

УДК 342.9:347.122

DOI https://doi.org/10.32782/galician_studies/law-2025-10-10

Пилипенко Юрій Пилипович,

кандидат юридичних наук

ORCID ID: 0009-0004-3884-3027

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

В статті досліджено особливості встановлення та застосування відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та запропоновано окремі напрямки удосконалення його здійснення.

Встановлено, що суб'єкти державної реєстрації прав несуть цивільну, адміністративну, дисциплінарну та кримінальну відповідальність згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за порушення законодавства під час внесення відомостей до державного реєстру. З'ясовано, що законодавчо визначені такі види відповідальності: 1) цивільно-правова - шкода, завдана незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора, відшкодовується державою, а також самими суб'єктами господарювання чи нотаріусами у порядку регресу; 2) адміністративна - статтею 166²³ КУпАП встановлено відповідальність у формі штрафу за порушення встановленого законом порядку реєстрації прав на нерухомість; 3) кримінальна – встановлюється за умисне спотворення даних реєстрів, незаконні реєстраційні дії з метою завдати шкоди або захопити майно (рейдерство); 4) дисциплінарна – полягає в позбавленні права доступу до Державного реєстру прав, догана або звільнення з посади.

Встановлено, що механізм відповідальності суб'єктів державної реєстрації (державних реєстраторів, нотаріусів) за порушення у сфері речових прав на нерухомість базується на положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та передбачає застосування дисциплінарних, адміністративних, цивільно-правових чи кримінальних стягнень; його складовими елементами є: фіксація порушення - здійснюється правоохоронними органами або за скаргами до Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Мін'юсті; скасування незаконних дій - проведення реєстраційних змін чи повернення майна у попередній стан через механізми судового оскарження або скасування рішень комісіями Мін'юсту; відшкодування збитків - реалізується через позовні провадження до державного реєстратора або суб'єкта господарювання (нотаріальної контори/суб'єкта акредитації).

Доведено, що проблеми притягнення до відповідальності суб'єктів державної реєстрації прав на нерухомість в Україні пов'язані з недосконалістю законодавства, складністю доведення вини реєстраторів, проблемами відшкодування завданих збитків та двозначністю судової практики щодо скасування незаконних реєстраційних дій. До основних із них слід віднести: складність доведення вини та умислу - реєстратори часто посилаються на те, що вони перевіряють лише формальну наявність поданих документів, а не їхню первинну підробку чи справжність волевиявлення сторін, що ускладнює їхню кримінальну чи цивільну відповідальність; складність відшкодування шкоди - відповідно до Закону про держреєстрацію, шкода відшкодовується лише за рішенням суду, але реальне стягнення коштів із державного чи комунального реєстратора є довгим та малоефективним процесом через їхню низьку офіційну платоспроможність; дуалізм статусу суб'єктів - відповідальність приватних нотаріусів та акредитованих суб'єктів відрізняється від відповідальності державних службовців чи посадових осіб місцевого самоврядування, що створює нерівні умови та розмиває єдині стандарти покарання за порушення; недосконалість механізмів регресу - держава, виплативши компенсацію за незаконні рішення своїх реєстраторів, часто не може ефективно стягнути ці кошти в порядку регресу через прогалини в трудовій та бюджетній дисципліні; існують колізії судової практики щодо скасування записів - суди не завжди чітко розмежовують вимоги про скасування самого незаконного рішення реєстратора та захист цивільного права власності потерпілої особи, що затягує відновлення прав власників.

Ключові слова: державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, суб'єкти державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адміністративна, дисциплінарна, цивільна та кримінальна відповідальність суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Pylypenko Yu.P. Responsibility of subjects of state registration of real rights to real estate

The article examines the features of establishing and applying the responsibility of subjects of state registration of real rights to real estate and proposes certain directions for improving its implementation.

It is established that subjects of state registration of rights bear civil, administrative, disciplinary and criminal liability in accordance with the Law of Ukraine "On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances" for

© Ю. П. Пилипенко, 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

violation of the legislation when entering information into the state register. It is found that the following types of liability are legally defined: 1) civil - damage caused by illegal decisions, actions or inaction of the state registrar is compensated by the state, as well as by business entities or notaries themselves in the order of recourse; 2) administrative - Article 166²³ of the Code of Administrative Offenses establishes liability in the form of a fine for violation of the procedure established by law for registration of rights to real estate; 3) criminal - is established for intentional distortion of register data, illegal registration actions with the aim of causing damage or seizing property (raiding); 4) disciplinary - consists in deprivation of the right to access the State Register of Rights, reprimand or dismissal from office. It has been established that the mechanism of liability of subjects of state registration (state registrars, notaries) for violations in the field of real rights to real estate is based on the provisions of the Law of Ukraine «On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances» and provides for the application of disciplinary, administrative, civil or criminal penalties; its constituent elements are: recording of the violation - carried out by law enforcement agencies or upon complaints to the Commission for Consideration of Complaints in the Field of State Registration under the Ministry of Justice; cancellation of illegal actions - making registration changes or returning property to its previous state through mechanisms of judicial appeal or cancellation of decisions by commissions of the Ministry of Justice; compensation for damages - is implemented through lawsuits against the state registrar or business entity (notary office/accreditation entity).

It has been proven that the problems of holding subjects of state registration of real estate rights accountable in Ukraine are associated with the imperfection of the legislation, the difficulty of proving the guilt of registrars, the problems of compensating for the losses caused and the ambiguity of judicial practice regarding the cancellation of illegal registration actions. The main ones include: the difficulty of proving guilt and intent - registrars often refer to the fact that they check only the formal presence of the submitted documents, and not their initial forgery or the authenticity of the parties' will, which complicates their criminal or civil liability; the complexity of compensation for damage - according to the Law on State Registration, damage is compensated only by a court decision, but the actual recovery of funds from a state or municipal registrar is a long and inefficient process due to their low official solvency; dualism of the status of subjects - the liability of private notaries and accredited subjects differs from the liability of civil servants or local government officials, which creates unequal conditions and dilutes uniform standards of punishment for violations; imperfection of recourse mechanisms - the state, having paid compensation for the illegal decisions of its registrars, often cannot effectively recover these funds in a recourse procedure due to gaps in labor and budget discipline; there are conflicts of case law regarding the cancellation of records - courts do not always clearly distinguish between requirements for the cancellation of the registrar's illegal decision itself and the protection of the civil property rights of the injured person, which delays the restoration of the rights of the owners.

Key words: state registration of real estate objects, subjects of state registration of real rights to real estate, administrative, disciplinary, civil and criminal liability of subjects of state registration of real rights to real estate.

Постановка проблеми. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною (адміністративною) процедурою, яка здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. Відповідно порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним із механізмів захисту права власності і є процедурою кінцевим результатом якої є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП). Без запису в Державному реєстрі речових прав майно фактично не визнається державою, що створює критичні ризики для володіння, унеможливорює його продаж чи дарування, а також позбавляє можливості отримати компенсацію за зруйноване житло.

Законодавство України, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набуло систематизації та узгодження, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом України [1], право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «Про адміністративні послуги» [2], можливість і одночасно обов'язок щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно покладено на органи публічної влади Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3], який визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процедурний порядок надання такої адміністративної послуги і відповідно стандарти такої процедури закладені Законом України «Про адміністративну процедуру» [4], який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Отже законодавство в цій сфері є сформованим і досить сталим, однак практика його реалізації потребує удосконалення з урахуванням аналізу реалізації процедур

реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідними уповноваженими державою суб'єктами, а також на підставі аналізу та узагальнення засобів та способів адміністративно-правового регулювання даної процедури.

Одним із напрямків який потребує належного правового регулювання є контроль за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, який здійснюється в різних формах, однією з яких є встановлення ефективних заходів відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Стан дослідження проблематики статті. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, на монографічному рівні останніми роками досліджували: Я. Барц «Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно» (2012), А. Кеча «Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), М. Колесников «Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2016), О. Куманська-Нор «Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації» (2021), Н. Мартинюк «Публічні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2021), В. Шпіля «Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна: адміністративно-правові засади та механізм реалізації» (2025). Попри їхню змістовність та важливість, проблематика контролю за дотриманням законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в тому числі шляхом встановлення та застосування ефективних заходів відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в них досліджувалась фрагментарно, що і зумовлює актуалізацію проведеного нижче дослідження.

У урахуванням вищезначеного *метою* даної статті є визначення особливостей встановлення та застосування ефективних заходів відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В межах означеної мети *завданнями* дослідження в даній статті будуть наступні: з'ясувати види заходів відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, виокремити особливості застосування окремих видів відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно державної реєстрації прав; визначити вади та запропонувати окремі напрямки удосконалення їх застосування.

Виклад основного змісту статті. Особливості встановлення відповідальності суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначені наступними нормативними актами: 1) статтею 38 «Відповідальність у сфері державної реєстрації прав» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]; 2) Порядком здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб - підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 (далі – Порядок здійснення контролю за державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно) [5]; 3) Статтею 166-23 Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) [6]; 4) Інструкцією з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 12.08.2016 № 2473/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.08.2016 № 1127/29257 (далі – Інструкція) [7].

Так статтею 38 Закону про державну реєстрацію визначено, що «державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, у тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними в результаті проведення реєстраційних дій, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом» [3]. Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом. Законом в статті 37 визначено підстави залишення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав без розгляду [3].

Відповідно до Порядку здійснення контролю за державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно відповідальність державного реєстратора настає за такі порушення:

1) виявлення у діях державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації одноразового грубого чи неодноразових істотних порушень законів під час проведення

реєстраційних дій в реєстрах, а також у разі, коли у Мін'юсту наявні відомості щодо неодноразового застосування до такого державного реєстратора протягом останніх дванадцяти місяців заходів, пов'язаних з тимчасовим блокуванням чи анулюванням доступу до реєстрів;

2) порушення у сфері державної реєстрації свідчать про неправильне застосування законодавства у сфері державної реєстрації;

3) допущення державним реєстратором технічних помилок під час здійснення реєстраційних дій в реєстрах у разі, коли такі помилки не були виправлені державним реєстратором самостійно;

4) виявлення порушень порядку реєстрації виявлені в результаті проведення камеральної перевірки (на підставі акта/довідки про проведення камеральної перевірки, рішення Мін'юсту про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації, нотаріуса до передбаченої законом відповідальності) [4].

Відповідно до положень Порядку, у разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав або підтвердження факту використання ідентифікаторів доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав іншими особами Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають рішення про: 1) визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора (про державну реєстрацію прав, про зупинення державної реєстрації прав, про залишення заяви без руху або про відмову в державній реєстрації прав), анулювання рішення територіального органу Міністерства юстиції України (підстави для прийняття такого рішення визначені в статті 37 Закону); 2) виправлення технічної помилки, допущеної державним реєстратором, або про зобов'язання державного реєстратора виправити допущену ним технічну помилку; 3) зобов'язання державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені ними порушення з визначенням строків виконання такого зобов'язання; 4) тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав; 5) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України; 6) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю [4].

Рішення про визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав, про притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України за результатами розгляду відповідної скарги приймаються виключно Міністерством юстиції України.

У разі якщо за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав виявлено порушення законодавства, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних чи юридичних осіб, Міністерство юстиції України, його територіальні органи вживають заходів для повідомлення про це правоохоронних органів. Особа, чії права та законні інтереси були порушені внаслідок прийняття державним реєстратором скасованого (анульованого) рішення, має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Відповідно до норм статті 166-23 КУпАП «Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до таких порушень віднесено: 1) порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - тягне за собою накладення штрафу від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян; 2) повторне протягом року вчинення порушення, передбаченого частиною першою цієї статті, за яке особу вже було піддано адміністративному стягненню, - тягне за собою накладення штрафу від п'ятисот до однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [7].

Цивільний кодекс України не містить окремого детального інституту видів юридичної відповідальності за порушення у сфері реєстрації. Він лише встановлює загальний обов'язок реєстрації прав на нерухомість (стаття 182) та право на судове оскарження відмови чи ухилення від неї. Конкретні ж види відповідальності (цивільно-правова, адміністративна, кримінальна чи дисциплінарна) за порушення у цій сфері регулюються спеціальним законодавством, зокрема Законом України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Згідно з Кримінальним кодексом України, зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги (включно з державними реєстраторами), підrobка документів та незаконні реєстраційні дії караються штрафами, пробаційним наглядом, обмеженням або позбавленням волі на строк до 8 років. Зловживання повноваженнями та незаконні реєстраційні дії регулюється статтею 365-2

КК України (зловживання повноваженнями аудиторів, нотаріусів, оцінювачів, державними реєстраторами чи приватними виконавцями). Цією статтею криміналізуються і встановлюється кримінальна відповідальність за такі дії: 1) зловживання з метою отримання неправомірної вигоди, що завдало істотної шкоди - карається штрафом від 2 000 до 4 000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (НМДГ), обмеженням або позбавленням волі на строк до 3 років (із заборогою обіймати певні посади); 2) повторне вчинення таких дій, або щодо неповнолітніх, недієздатних чи літніх осіб - карається обмеженням або позбавленням волі на строк від 3 до 5 років; 3) дії державних реєстраторів, які спричинили тяжкі наслідки караються позбавленням волі на строк від 5 до 8 років з конфіскацією майна або без такої. Окремо КК України встановлена відповідальність за супутні дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, а саме: 1) підробка документів - регулюється статтею 358 КК України (підроблення офіційних документів, печаток, штампів та їх використання - карається штрафом до 1 000 НМДГ, пробаційним наглядом на строк до 3 років або обмеженням волі на той самий строк; 2) повторність таких дій або вчинення за попередньою змовою групою осіб - карається обмеженням чи позбавленням волі на строк до 5 років; 3) усвідомлене використання завідомо підробленого документа - штрафом до 50–200 НМДГ, пробаційний нагляд до 2 років або обмеження волі на той самий строк. Також слід враховувати те, що у разі якщо незаконні реєстраційні дії чи підробка документів призводять до протиправного заволодіння майном підприємств чи корпоративними правами, настає відповідальність за статтею 206-2 КК України (позбавлення волі на строк до 3–8 років із конфіскацією) [8].

Дисциплінарна відповідальність суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно застосовується за порушення законодавства під час проведення реєстраційних дій та здійснюється згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (зокрема статтею 38). Вона передбачає стягнення за службові провини для державних реєстраторів та посадових осіб. Підстави та порядок притягнення полягають в наступному: виявлення порушень під час державного контролю або за результатами розгляду скарг; проведення перевірки та моніторингу реєстраційних дій Міністерством юстиції України чи його територіальними органами; отримання пояснень від винної посадової особи перед накладенням стягнення; застосування дисциплінарних стягнень - зауваження, догани, попередження про неповну службову відповідність, звільнення з посади (або скасування акредитації/доступу до державного реєстру для окремих категорій суб'єктів). Слід зауважити, що дисциплінарне провадження щодо державного реєстратора прав на нерухоме майно регулюється законодавством про державну службу (якщо він є держслужбовцем) або спеціальними нормами у сфері державної реєстрації. Процедура включає ініціювання через скарги до Міністерства юстиції України, роботу дисциплінарних комісій тривалістю до 45 днів та можливе накладення стягнень аж до звільнення чи анулювання доступу до реєстрі.

Варто відзначити, що систематизованої статистики щодо кількості притягнення реєстраторів до відповідальності за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав Міністерство України не здійснює, ведеться лише облік скарг надходять до комісії з розгляду скарг Міністерства на дії реєстраторів, зокрема, за даними профільних відомств, у межах позасудового контролю розглядається понад тисячу скарг на рік (наприклад, понад 1000 скарг за рік, з яких близько третини приймаються на користь скаргників із скасуванням незаконних дій), що свідчить про системну роботу з реагування на порушення у сферах нерухомості та бізнесу.

Окремо слід звернути увагу на проблеми застосування заходів відповідальності у сфері державної реєстрації прав. Застосування заходів відповідальності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ускладнене через недосконалість законодавства, розмитість критеріїв вини реєстраторів, проблеми доказування умислу при рейдерських захопленнях та складність механізмів відшкодування шкоди, завданої незаконними реєстраційними діями. Узагальнюючи серед основних із них слід виокремити: 1) складнощі доведення умислу - на практиці важко відокремити звичайну професійну помилку чи неухильність державного реєстратора від його навмисної участі у незаконних схемах; 2) недосконалість санкцій - адміністративні штрафи за порушення порядку реєстрації часто є занадто низькими, тому вони не виконують попереджувальної функції; 3) колізії норм - протиріччя між провідними профільними законами та Кодексом України про адміністративні правопорушення ускладнюють швидке накладення стягнень; 4) проблеми кримінальної відповідальності - слідчим важко правильно кваліфікувати дії реєстраторів за статтями Кримінального кодексу України (наприклад, перевищення повноважень чи службове підроблення) через специфіку їхніх дискреційних

прав, кримінальні провадження щодо незаконних реєстраційних дій розглядаються роками, через що строки давності спливають, а винні unikнуть покарання; 5) проблеми цивільно-правового відшкодування шкоди - потерпілим власникам майна надзвичайно важко довести повний складовий доробок цивільного правопорушення -протиправну поведінку, розмір реальної шкоди та безпосередній причинний зв'язок, державні реєстратори або приватні нотаріуси часто не мають достатнього майна для покриття завданих збитків, а механізми обов'язкового страхування професійної відповідальності працюють неефективно.

Висновки. В результаті дослідження встановлено, що суб'єкти державної реєстрації прав несуть цивільну, адміністративну, дисциплінарну та кримінальну відповідальність згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за порушення законодавства під час внесення відомостей до державного реєстру. З'ясовано, що законодавчо визначені такі види відповідальності: 1) цивільно-правова - шкода, завдана незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю державного реєстратора, відшкодовується державою, а також самими суб'єктами господарювання чи нотаріусами у порядку регресу; 2) адміністративна - статтею 166²³ КУпАП встановлено відповідальність у формі штрафу за порушення встановленого законом порядку реєстрації прав на нерухомість; 3) кримінальна – встановлюється за умисне спотворення даних реєстрів, незаконні реєстраційні дії з метою завдати шкоди або захопити майно (рейдерство); 4) дисциплінарна – полягає в позбавленні права доступу до Державного реєстру прав, догана або звільнення з посади.

Встановлено, що механізм відповідальності суб'єктів державної реєстрації (державних реєстраторів, нотаріусів) за порушення у сфері речових прав на нерухомість базується на положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та передбачає застосування дисциплінарних, адміністративних, цивільно-правових чи кримінальних стягнень; його складовими елементами є: фіксація порушення - здійснюється правоохоронними органами або за скаргами до Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Мін'юсті; скасування незаконних дій - проведення реєстраційних змін чи повернення майна у попередній стан через механізми судового оскарження або скасування рішень комісіями Мін'юсту; відшкодування збитків - реалізується через позовні провадження до державного реєстратора або суб'єкта господарювання (нотаріальної контори/суб'єкта акредитації).

Виокремлено проблеми притягнення до відповідальності суб'єктів державної реєстрації прав на нерухомість в Україні, які пов'язані з недосконалістю законодавства, складністю доведення вини реєстраторів, проблемами відшкодування завданих збитків та двозначністю судової практики щодо скасування незаконних реєстраційних дій.

Література

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст.356.
2. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5203-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 32. Ст.409.
3. 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.
4. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст.50.
5. Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб – підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF>.
6. Кодекс України про адміністративні правопорушення (редакція до 07.05.2017). URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>.
7. Інструкція з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації: Наказ Міністерства юстиції України від 12.08.2016 № 2473/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1496-15>.
8. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квітня 2001 року № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2001, № 25-26, ст.131.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku № 435-IV [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine of January 16, 2003 No. 435-IV]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2003, No. 40–44, Art. 356. [in Ukrainian].
2. Pro administratyvni posluhy: Zakon Ukrainy vid 6 veresnia 2012 roku № 5203-VI [On Administrative Services: Law of Ukraine of September 6, 2012 No. 5203-VI]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2013, No. 32, Art. 409. [in Ukrainian].
3. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV [On State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances: Law of Ukraine of July 1, 2004 No. 1952-IV]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2004, No. 51, Art. 553. [in Ukrainian].
4. Pro administratyvnu protseduru: Zakon Ukrainy vid 17 liutoho 2022 roku № 2073-IX [On Administrative Procedure: Law of Ukraine of February 17, 2022 No. 2073-IX]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2023, No. 15, Art. 50. [in Ukrainian].
5. Pro zatverdzhennia Poriadku zdiisnennia Ministerstvom yustytzii kontroliu za diialnistiu u sferi derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen i derzhavnoi reiestratsii yurydychnykh osib, hromadskykh formuvan, shcho ne maiut statusu yurydychnoi osoby, fizychnykh osib – pidpriiemtsiv ta vidokremenykh pidrozdiliv yurydychnoi osoby, utvorenoi vidpovidno do zakonodavstva inozemnoi derzhavy: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 21.12.2016 № 990 [On Approval of the Procedure for the Ministry of Justice to Exercise Control over Activities in the Field of State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances and State Registration of Legal Entities, Public Formations without Legal Entity Status, Individual Entrepreneurs and Separate Divisions of a Legal Entity Established under the Legislation of a Foreign State: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of December 21, 2016 No. 990]. [in Ukrainian].
6. Kodeks Ukrainy pro administratyvni pravoporushennia (redaktsiia do 07.05.2017) [Code of Ukraine on Administrative Offenses (Version as of May 7, 2017)]. [in Ukrainian].
7. Instruktsiia z oformlennia materialiv pro administratyvni pravoporushennia u sferi derzhavnoi reiestratsii: Nakaz Ministerstva yustytzii Ukrainy vid 12.08.2016 № 2473/5 [Instruction on the Preparation of Materials on Administrative Offenses in the Field of State Registration: Order of the Ministry of Justice of Ukraine of August 12, 2016 No. 2473/5]. [in Ukrainian].
8. Kryminalnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 5 kvitnia 2001 roku № 2341-III [Criminal Code of Ukraine: Law of Ukraine of April 5, 2001 No. 2341-III]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2001, No. 25–26, Art. 131. [in Ukrainian].

Дата надходження статті: 08.07.2025

Дата прийняття статті: 30.07.2025

Опубліковано: 23.09.2025