, the registration procedure is defined as regulated by the procedural rules of administrative procedure of public administration, carried out for the official recognition of the legality of legal acts; Action entities; actions of individuals;

confirmation of the state of the legal status of subjects; giving business rights and obligations; fixing the legal facts; establishing certain relations.

Proceedings of state registration of rights to immovable property can be defined as regulated by the provisions of the law order of government bodies, local authorities, their officers and officials and notaries with official recognition and confirmation of the fact of rights to immovable property and their burdens by making appropriate information in the databases.

Conclusions and outcomes. Thus, state registration is the grant of individual rights of the owner or holder of fixed things, because it directly contradicts the basic principles and the registration procedure and the basic principles of private law.