

АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; ФІНАНСОВЕ ПРАВО

УДК 342.98

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2022.1.8>

О. В. Болгар

кандидат юридичних наук, доцент кафедри кримінального процесу
факультету підготовки фахівців для органів досудового розслідування
Одеського державного університету внутрішніх справ

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК ПУБЛІЧНО-ПРАВОВИХ ТА ПРИВАТНО- ПРАВОВИХ ЕЛЕМЕНТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті досліджено сучасні теоретико-правові особливості взаємозв'язку публічно-правових та приватно-правових елементів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Визначено, що реєстраційні правовідносини – це врегульовані нормами адміністративно-процесуального права суспільні відносини, учасники яких мають суб'єктивні права та юридичні обов'язки, що визначаються державою. Констатовано, що реєстраційні правовідносини – це частина адміністративно-процесуальних відносин, оскільки вони пов'язані з реалізацією матеріальних правових норм різних галузей права. Визначено, що особливості галузевої ідентифікації інституту державної реєстрації прав на нерухомість полягають у тому, що: за допомогою здійснення державної реєстрації прав реалізується не тільки приватний (економічний), а й публічно-правовий інтерес у належному (стабільному) правопорядку в сфері правових відносин, об'єктом яких виступає нерухомість; орган, який здійснює державну реєстрацію прав, приватною особою, принаймні, в традиційному цивільно-правовому сенсі, не є, тобто не має еквівалентно-оплатного (матеріального) інтересу по відношенню до заявників; орган, який здійснює державну реєстрацію прав, владно-розпорядчими повноваженнями по відношенню до заявників також не володіє, але, одночасно з цим, особливим юрисдикційним чином впливає на виникнення приватного права. Аргументовано, що не можна заперечувати і того, що інститут державної реєстрації прав на нерухомість обумовлений публічно-правовими елементами остільки, оскільки: здійснюється реєстраційна процедура за неодмінною участю органу державної влади та за допомогою здійснення цим органом відповідної (специфічної) дії; дії органу державної влади виражаються в тому, що дані про правовласників і їх майно заносяться відповідного реєстру; відповідає за порушення закону державний орган, за загальним правилом, в порядку судочинства у справах, що виникають з публічних правовідносин, тобто норми процесуального права відносять діяльність державних реєстраторів до публічно-правової. Зроблено висновок, що порядок державної реєстрації, незважаючи на імперативно-процедурну регламентацію відносин, може мати цивільно-правові обриси, так як сама процедура, так би мовити, «народжується, живе і вмирає» перш за все з волі учасників майнового обороту. Обґрунтовано, що, реалізуючи публічний інтерес у здійсненні державної реєстрації прав, реєстратор є певним чином обмеженим: волею учасників майнових правовідносин; особливостями правового зв'язку (координаційний характер організаційно-процедурних відносин); джерелами правового регулювання своєї діяльності (цивільно-правова форма відносин).

Ключові слова: адміністративне право; адміністративне законодавство; державна реєстрація; адміністративно-процесуальні правовідносини; орган реєстрації; акти реєстрації; реєстраційні правовідносини; речові права; нерухоме майно.

Постановка проблеми. Реалізація проголошеного Конституцією України пріоритету прав і свобод особистості зажадала створення ефективного механізму їх реалізації та захисту, що визначило найважливіші напрямки державно-правових перетворень. З проголошенням соціальної держави в суспільстві робиться заявка на рішучий крок до переходу від принципу «рівності можливостей» до принципу «рівності результатів». Створення умов реалізації проголошених Конституцією прав і свобод особистості вимагає її активної участі в соціальних і економічних процесах, що обумовлює потребу в радикальному системному оновленні правових форм, що опосередковують державно-владний вплив на інститути громадянського суспільства. Проведена в умовах трансформації економічної і політичної систем адміністративно-правова реформа не може бути зведена до оптимізації та адаптації існуючих правових механізмів державного управління стосовно нових умов, бо в основі її лежать принципово інші підходи до побудови нової системи взаємовідносин виконавчої влади та особистості, заснованої на ідеї забезпечення розумного балансу публічних і приватних інтересів. Різне скорочення сфер, що допускають можливість використання прямих адміністративних методів при істотному збагаченні функціональної ролі держави призвело до появи нових правових форм державного управління. На тлі структурно-функціонального реформування системи виконавчої влади особливої актуальності набула одна з форм її реалізації – державна реєстрація, яка знайшла своє застосування в усіх сферах державного управління (економіка, соціальна та адміністративно-політична сфери). Незважаючи на це, сутність і правова природа державної реєстрації як форми реалізації виконавчої влади досі не стали предметом детального дослідження в юридичній літературі.

Огляд останніх досліджень і публікацій. Певним аспектам теоретико-правового дослідження державної реєстрації приділялась увага науковців різних галузей знань. Серед вчених-адміністративістів, які займалися дослідженням цієї проблематики, можна відзначити роботи таких науковців як: В. Авер'янов, О. Андрійко, Д. Бахрах, Ю. Битяк, Л. Біла-Тіунова, В. Вишняков, В. Галуцько, А. Головач, І. Голосніченко, І. Задоя, С. Ківалов, В. Колпаков, Ю. Тихомиров, О. Шмалій, М. Шульга та ін.

Враховуючи динамічність адміністративного законодавства, а також досить швидкі темпи

розвитку та реформування адміністративного права, багато наукових положень частково втратили свою актуальність. Таким чином, цілком обґрунтовано можна говорити про те, що сьогодні необхідним стає системне і фундаментальне дослідження теоретичних і прикладних проблем, пов'язаних з адміністративно-правовим забезпеченням державної реєстрації на основі новітніх теоретико-правових засад.

Формулювання завдання дослідження. Метою статті є дослідження взаємозв'язку публічно-правових та приватно-правових елементів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу. Згідно концепції законодавства, в умовах демократичної правової держави свобода і багатоваріантність економічної поведінки учасників правовідносин з самого початку визначили в новому законодавстві України різноманіття правових норм, що опосередковують ці правовідносини та використовувані в них правові засоби. У цьому сенсі своєрідний правовий засіб являють собою норми інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, що регулюють відповідні відносини. Законодавець прямо і недвозначно визначив, що параметри та підстави здійснення реєстраційних процедур в сфері обороту нерухомості закріплені саме в цивільному законодавстві. Згідно Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), порядок державної реєстрації та підстави відмови в реєстрації встановлюються відповідно до Цивільного кодексу України та Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV [11].

Таким чином, виходячи з прямого законодавчого визначення, інститут державної реєстрації прав на нерухомість – це сукупність цивільно-правових норм, що встановлюють порядок (процедуру) реєстрації зазначених у законі прав на нерухоме майно та відповідних обтяжень. Даний підхід дозволяє припустити, що інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно – це цивільно-правовий засіб охорони прав учасників матеріальних відносин, пов'язаних з цивільним обігом нерухомості.

Беручи до уваги суб'єктний склад відносин щодо державної реєстрації прав на нерухомість, а також внутрішньогалузевий характер джерел правового регулювання, можна сказати, що предмет інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно складають організаційно-процедурні відносини цивільно-правового

характеру, які виникають між заявниками (учасники цивільного обороту нерухомості) і державним органом (орган безспірної цивільної юрисдикції). Включення в предмет цивільного права відносин організаційно-процедурного характеру обумовлюється поступальним розвитком інститутів демократичної правової держави, що припускає на рівні галузевої регламентації конкретних правовідносин реалізацію їх учасниками найбільш повної свободи і багатоваріантності економічної поведінки. Стосується це твердження і учасників відносин цивільного обороту нерухомості.

Як цілком справедливо зазначає професор В. Галунько: «Посилення організаційної компоненти в предметі цивільного права має безпосередній зв'язок з переходом від державно регульованої до багатоукладної ринкової економіки, її демократизацією і децентралізацією всього господарського механізму» [2]. Це не завжди враховується дослідниками відповідних теоретико-правових проблем. Так, незважаючи на прямий припис ЦК України і відповідно положень Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV, організаційно-процедурні відносини щодо державної реєстрації приватних прав на об'єкти нерухомості, дослідниками проблеми часто відводяться з предмета громадян із площини цивільно-правового регулювання до сфери юридичного впливу адміністративного права [11]. Але наскільки виправданим є такий підхід щодо предмета інституту державної реєстрації приватних прав на нерухомість?

За справедливим зауваженням професора В. Галунька, «кожна галузь втілює специфічний режим правового регулювання, що характеризується особливими прийомами регулятивного впливу: свій порядок виникнення прав і обов'язків суб'єктів права, їх забезпечення та охорони, особливі принципи, загальні положення, що пронизують зміст відповідних норм» [2].

У найзагальнішому вигляді І. Голосніченко дає таке визначення приватного права: «приватне право – система децентралізованого регулювання, що забезпечується правовим блоком, який включає в себе норми права, інститути і галузі, що визначають область реалізації приватних інтересів, що регулюють приватноправові відносини – відносини приватних осіб і (або) їх об'єднань між собою, побудовані на засадах координації суб'єктів. Для неї характерний переважно загальнодозволений спосіб (цивільно-правовий метод) правового регу-

лювання...» [5]. У свою чергу публічне право визначається І. Голосніченком як «система централізованого регулювання, що забезпечується правовим блоком, який включає норми права, інститути і галузі, що визначають область реалізації публічних інтересів, які регулюють відносини органів публічної влади між собою, а також відносини між ними і приватними особами та їх об'єднаннями, побудовані на засадах субординації суб'єктів» [5].

Виходячи з вищесказаного, при вирішенні питання про віднесення інституту державної реєстрації прав на нерухомість до приватного права, залишаються спірними два основних моменти:

- «приватний інтерес»;
- «відносини приватних осіб» між собою.

З іншого боку, на думку І. Голосніченка, структурними елементами, що свідчать про віднесення правового інституту до публічного права, виступають «публічний інтерес» і відносини між «органами публічної влади і приватними особами», які, безумовно, мають місце як в інституті державної реєстрації прав на нерухоме майно, так і в організаційно-процедурних відносинах, що становлять його предмет [5].

Чи можливо при такому підході, віднести правовідносини державного реєстратора і заявників до сфери регулювання приватного права, а сам інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно до цивільно-правової сфери? Адже якщо виходити із наданих І. Голосніченком визначень приватного і публічного права, і елементи приватного, і елементи публічного права присутні в інституті державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Особливості галузевої ідентифікації інституту державної реєстрації прав на нерухомість полягають у тому, що:

- по-перше, за допомогою здійснення державної реєстрації прав реалізується не тільки приватний (економічний), а й публічно-правовий інтерес у належному (стабільному) правопорядку в сфері правових відносин, об'єктом яких виступає нерухомість;
- по-друге, орган, який здійснює державну реєстрацію прав, приватною особою, принаймні, в традиційному цивільно-правовому сенсі, не є, тобто не має еквівалентно-оплатного (матеріального) інтересу по відношенню до заявників;
- по-третє, орган, який здійснює державну реєстрацію прав, владно-розпорядчими повноваженнями по відношенню до заявників також

не володіє, але, одночасно з цим, особливим юрисдикційним чином впливає на виникнення приватного права.

У свою чергу, не можна заперечувати і того, що інститут державної реєстрації прав на нерухомість обумовлений публічно-правовими елементами остільки, оскільки:

– здійснюється реєстраційна процедура за неодмінною участю органу державної влади та за допомогою здійснення цим органом відповідної (специфічної) дії;

– дії органу державної влади виражаються в тому, що дані про правовласників і їх майно заносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або відбувається відмова від внесення відповідних даних;

– відповідає за порушення закону державний орган, за загальним правилом, в порядку судочинства у справах, що виникають з публічних правовідносин, тобто норми процесуального права відносять діяльність державних реєстраторів до публічно-правової.

Зі сказаного дійсно може скластися враження про публічно-правову (адміністративну) складову інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, що, відповідно, дозволяє дослідникам припустити адміністративний або комплексний характер даного правового утворення. Думки деяких дослідників про процедуру державної реєстрації прав на нерухомість, як здійснювану виконавчим органом держави з винесенням відповідного акту (запис в реєстрі) і, отже, володіючи, зважаючи на це, адміністративно-правовим характером (публічно-правові елементи), має, як нам здається, неоднозначну теоретико-правову аргументацію. Так, зокрема, стверджується наступне:

– державна реєстрація приватних прав – це форма державного управління. Визначаючи державну реєстрацію як управлінську діяльність, здійснювану за допомогою функцій контролю та обліку, розглядаються специфічні ознаки даних функцій [8];

– державна реєстрація – це спосіб державного регулювання приватних відносин у рамках дозвільної системи [4];

– державна реєстрація – це система управлінських відносин між заявниками та реєструючими органами [9].

В цілому позиція авторів аргументується наявністю публічного елемента в тому чи іншому аспекті інституту реєстрації прав, певною формою проникнення в сферу приватного права – права публічного. Дослідники доводять

наявність певного дуалізму правового регулювання, де матеріальні відносини носять цивільно-правовий характер, а процедурні обумовлені адміністративно-правовим регулюванням.

Адміністративно-правова, або управлінська концепція щодо інституту державної реєстрації приватних прав заснована на юридично некоректному змішанні позицій двох різнорідних сфер правового регулювання, що співіснують в рамках української системи права (публічне і приватне право) [4].

Наведена вище точка зору про адміністративно-правовий характер інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, зважаючи на управлінський (адміністративний) характер взаємовідносин заявника і державного реєстратора є недостатньо обґрунтованою. У цьому сенсі тут з необхідністю виникає ряд питань: хто і ким керує в процедурі реєстрації? Хто і кого контролює в рамках процедури реєстрації приватного права? У чому полягає, і яке значення має наявний державний (публічний) інтерес участі державного органу в організаційно-процедурному відношенні? У будь-якому випадку відправна точка дослідження, в контексті сказаного, полягає в пошуку критерію диференціації приватного і публічного права, що можливо здійснити, лише розглянувши теорії, які пояснюють умови диференціації приватного і публічного права.

Аргументи приватно-правової або публічно-правової природи норм, що встановлюють основні параметри відносин, які виникають в процесі державної реєстрації прав на нерухомість, можна розглянути на прикладі ряду теорій, що пояснюють співвідношення приватного і публічного права.

На думку Ю. Битяка: «вирішення питання про природу публічного і приватного права зумовило утворення двох основних напрямків у буржуазній юридичній науці: один з них спирається на відому формулу Ульпіана і виходить з відмінності цілей або інтересів, що підлягають правовій охороні, тоді як інший спирається на висунутий римськими юристами принцип неприпустимості зміни публічно-правових норм приватними угодами і виходить з відмінності в характері норм або в суб'єкті волі, на яку здійснюється посягання в результаті порушення приватних і публічних прав» [3].

Таким чином, формуються відносно самостійні теорії, що пояснюють дуалізм системи права (приватне і публічне), які включають:

– цільову теорію, згідно з якою метою (призначенням) публічного права є суспільство як

ціле (і, відповідно, публічні інтереси), а метою приватного права – окремий суб'єкт приватно-правових вимог;

– теорію інтересу, згідно з якою публічне право спрямоване на охорону суспільних (публічних) інтересів, а приватне – на охорону насамперед особистих (приватних) інтересів;

– вольову теорію, що кваліфікує правопорушення як приватноправове або публічно-правове, залежно від того, чи порушує воно волю держави, чи волю окремої особи;

– теорію способу захисту і методу регулювання, яка відносить до числа приватних прав тільки такі права, дозволи і заборони (захист і охорона) яких залежать від волі окремої особи, і порушення яких породжує приватні потреби в особі уповноваженого суб'єкта.

Якщо взяти за основу пріоритет приватних або публічних інтересів, що реалізуються в рамках процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно («теорія інтересу» і «цільова теорія»), то можна відзначити наступне. Критерій, що дозволяє відмежувати приватне і публічне в рамках «цільової теорії», наводить І. Грицяк: «розмежування приватного і публічного права ґрунтується на тому, що зведено на чільне місце в правовому регулюванні суспільних відносин: захист публічних інтересів або захист інтересів приватних осіб» [6].

На чільне місце у відносинах реалізації речового або зобов'язального права в першу чергу покладено приватний інтерес, який реалізується у відповідних цивільно-правових відносинах (оренда, міна, купівля-продаж тощо) при неодмінному дотриманні закону про здійснення державної реєстрації відповідних приватних актів. У той же час, виходячи зі змісту «теорії інтересу», диференціація приватного і публічного права може відбуватися на рівні правового регулювання конкретних відносин, що характеризуються відповідною галузевою приналежністю. Тобто таких відносин, де публічний інтерес, в належному здійсненні цивільно-правових відносин, превалює над приватним.

Відзначаючи пріоритет приватного інтересу в безпосередніх правовідносинах, пов'язаний з реєстрацією права, В. Авер'янов зазначає: «державна реєстрація прав на нерухоме майно має на меті зовсім не публічні інтереси, як це прийнято вважати, а законні інтереси приватних осіб – виключити невизначеність в питанні про приналежність нерухомого майна і запобігти встановленню на один і той же об'єкт нерухомості речових прав різних осіб, що виключають

одне одного» [1]. У наявності аргумент, заснований на «теорії інтересу», і відповідна позиція вченого про цивільно-правовий характер інституту державної реєстрації прав.

І. Жаровська, не заперечуючи певного дуалізму приватного і публічного інтересу у сфері цивільного обороту нерухомості, стверджує: «Організація обороту нерухомості встановлюється і функціонує заради загального блага, але це благо є продуктом задоволення потреб приватних суб'єктів обороту в певному, що відображає їх інтереси, правовому регулюванні відповідних відносин» [7]. Звідси можна зробити висновок, що правила інституту державної реєстрації лише в тому випадку зможуть найбільш коректно відображати приватні інтереси учасників цивільного обороту, якщо організаційно-процедурні відносини матимуть цивільно-правовий характер.

Зрештою, можна констатувати, що в разі неоднозначності співвідношення приватного або публічного у відносинах, врегульованих інститутом державної реєстрації прав, пріоритет віддається критерію приватного інтересу, що являє собою своєрідний «центр тяжіння». Подібний авторитет цивільного права представляється цілком виправданим з позиції становлення нової системи цивільного законодавства України. На думку О. Циганова: «в даний час місце «піраміди» супідрядних галузей повинна зайняти їх нова система, заснована на принциповій рівності приватно-правового і публічно-правового підходів, на їх взаємодії, але не на підпорядкуванні приватного права публічному. В основі даного підходу лежить конституційне визнання вищої цінності прав і свобод окремої людини, тобто пріоритет приватних, а не публічних інтересів» [10]. У такому випадку, при співіснуванні певного дуалізму приватного і публічного інтересу, що реалізується в тих чи інших правовідносинах, пріоритетною кваліфікуючою ознакою виступатимуть особливості здійснення приватних прав. Даний підхід є цілком застосовним як у практичній, так і теоретичній площині питання.

При вирішенні питання про співвідношення приватного і публічного інтересу через призму «цільової теорії» і «теорії інтересу» свого часу В. Авер'янов зазначав, що: «і норми приватного права мають значення в справі захисту публічних інтересів. Всяке право може бути зведено до публічного інтересу, якщо взяти не ізольовані відносини, а всю сукупність однорідних відносин, той чи інший юридичний інститут» [1].

Виходячи із заданого В. Авер'яновим вектору міркувань, реалізація норм правового інституту, що регулює відносини з державної реєстрації приватного права, служить досягненню публічного інтересу в цілому, але від реалізації цього інтересу ні самі відносини, ні норми, що регулюють (охороняють) такі відносини, не можуть визнаватися адміністративно-правовими.

Створюючи механізм інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, держава дійсно реалізує публічний інтерес у становленні стабільного цивільного обороту нерухомості, в тому числі за допомогою встановлення обов'язковості проходження процедури державної реєстрації, за участю, природно, державного органу. Але лише в силу самого факту такої публічної участі ні самі ці відносини, ні норми, що їх регулюють, не можуть вважатися адміністративно-правовими.

Наприклад, як зазначає Н. Мариняк: «у дотриманні правил про купівлю-продаж зацікавлені не тільки продавець і покупець, але і все суспільство в цілому, оскільки благополуччя останнього залежить багато в чому від впорядкованості цивільного обороту» [8]. У свою чергу, невід'ємною складовою правил про купівлю-продаж нерухомості є і норми про державну реєстрацію прав. У такому разі твердження про те, що «державна реєстрація правочинів з нерухомістю, підпадаючи під приватно-правове регулювання, водночас у необхідних випадках обмежена публічно-правовими елементами», слід розуміти саме в контексті приватно-правового регулювання (охорони), а не публічно-правових обмежень (приписів).

Участь державного органу влади, позбавленого виконавчо-розпорядчих повноважень, щодо контрагента організаційно-процедурного зобов'язання, тобто в рамках процедурних відносин, що мають цивільно-правову форму, безумовно, повинна виключати різноманітні аргументи публічно-правової (адміністративної) кваліфікації організаційно-процедурних відносин. Важливо відзначити, що орган реєстрації не застосовує, а дотримується цивільного законодавства, норми якого йому прямо (імперативно) наказують – зареєструвати право, призупинити або відмовити у відповідній реєстрації. Він (цей орган), по суті, виконує волю учасників майнового обороту, будучи самостійним учасником цивільно-правових організаційно-процедурних правовідносин зі специфічним набором повноважень, що становлять його компетенцію.

Критикуючи позицію про відсутність диференціації приватного і публічного права, В. Галуцько, як нам видається, використовуючи в сукупності «вольову теорію» і теорію «способу захисту і методу регулювання», стверджує: «загальний закон, дійсно, встановлює порядок спадкування так само, як той же закон встановлює порядок набуття власності, зобов'язань тощо, загальний закон визначає, в яких випадках і які юридичні наслідки наступають. Але від волі набувачів залежить – здійснити ці випадки і викликати їх наслідки... порядок спадкування не встановлюється на розсуд приватних осіб, але окремі юридичні відносини виникають і припиняються в кожному окремому випадку на розсуд і з волі приватних осіб» [2].

Висновки. На основі наведеного можна зробити висновок, що порядок державної реєстрації, незважаючи на імперативно-процедурну регламентацію відносин, може мати цивільно-правові обриси, так як сама процедура, так би мовити, «народжується, живе і вмирає» перш за все з волі учасників майнового обороту (речових або зобов'язальних правовідносин). Реалізуючи публічний інтерес у здійсненні державної реєстрації прав, реєстратор є певним чином обмеженим: волею учасників майнових правовідносин (заявників); особливостями правового зв'язку (координаційний характер організаційно-процедурних відносин); джерелами правового регулювання своєї діяльності (цивільно-правова форма відносин).

Таким чином, на основі аналізу відповідних теорій, що пояснюють умови диференціації приватного і публічного права на прикладі інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, можна зробити висновок щодо визначення приватного права, яке в найбільш закінченому вигляді відображає сучасні тенденції цивільно-правового регулювання і відмежовує його від адміністративного права. Приватне право – це система децентралізованого регулювання, що включає в себе норми права, інститути і галузі (підгалузі), що регулюють приватноправові відносини, тобто відносини приватних осіб і (або) їх об'єднань між собою, а також відносини приватних осіб і публічно-правових утворень, що мають спеціальну цивільну правосуб'єктність (компетенцію) в силу прямого припису цивільного законодавства – як побудовані на засадах координації, переважно загально-дозвільним (диспозитивним) способом правового регулювання.

Список використаної літератури:

1. Авер'янов В. Б. Державне управління: проблеми адміністративно-правової теорії та практики / В. Б. Авер'янов. Київ : Факт, 2003. 384 с.
2. Адміністративне право України : навчальний посібник : у 2 т. Т. 1 : Загальне адміністративне право / В. В. Галуцько та ін. Херсон : ПАТ «Херсонська міська друкарня», 2017. 320 с.
3. Адміністративне право України. / Ю.П. Битяк, В.М. Гаращук, О.В. Дьяченко та ін. К.: Юрінком Інтер, 2007. 544с.
4. Адміністративне право України (загальна частина): навчальний посібник / О. І. Остапенко, М. В. Ковалів, С. С. Єсімов, Л. С. Гулак і інші. Львів: НУ «Львівська політехніка», 2019. 504 с.
5. Голосніченко І.П. Державне управління в Україні: централізація і децентралізація. К.,1997 448 с.
6. Грицяк І. А. Публічне управління в Україні: становлення за європейськими стандартами. *Вісник Академії митної служби України. Сер. : Державне управління.* 2010. № 2. С. 5–11.
7. Жаровська І.М. Публічні та приватні інтереси у механізмі сучасної державної влади. *Науковий вісник Чернівецького ун-ту. Серія «Правознавство».* 2010. Вип. 525. С. 33–37.
8. Мариняк Н. М. Діяльність органів публічної влади у сфері надання електронних адміністративних послуг. *Visegrad Journal on Human Rights.* 2020. № 4, vol. 2. Р. 174–181.
9. Оніщик Ю. Органи місцевого самоврядування як суб'єкти надання адміністративних послуг. *Вісник АПСВТ.* 2018. № 1. С. 62–64.
10. Циганов О.Г. Класифікація адміністративних послуг. *Наука і правоохорона.* 2013. № 1(19). С. 60–66.
11. Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 15.06.2022)

Bolgar O. V. Interrelation of public-legal and private-legal elements of state registration of real rights to immovable property

The article examines the modern theoretical and legal features of the relationship between public and private legal elements of state registration of real rights to immovable property. It is determined that registration legal relations are public relations regulated by the norms of administrative and procedural law, the participants of which have subjective rights and legal obligations determined by the state. It is stated that registration legal relations are part of administrative and procedural relations, since they are related to the implementation of material legal norms of various branches of law. It is determined that the features of the industry identification of the institution of state registration of rights to real estate consist in the fact that: through the implementation of state registration of rights, not only private (economic), but also public-legal interest is realized in the proper (stable) law and order in the sphere of legal relations, the object of which is real estate; the body that performs state registration of rights, a private person, at least in the traditional civil law sense, is not, that is, does not have an equivalent-paid (material) interest in relation to applicants; the body that performs state registration of rights also does not have administrative powers in relation to applicants, but, at the same time, it has a special jurisdictional effect on the emergence of private law. It is argued that it cannot be denied that the institution of state registration of real estate rights is conditioned by public-legal elements insofar as: the registration procedure is carried out with the obligatory participation of a state authority and through the implementation of a corresponding (specific) action by this body; the actions of a state authority are expressed in the fact that data on copyright holders and their property are entered in the appropriate register; the state body responsible for violating the law, as a general rule, in the order of legal proceedings in cases arising from public legal relations, that is, the norms of procedural law refer the activities of state registrars to public law. It is concluded that the procedure for state registration, despite the mandatory procedural regulation of relations, can have civil law outlines, since the procedure itself, so to speak, «is born, lives and dies» primarily by the will of participants in property turnover. It is proved that, realizing the public interest in the implementation of state registration of rights, the registrar is limited in a certain way: by the will of participants in property legal relations; by the peculiarities of legal relations (the coordinating nature of organizational and procedural relations); sources of legal regulation of their activities (civil law form of relations).

Key words: administrative law; administrative legislation; state registration; administrative and procedural legal relations; registration authority; registration acts; registration legal relations; real rights; immovable property.