

КОГУТ Б. Б.,

здобувач вищої освіти третього
(освітньо-наукового) рівня,
(Державне некомерційне підприємство
«Державний університет
«Київський авіаційний інститут»)

УДК 342.9

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.5.90>

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІДЕНТИФІКАЦІЇ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Актуальність статті обумовлена в наукових підходах до визначення адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості та обґрунтування дефініцій відповідних понять, що мають суть для розвитку правової науки, а також звернуто увагу на механізм та формулювання адміністративно-правового забезпечення. У статті розкрито сутність визначення адміністративно-правове забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості та його правова природа, що впливає на походження адміністративно-правових відносин.

У процесі реалізації статті було використано системний підхід методи аналізу, синтезу та порівняння. За результатами опрацювання матеріалів до статті здійснено аналіз позицій вчених щодо сутності та структури адміністративно-правового забезпечення. Під час вказаного аналізу встановлено певні переваги та можливі недоліки, а також конкретизовані позиції, які стали необхідними для формування визначення поняття «адміністративно-правове забезпечення». Так, в результаті підготовки даної статті аналіз застосування у науковій літературі показав, що визначення адміністративно-правове забезпечення в багатьох випадках отожднюється з поняттям адміністративно-правова основа, що відображає сукупність пов'язаних між собою правових норм або нормативно-правових актів, які містять правові принципи, норми та методи їх застосування, що спрямовані на адміністративно-правове регулювання суспільних відносин відповідно до вимог суспільства та його потреб.

У статті додатково звернуто увагу на загально-теоретичні принципи, які застосовуються до визначення поняття «ідентифікація» через призму дефініції адміністративно-правового забезпечення. Визначається роль ідентифікації та її принципів під час здійснення нотаріусом та державним реєстратором своїх повноважень у разі проведення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому та дотримання законодавства під час кожної складової реєстраційного провадження.

Розглянуто низку трактувань та визначення понять «ідентифікація», зокрема що стосується майбутнього об'єкта нерухомого майна та суті його правової природи.

Додатково звернуто увагу на правовий статус об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому та їх ідентифікація у системі адміністративно-правового забезпечення.

Ключові слова: адміністративно-правове забезпечення, правова ідентифікація, державна реєстрація прав, нотаріус, державний реєстратор, майбутній об'єкт нерухомості.



Kohut B. B. Administrative and legal provision of identification of a future real estate object

The relevance of the article is due to scientific approaches to determining the administrative and legal support for the identification of a future real estate object and substantiating the definitions of relevant concepts that are essential for the development of legal science, and attention is also paid to the mechanism and formulation of administrative and legal support. The article reveals the essence of the definition of administrative and legal support for the identification of a future real estate object and its legal nature, which affects the origin of administrative and legal relations.

In the process of implementing the article, a systematic approach was used, using the methods of analysis, synthesis and comparison. Based on the results of processing the materials for the article, an analysis of the positions of scientists on the essence and structure of administrative and legal support was carried out.

During the above analysis, certain advantages and possible disadvantages were identified, as well as specific positions that became necessary for forming a definition of the concept of «administrative and legal support». Thus, as a result of the preparation of this article, the analysis of its application in the scientific literature showed that the definition of administrative and legal support in many cases is identified with the concept of administrative and legal basis, which reflects a set of interrelated legal norms or regulatory and legal acts, which contain legal principles, norms and methods of their application, aimed at the administrative and legal regulation of public relations in accordance with the requirements of society and its needs.

The article additionally draws attention to the general theoretical principles that are applied to the definition of the concept of “identification” through the prism of the definition of administrative and legal support. The role of identification and its principles is determined during the exercise of powers by a notary and a state registrar in the event of state registration of rights to real estate objects that will be constructed in the future and compliance with legislation during each component of the registration proceedings.

A number of interpretations and definitions of the concepts of «identification» are considered, in particular those relating to the future object of real estate and the essence of its legal nature.

Additionally, attention was paid to the legal status of real estate objects that will be constructed in the future and their identification in the system of administrative and legal support.

Key words: *administrative and legal support, legal identification, state registration of rights, notary, state registrar, future real estate.*

Актуальність теми. Отже актуальність статті полягає у науковій і практичній необхідності вивчення малодослідженої теми адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомого майна. Додатково звернуто увагу на основні положення правового статусу майбутнього об'єкта нерухомості через призму сучасних нормативно-правових актів.

Сучасна юридична наука має різні підходи до визначення поняття «адміністративно-правове забезпечення», як однієї з важливих категорій науки адміністративного права. Важливо зазначити, що зазначена проблематика досить часто привертає до себе увагу науковців та стає предметом їх наукових досліджень. Вказане додатково звертає увагу на правову природу майбутнього об'єкта нерухомості та його ідентифікацію, не тільки в цивільно-правових відносинах, а й в адміністративно-правових також.

Огляд останніх досліджень. Питанню вирішенню адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомого майна, його особливе місце та роль,



зокрема у сфері державної реєстрації прав, не звертали свою увагу вчені. Проте серед науковців найбільший вклад у дослідження теми адміністративно-правового забезпечення та державної реєстрації прав зробили В. Авер'янов, С. Алфьоров, Д. Бородин, С. Вітвіцький, В. Воронкова, А. Гук, М. Долгополова, Л. Кожура, І. Козінцев, А. Куши, Ю. Легеза, В. Машук, К. Мельник, О. Мурашин, І. Невзоров, В. Нікітін, Н. Обушна, Л. Рогач, Я. Романюк, А. Солонар, О. Харитонova, С. Шоптенко, Є. Юркова та ін.

Варто зауважити, що даний виклик потребує глибокого переосмислення та з'ясування адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомого майна, як об'єкта адміністративно-правових відносин під час проведення державної реєстрації прав, через призму адміністративно-правових відносин.

Мета статті полягає в тому, щоб на основі комплексного аналізу, в тому числі методу синтезу, теоретико-методологічних засад, нормативних основ, положень чинних нормативно-правових актів, позицій вчених з адміністративного права та інших галузей науки, і практики діяльності органів державної реєстрації прав, в тому числі нотаріусів сформулювати поняття та розкрити ознаки адміністративно-правового забезпечення ідентифікації об'єкта нерухомого майна, як об'єкта адміністративно-правових відносин, зокрема під час проведення державної реєстрації прав щодо майбутнього об'єкта нерухомого майна, як об'єкта адміністративного права.

Виклад основних положень. Визначення поняття адміністративно-правового забезпечення наведено у дослідженні докторів юридичних наук Чистоклетова Л. та Хитрої О. Так, на думку науковців, адміністративно-правове забезпечення – це адміністративно-правова основа впливу суб'єктів державно-владних повноважень на суспільні відносини у сфері публічного управління та їх діяльність, спрямована на формування, використання й удосконалення зазначеної основи з метою реалізації цілей адміністративного права. Механізм АПЗ є системою, яку утворюють юридичні та фізичні особи, завдяки діям котрих формується, функціонує й вдосконалюється це забезпечення, а також принципи, форми, методи адміністративно-правового регулювання та управлінські технології [1].

Головко В. у дисертації розглядає адміністративно-правове забезпечення прав учасників дорожнього руху. Він визначає його як регламентовану нормами законодавства діяльність органів державної влади, зміст якої становить створення умов для реалізації, охорони та захисту прав громадян як учасників дорожнього руху за допомогою адміністративно-правових засобів. До таких засобів віднесено засоби переконання та примусу, засоби адміністративного судочинства та засоби безпосереднього, прямого та опосередкованого захисту суб'єктів господарювання [2].

У свою чергу наявний науковий висновок, що наведений у статті доктора юридичних наук Гуміна О. та кандидата юридичних наук Пряхіна Є., відповідно до якого адміністративно-правове забезпечення варто розглядати у широкому та вузькому розуміннях. У широкому розумінні АПЗ – це упорядкування суспільних відносин уповноваженими на те державою органами, їх юридичне закріплення за допомогою правових норм, охорона, реалізація і розвиток. Вузьке визначення АПЗ буде змінюватися залежно від того, про які суспільні відносини буде вестися мова. До основних елементів АПЗ слід віднести:

- 1) об'єкт АПЗ;
- 2) суб'єкт АПЗ;
- 3) норми права (норми адміністративного права);
- 4) адміністративно-правові відносини та їх зміст;
- 5) гарантії, заходи, засоби, форми та методи АПЗ. Наведені міркування стануть у при-

годі молодим науковцям, а також слугуватимуть підґрунтям для подальших наукових дискусій з цього приводу, що, без сумніву, піде на користь науці адміністративного права [3].

В контексті діяльності правоохоронних органів є також позиція щодо визначення адміністративно-правового забезпечення. Так, зокрема відповідні положення наведені у статті Голодника Ю., а саме – адміністративно-правове забезпечення діяльності правоохоронних органів – це сукупність владно-правових, взаємопов'язаних організаційних та



інших правових форм, методів, способів, за допомогою яких забезпечуються захист конституційного ладу України, права та свободи громадян, охорона і захист інтересів суспільства і держави [4].

З урахуванням наведеного, можна зробити висновок, що адміністративно-правове забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості — це система норм і процедур, які регулюють процес визнання, реєстрації та обліку майбутніх об'єктів нерухомості в правовому полі України. Ця сфера є важливою для забезпечення правової визначеності та захисту прав власників, а також для запобігання правопорушенням у сфері нерухомості.

Основні аспекти адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості включають:

правові основи ідентифікації, що зосереджені на нормативно-правових актах, які регулюють процес ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості, такі як законодавство про державну реєстрацію прав (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), кодифіковані нормативно-правові акти, зокрема Земельний кодекс України, а також порядок технічної інвентаризації об'єктів нерухомості;

процедура реєстрації через призму ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості зазвичай починається з етапу проектування і отримання дозволів на будівництво. Після завершення будівництва права на об'єкт повинні бути зареєстровані у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, оскільки однією із засад державної реєстрації прав є — набуття відповідних прав з моменту їх державної реєстрації. Для цього необхідно подати відповідні документи до центру надання адміністративних послуг, органів державної реєстрації, державного реєстратора чи нотаріуса;

на стадії проектування та будівництва важливо визначити характеристики майбутнього об'єкта нерухомості (площа, місце розташування, призначення). До таких документів відносяться кадастрові плани, технічні паспорти об'єктів нерухомості, архітектурно-будівельні плани, а також документи, що підтверджують право на земельну ділянку, в тому числі дозвільні документи;

окремої уваги заслуговує кадастровий облік, як процедура, що включає внесення об'єкта до Державного земельного кадастру, де здійснюється реєстрація інформації про земельну ділянку, що є основою для ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості в подальшому. Кадастрові документи є основою для подальших правових дій з об'єктом;

адміністративні органи та контроль мають визначальну роль, так, основними суб'єктами, які здійснюють державну реєстрацію прав на майбутні об'єкти нерухомості, є органи державної реєстрації прав, державні реєстратори та нотаріуси. Вони забезпечують правову ідентифікацію та контроль за об'єктами нерухомості;

вплив правових наслідків недотримання встановлених процедур є важливою частиною адміністративно-правового забезпечення та визначення наслідків за порушення встановлених процедур, таких як відсутність реєстрації, помилки в кадастрових даних, незаконне будівництво чи використання об'єкта. В таких випадках можуть вирішуватись питання притягнення до юридичної відповідальності, а також можуть виникати питання наявності права власності та спір щодо нього.

Забезпечення чіткого адміністративно-правового механізму ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості є ключовим для стабільності ринку нерухомості, запобігання правопорушенням та забезпечення прав власників на об'єкти.

Сутність адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості включає в себе низку додаткових аспектів, які сприяють регулюванню та поліпшенню процесів у цій сфері.

Сучасний етап розвитку адміністративно-правового забезпечення ідентифікації об'єктів нерухомості неможливий без використання електронних реєстрів і сучасних інформаційних технологій. Основні реєстри, що використовуються в цій сфері, це:

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно — надає доступ до інформації щодо права власності, обтяжень, прав на землю та інші права, пов'язані з нерухомістю, а також про суб'єктів цих прав;



Державний земельний кадастр – містить інформацію про земельні ділянки, їх кадастрові номери, місцезнаходження та правовий статус;

Єдина державна електронна система у сфері будівництва – забезпечує реєстрацію інформації про технічні характеристики, стан і призначення об'єктів нерухомості.

Електронні реєстри дозволяють забезпечити оперативність, прозорість та зменшити ймовірність помилок або фальсифікацій у процесі ідентифікації та реєстрації прав на об'єкти нерухомості, в тому числі майбутні. Варто зауважити, що всі перелічені інформаційні системи пов'язані між собою та мають інформаційну взаємодію, що мінімізує окремі процеси, зокрема державної реєстрації прав.

Для належної ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості необхідно здійснювати контроль за процесом будівництва. Цей контроль може бути здійснений за допомогою наступних механізмів:

перевірка проектної документації – на кожному етапі будівництва важливо, щоб проект відповідав вимогам законодавства. Проектна документація перевіряється відповідними уповноваженими суб'єктами та органами;

контроль за будівельними нормами та стандартами – органи державного нагляду перевіряють відповідність будівництва стандартам безпеки, екології та енергозбереження;

постійна перевірка відповідності фактичного будівництва документації – для цього проводяться інспекції та перевірки, які можуть призвести до необхідності коригування будівельних робіт, якщо вони не відповідають затвердженому проекту.

Ідентифікація майбутніх об'єктів нерухомості не зводиться лише до реєстрації технічних характеристик майбутнього об'єкта. Важливим аспектом є також оформлення прав власності на майбутній об'єкт та можливих обтяжень. Це передбачає відповідні етапи, зокрема оформлення прав на землю – перед тим, як розпочати будівництво, необхідно отримати дозвіл на земельну ділянку, що включає перевірку її правового статусу; державна реєстрація обтяжень – якщо на земельну ділянку або об'єкт накладаються обтяження (наприклад, застави, оренда, сервітут), ця інформація повинна бути відображена в реєстрах для уникнення правових конфліктів у майбутньому; державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомості – після завершення будівництва і введення об'єкта в експлуатацію необхідно здійснити реєстрацію права власності в реєстраційних органах, що підтверджує право володіння та розпорядження об'єктом.

Необхідність строгого дотримання адміністративних процедур ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості обумовлена важливими правовими наслідками в разі їх порушення, зокрема:

штрафи та адміністративна відповідальність;

недійсність угод та договорів;

витребування майбутнього об'єкта нерухомості у власника.

З огляду на новітні тенденції в управлінні нерухомістю та цифровізації процесів, у майбутньому можна очікувати на автоматизацію процесів реєстрації та перевірки даних – введення більш сучасних систем автоматичної реєстрації та перевірки даних дозволить скоротити час на реєстрацію та підвищити точність даних.

Важливим чинником відіграє зростання значення електронних документів та підписів – електронний документообіг стане основою для здійснення реєстраційних процедур, що зменшить бюрократичні бар'єри та скоротить терміни обробки заявок.

Таким чином, адміністративно-правове забезпечення ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості має важливе значення для забезпечення правового порядку в сфері нерухомості та розвитку ринку, гарантує правовий захист прав власників і знижує ризики правових конфліктів у майбутньому.

У процесі адміністративно-правового забезпечення ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості виникають кілька суттєвих проблем, які потребують вирішення для удосконалення цього процесу.



Недосконалість законодавства та нормативно-правових актів у визначеній сфері, однак законодавство України в сфері нерухомості поступово розвивається, ще існують прогалини, що створюють труднощі у державній реєстрації речових прав та ідентифікації майбутніх об'єктів нерухомості. Наприклад, можуть виникати ситуації, коли законодавчі акти не узгоджуються між собою, або інтерпретація одних і тих самих норм різними органами державної влади може бути суперечливою.

Використання неактуальних або неповних даних, зокрема, деякі майбутні об'єкти нерухомості можуть бути зареєстровані на основі неповних або підробних відомостей, що не відповідають реальному стану справ. Це може бути пов'язано з відсутністю своєчасного оновлення інформації, що призводить до непорозумінь при оформленні прав на об'єкти нерухомості або через зловживання шахраїв, що мають на меті отримати у власність чужі об'єкти нерухомості.

У той же час варто звернути увагу, що адміністративно-правова сфера державної реєстрації прав на нерухомість може бути вразливою до корупційних проявів. Це стосується як надання дозволів на будівництво, так і державної реєстрації права власності, де можуть виникати випадки підробки документів або несанкціонованої зміни даних у відповідному реєстрі.

Для вирішення цього питання необхідно запроваджувати нові методи боротьби з корупцією, наприклад, зміцнення незалежності органів державної реєстрації прав, державних реєстраторів/нотаріусів та забезпечення їх прозорості, а також впровадження електронних підписів і документів.

Проблеми також виникають при встановленні правового статусу об'єктів, особливо у випадках, коли є незрозумілість щодо прав на земельну ділянку або об'єкт нерухомості. Це може стосуватися земель, що використовуються без оформлення прав на них, або об'єктів, на яких немає належної документації.

Висновок. Адміністративно-правове забезпечення ідентифікації майбутнього об'єкта нерухомості є важливим елементом правової системи, що гарантує прозорість, безпеку та правову визначеність у сфері нерухомості, зокрема проведення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна в тому числі на майбутні об'єкти нерухомості. Водночас існуючі проблеми потребують комплексних заходів для вдосконалення процесів державної реєстрації, підвищення точності та актуальності інформації, а також боротьби з корупційними проявами та неефективними практиками.

Використання сучасних технологій та інтегрованих інформаційних систем у цій сфері сприятиме не лише скороченню бюрократичних бар'єрів, але й підвищенню рівня довіри до процесів державної реєстрації та управління нерухомістю.

Список використаних джерел:

1. Чистоклетов Л. та Хитра О. Поняття адміністративно-правового забезпечення та його механізму. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: «Юридичні науки» 2020. № 3 (27). С. 173-180.
2. Головка В.А. Адміністративно-правове забезпечення захисту соціальних та економічних прав учасників дорожнього руху в Україні: проблеми теорії та практики: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.07. К., 2011. 20 с.
3. Гумін О. та Пряхін Є. Адміністративно-правове забезпечення: поняття та структура. *Наше право*. 2014. № 4.
4. Голодник Ю. Адміністративно-правове забезпечення діяльності правоохоронних органів. *Молодий вчений* Серія: «Юридичні науки». 2023. № 12 (124). С. 127-130.

