

# ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГАРАНТІЙ ЗАКОННОСТІ НАДАННЯ ПОСЛУГ НОТАРІУСОМ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

**БІЛОУС Тетяна Йосипівна** - кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права та процесу Державного податкового університету Міністерства фінансів України

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0003-1255-5129>

**УДК 351.74 : 342.922**

**DOI:** <https://doi.org/10.71404/EP.2024.4.29>

Наукова стаття присвячена висвітленню гарантій забезпечення. Порівнюється категорії «гарантія», «гарантії забезпечення», «гарантії забезпечення законності надання послуг нотаріусом з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно».

Запропоновано під гарантіями забезпечення законності надання послуг нотаріусом з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно розуміти правовідносини, які регламентуються нормами адміністративного права, що визначають специфічні юридичні засоби, умови й порядок реалізації прав, юридичні засоби їх охорони та захисту в разі порушення у процесі розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо об'єкту чи предмету нерухомого майна про видачу адміністративного акта (рішення, дозволу, ліцензії, сертифіката, акта, посвідчення тощо).

Виходячи з розуміння гарантій законності, пропонуємо виділити такі види гарантій забезпечення законності надання послуг нотаріусом у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 3) притягнення до відповідальності публічних службовців за відмову в наданні певного виду послуги у сфері дер-

жавної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Акцентовано увагу, що предметом адміністративного оскарження в зазначених правовідносинах є: рішення державного реєстратора або нотаріусом про державну реєстрацію прав; рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України. Натомість, територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги: 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора; 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав. Важливим є умови щодо терміну подання скарги: протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. У випадку ж оскарження рішення, дії або бездіяльності територіальних органів Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України - протягом 15 календарних днів. Скарги розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, - невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання.

Ключові слова: адміністративна процедура, етапи, послуга, публічна послуга, гарантія, гарантії забезпечення, гарантії забезпечення законності надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, нотаріус.

Гарантії законності – це комплекс взаємопов'язаних об'єктивних умов та суб'єктивних факторів і спеціальних засобів, що забезпечують режим законності. Структурно гарантії законності класифікують на загальні та спеціальні [1, с.92].

Юридичні гарантії є самостійним видом у системі гарантій, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Слово гарантія (франц. «guarantie» – забезпечити) означає «запорука», «умова, котра забезпечує що-небудь». Під гарантіями прав і свобод у юридичній літературі розуміють; а) сукупність суб'єктивних та об'єктивних факторів, б) систему соціально-економічних, політичних, моральних, юридичних та організаційних передумов, умов, засобів і способів. Термін «фактори» не може використовуватись для позначення гарантій, оскільки він більшою мірою означає характер явищ, чинників. Друге визначення насправді не розкриває зміст поняття гарантій, а лише перераховує їх види. Натомість не викликає сумнівів правильність визначення поняття гарантій як «умов, засобів і способів», які забезпечують реалізацію та всебічну охорону прав [2].

Власне юридичними гарантіями ті чи інші «засоби і способи» стають лише через юридичну форму, через їхнє закріплення в нормах права. Сам по собі термін «юридичні гарантії» вказує на їх нормативно-правову основу. Натомість забезпечення гарантованості полягає передусім у здійсненні прав та виконанні обов'язків, які передбачені в чинних правових нормах. Загальновідомо, що норма сама по собі не може викликати певні правові результати, останні досягаються за допомогою правової діяльності. Під діяльністю необхідно розуміти здійснення суб'єктивних прав та виконання юридичних обов'язків, покладених нормою права на відповідних суб'єктів трудових правовідносин [3].

З огляду на це, вважаємо за доцільне виділити у структурі юридичних гарантій законності два елементи – правові норми та діяльність суб'єктів. Так, норма права встановлює для суб'єкта правовідносин конкретні обов'язки, виконання яких (тобто ді-

яльність даного суб'єкта) забезпечуватиме реалізацію прав іншого суб'єкта. Закон же, у свою чергу, виступає юридичною підставою правової діяльності, а юридична діяльність є засобом виконання закону.

У юридичній науці натепер вже сформульовано досить багато різних визначень поняття «юридичні гарантії», як близьких, так і досить відмінних за своїм змістом. Йдеться, насамперед, про юридичні гарантії в широкому розумінні, що стосуються різних галузей права.

Так, у загальноправовому значенні М. В. Кравчук зазначає, що правильно говорити про юридичні гарантії як про сукупність «засобів і способів» [4].

В. Ф. Погорілко під юридичними гарантіями розуміє передбачені законом спеціальні засоби практичного забезпечення прав і свобод людини і громадянина [5, С. 40]. У цьому визначенні не звертається увага на призначення юридичних гарантій, тобто на той факт, що саме вони забезпечують. Натомість дефініція цього поняття повинна містити вказівку на призначення цих «засобів і способів» як на одну з найбільш суттєвих ознак юридичних гарантій. Тому заслуговують на увагу визначення, в яких підкреслюється, що юридичні гарантії покликані забезпечувати фактичну реалізацію, всебічну охорону та захист прав громадян.

До гарантій законності, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно належить саме діяльність державних органів і громадських організацій (відповідно до юридичних норм). Також є думка, що під юридичними гарантіями потрібно розуміти систему нормативних та індивідуальних правових приписів і відповідну юридичну діяльність, спеціально призначену для забезпечення законності [6, с. 197].

Вчений С. М. Шило юридичні гарантії законності розглядає не лише як сукупність засобів та способів (як це має місце в наведених вище визначеннях), а як єдність елементів, як цілісне юридичне утворення [7, с. 286].

До спеціальних гарантій належать правові (юридичні) гарантії законності, які являють собою специфічні юридичні засо-

би та внутрішні юридичні механізми, що є реальним втіленням законності в правовій сфері. До юридичних гарантій законності, зокрема і в сфері надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна віднести: повноту й ефективність юридичних норм; високий рівень контролю та нагляду за реалізацією законності; якісну діяльність компетентних органів влади із забезпечення законності; вдосконалення і покращення юридичної практики; ефективність заходів юридичної відповідальності.

Спеціальні юридичні гарантії можна класифікувати на такі групи:

- загально-правові гарантії (розвиненість правової системи в цілому; повнота та неупередженість законодавства; наявність розвинутої юридичної техніки та юридичної процедури; певний рівень правової культури суспільства);

- організаційно-правові гарантії (діяльність законодавчої, виконавчої, судової влади та Президента як гаранта Конституції України, а також органів спеціального призначення як гаранта ефективності законів та створення умов для їх реалізації та захисту);

- процесуальні гарантії (наявність ефективних засобів державного примусу; презумпція невинуватості; рівність правового статусу; невідчужуваність прав та обов'язків суб'єктів; нормативно визначений принцип невідворотності покарання за порушення Закону) [8, С. 135].

Як відзначається у науковій літературі, у постановках Верховного Суду України при розгляді адміністративних справ зазначається, що справи щодо спірних відносин, в яких державний реєстратор є суб'єктом владних повноважень, повинні розглядатися в порядку адміністративного судочинства. Але, як показує досвід практичного розгляду аналогічних судових спорів з органами реєстрації (державними реєстраторами), в яких суб'єкти владних повноважень вчиняли дії виходячи з приватно-правових підстав, при безпосередньому розгляді думка судових органів може змінитись [9, с. 456].

Вже більш сучасна судова практика, зокрема Велика Палата Верховного

Суду у постановках від 20.06.2018 у справі №820/4146/17, від 18.09.2018 у справі №823/235/16, від 29.08.2018 у справі № 807/719/15 звертає увагу, що оскарження рішення про державну реєстрацію, яке є наслідком реалізації сторонами у справі прав на спірне нерухоме майно, підлягає розгляду за правилами господарського чи цивільного судочинства [10, с. 199].

Зі іншої сторони, як зазначає Гусаров К., аналіз практики застосування норм процесуального законодавства при визначенні критеріїв судової юрисдикції по цим справам, свідчить про складність її встановлення. Така складність обумовлюється необхідністю ретельного аналізу матеріальних правовідносин та інших компонентів. Можна зробити висновок, зокрема, про те, що повноваження адміністративних судів, ураховуючи матеріальні правовідносини, поширюються на сферу судів адміністративної юрисдикції. Крім того, складність у визначенні належної судової юрисдикції обумовлюється доволі розгалуженою системою органів судової влади в Україні, що обумовлює необхідність застосування норм різних процесуальних галузей права при визначенні насамперед юрисдикції суду [11, с. 217].

З цього приводу як відзначає Антонюк О., справа про скасування наказу Мін'юсту щодо скаргу у сфері державної реєстрації речових прав залежно від суб'єктного складу сторін належить до цивільної або господарської юрисдикції, якщо порушення своїх прав позивач убачає в наслідках рішення Мін'юсту та (або) державного реєстратора, які він вважає неправомірними, а ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, зокрема пов'язаних із реалізацією його майнових інтересів. Участь Мін'юсту та державного реєстратора як співвідповідачів у справі не змінює приватноправовий характер спору та не зумовлює його належність до адміністративної юрисдикції [12, с. 119].

Натомість, якщо спір стосується виключно проведення державної реєстрації речового права, а не законності фактів, що були підставою для вчинення реєстраційних дій, то він не є спором про право, а має публічно – правовий характер, оскільки виник

унаслідок виконання відповідачем владних управлінських функцій, і підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства. Проте не належить до адміністративної юрисдикції спір, в якому необхідно дати правову оцінку правомірності як оскаржуваного наказу Мініюсту (на предмет дотримання процедури його прийняття), так і правомірності набуття права на нерухоме майно та відповідних реєстраційних дій (на предмет їх відповідності нормам матеріального права). Й насамкінець, справи за позовами державних реєстраторів щодо скасування наказів Мініюсту належать до адміністративної юрисдикції [12, с. 119].

Незважаючи на видимі позитивні сторони судового способу оскарження дій суб'єктів державної реєстрації речових прав, зокрема встановлені та гарантовані процесуальним законодавством, одним із ключових негативних сторін такого способу захисту порушеного права є надмірна його тривалість, а також фінансова затратність, в тому числі – витрати на правничу допомогу.

Хоч як і встановлено у правовій позиції Верховного Суду, сформульованій в пункті 63 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204Гс19) [13]: враховуючи практику ЄСПЛ (пункт 145 рішення від 15 листопада 1996 року у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» (СьабаІ V. Ше Шіїегі Кіпдйот, заява N 22414/93) та пункт 75 рішення від 05 квітня 2005 року у справі «Афанасьєв проти України» (заява № 38722/02) відтак, в кінцевому результаті ефективний спосіб захисту прав повинен забезпечити поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення – гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування, тобто такий захист повинен бути повним та забезпечувати таким чином мету здійснення правосуддя та принцип процесуальної економії (забезпечити відсутність необхідності звернення до суду для вжиття додаткових засобів захисту).

Незважаючи на таку правову позицію, позивач звернувся до суду у березні 2018 року, рішення ж Верховного Суду було прийнято аж 22 вересня 2020 року. І прикладів

довготривалого судового розгляду питань є безліч. Крім того, такі категорії справ не рідко пов'язані із необхідністю ведення декількох окремих процесів, для встановлення різних обставин. Однак, не завжди сторони мають можливість, в тому числі й фінансову, на підтримання власних позицій у судах, відстоювання своїх прав та законних інтересів. Відтак, за певних умов саме адміністративне оскарження, згадане нами попередньо, вважаємо більш доцільним способом захисту.

Натомість, накази Мініюсту, прийняті за результатами розгляду скарг у сфері державної реєстрації, можуть бути оскаржені до суду. Аналіз судової практики розгляду таких справ свідчить про наявність проблемних питань, зокрема, щодо визначення суб'єктного складу, предмету доказування та підстав задоволення позову [14, с. 44].

Як зазначає Антоноук О., під час вирішення позову про скасування наказу Мініюсту суд у межах доводів позовної заяви розглядає дотримання Мініюстом як норми щодо допуску скарги до розгляду по суті, так і норм щодо розгляду скарги та вирішення її по суті. Найбільш поширеними в судовій практиці підставами скасування наказів Мініюсту є розгляд скарги по суті, незважаючи на наявність підстав для відмови в такому розгляді (зокрема, у разі пропуску строку на оскарження, неналежного оформлення), порушення нормативних вимог щодо повідомлення суб'єкта оскарження та заінтересованих осіб щодо часу розгляду скарги та надання її копії, чи необґрунтованість наказу (внаслідок неповного дослідження обставин, викладених у скарзі, поясненнях заінтересованих осіб, суб'єктів оскарження, неналежної перевірки відомостей у відповідному державному реєстрі та документів, на підставі яких проведено реєстраційну дію) [8, с. 49].

Є доречним згадати ще правові позиції Верховного Суду, які стосуються захисту прав та законних інтересів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Так, у Постанові Касаційного господарського суду ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19 [15] вказано, що належний спосіб захисту, виходячи із застосування

спеціальної норми права, повинен забезпечити ефективне використання цієї норми у її практичному застосуванні – гарантувати особі спосіб відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування. Отже, засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом. У рішенні від 31.07.2003 у справі «Дорани проти Ірландії» Європейський суд з прав людини зазначив, що поняття «ефективний засіб» передбачає не лише запобігання порушенню або припиненню порушення, а так само встановлення механізму відновлення, поновлення порушеного права. Таким чином, обов'язковим є практичне застосування ефективного механізму захисту. Протилежний підхід суперечитиме принципу верховенства права. Як правило, суб'єкт порушеного права може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права (пункт 5.6 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16 [16]). Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 Закону України № 1952 викладено у новій редакції. Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України № 1952 (в редакції, чинній з 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення держав-

ного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України № 1952 у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, чинна редакція встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи: 1) судове рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; 2) судове рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; 3) судове рішення про скасування державної реєстрації прав. При цьому з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) [17, с. 15-17].

Судова форма захисту порушених прав та інтересів осіб натомість, на відміну від адміністративного способу оскарження, дозволяє вирішувати питання комплексно. Так, прикладом може бути правова позиція висловлена у постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду від 11.02.2020 року у справі № 915/572/17. Так, державний реєстр прав на нерухоме майно містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на

підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно у процесі проведення таких реєстраційних (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Разом з тим державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії. При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача [17, с. 13].

Відтак, альтернатива судовому оскарженню – адміністративне, тобто позасудове оскарження є важливим поступом у справі забезпечення реальних гарантій захисту прав приватних осіб, завдяки декільком своїм перевагам [18]. Серед них можна виділити: економічну (фінансову) – у порівнянні із судовим способом захисту, адміністративний є значно менш затратний [19]. При цьому, спрогнозувати обсяги фінансових коштів, які необхідно затратити для відстоювання свого права через суд подекуди не видається можливим; оперативність – обмежені строки подання скарги та час її розгляду дозволяє значно швидше та оперативніше відреагувати заявнику на порушення та захистити свої права та інтереси; професійність – вирішення питання, що підняті у скарзі професійною Колегією, яка складається з експертів у визначеній галузі; доступність – тобто можливість звернення для усіх категорій заявників [20]. Окрім того подання скарг не потребує значних юридич-

них знань, на відміну від оформлення документів для позову до суду; можливість подальшого оскарження – прийняття рішення Мініюстом за результатом розгляду скарги не є вирішальною стадією захисту прав і інтересів приватних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, оскільки такі рішення в разі потреби можуть бути в подальшому оскаржені до суду [21].

Запропоновано під гарантіями забезпечення законності надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно розуміти правовідносини, які регламентуються нормами адміністративного права, що визначають специфічні юридичні засоби, умови й порядок реалізації прав, юридичні засоби їх охорони та захисту в разі порушення у процесі розгляду заяви фізичної або юридичної особи щодо об'єкту чи предмету нерухомого майна про видачу адміністративного акта (рішення, дозволу, ліцензії, сертифіката, акта, посвідчення тощо).

Виходячи з розуміння гарантій законності, пропонуємо виділити такі види гарантій забезпечення законності надання послуг нотаріусом у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні: 1) контроль за діяльністю суб'єктів публічної адміністрації щодо надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 2) адміністративне оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічної адміністрації з надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; 3) притягнення до відповідальності публічних службовців за відмову в наданні певного виду послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

### **Література**

1. Кельман М.С., Мурашин О.Г., Хома Н.М. Загальна теорія держави та права: Підручник. Львів: «Новий світ», 2003. 609 с.
2. Бандурка О. М. Професійна етика працівників органів внутрішніх справ. Харків: Нац. ун-т внутр. справ, 2001. 220 с.
3. Теорія держави та права : Підручник / Мін-во освіти і науки України, молоді та спорту; НАБС; Є. О. Гіда, Є. В. Білозьоров, А. М. Завальний, А. О. Осауленко,

Ю. В. Кривицький, Д. О. Тихомиров. К.: Видавець О. С. Ліпкан, 2011. 575 с.

4. Кравчук М. В. Теорія держави і права (опорні конспекти). К.: Атіка, 2013. 287 с

5. Погорілко В. Ф., Сірий В. І. Права та свободи людини і громадянина в Україні. К., 1997. С. 40.

6. Нагарний О. П. Законність в адміністративній діяльності органів внутрішніх справ та шляхи її удосконалення. Дис. ... канд. юрид. наук, зі спеціальності 12.00.07. – К.: Нац. акад. внутр. справ, 2003. 205 с.

7. Шило С.М. Поняття та зміст правових гарантій законності в сфері адміністративної діяльності міліції. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*. 2013. № 4. С. 283-292

8. Околіта С. В. Справедливість та законність як принципи державно- правового регулювання: Дис. ... канд. наук з держ. упр: 25.00.02. К., 2000. С 135.

9. Теличко М. В. Відповідальність за порушення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. С. 452-459. *«Від громадянського суспільства – до правової держави»*: Міжнародна конференція молодих вчених та студентів, 24 квітня 2015 р., м. Харків: Збірник тез доповідей. Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2015. 516 с.

10. Кобрусєва Є. А., Селіванова К. В., Позасудовий (адміністративний) порядок оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів прав на нерухоме майно в контексті реформування системи органів державної реєстрації. *Право і суспільство*. № 4. 2020. С. 195-201.

11. Гусаров К. В. Особливості визначення судової юрисдикції у справах про оскарження дій (бездіяльності) державного реєстратора. *Вісник Національної академії правових наук України*. Том 25, № 3, 2018. С. 210-221.

12. Антонюк О. Юрисдикція справ про скасування наказів міністерства юстиції України щодо скарг у сфері державної реєстрації речових прав. *Юридичний Вісник*, 2020. № 2. С. 115-121.

13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у

справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204rc19). URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C015395?an=90>. (дата звернення: 27.02.2024).

14. Антонюк О. І. Підстави скасування судом наказу міністерства юстиції України щодо скарг у сфері державної реєстрації речових прав. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. Том 31 (70). № 3. 2020. С. 43-50.

15. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 23.06.2020 року у справі № 922/2589/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90176798>. (дата звернення: 27.02.2024).

16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 року у справі № 925/1265/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>. (дата звернення: 27.02.2024).

17. Судовий захист права власності: практика Верховного Суду. Чумак Ю. Верховний Суд. Київ, 19 лютого 2021 року. 44 с. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/Presentation\\_Property\\_rights.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Presentation_Property_rights.pdf). (дата звернення: 27.02.2024).

18. Легеза Є. О. Теорія публічних послуг : адміністративно-правова складова : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2016. 452 с.

19. Leheza Ye., Len V., Shkuta O., Titarenko O., Cherniak N. Foreign experience and international legal standards of applying artificial intelligence in criminal proceedings. *Revista de la universidad del zulia*. 2022. Vol. 13, no. 36, 276-287. DOI: <https://doi.org/10.46925//rdluz.36.18.8>.

20. Leheza Ye., Odyntsova I., Dmytrenko N. Teoría y regulación legal del apoyo informativo de los procedimientos administrativos en Ucrania. *Ratio Juris Unaula*. 2021. Vol. 16, no. 32, pp. 291-306. DOI: <https://doi.org/10.24142/raju.v16n32a12.9>.

21. Легеза Є. О. Адміністративні процедури у сфері нерухомого майна: державна реєстрація речових прав та особливості реалізації через електронні торги: монографія. / Є. О. Легеза. – Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. – 246 с.

**LEGAL REGULATION OF  
GUARANTEES OF THE LEGALITY OF  
PROVISION OF SERVICES BY A NOTARY  
IN THE FIELD OF STATE REGISTRATION  
OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE**

The scientific article is devoted to the coverage of security guarantees. The categories of «guarantee», «security guarantees», «guarantees of ensuring the legality of the provision of services by a notary in the state registration of real rights to real estate» are compared.

It is proposed that guarantees of ensuring the legality of the provision of services by a notary in the state registration of real rights to real estate should be understood as legal relations regulated by the norms of administrative law, which determine specific legal means, conditions and procedure for the exercise of rights, legal means of their protection and defense in the event of a violation in the process of considering an application by an individual or legal entity regarding an object or subject of real estate for the issuance of an administrative act (decision, permit, license, certificate, act, certificate, etc.).

Based on the understanding of guarantees of legality, we propose to distinguish the following types of guarantees to ensure the legality of the provision of services by a notary in the field of state registration of real rights to real property in Ukraine: 1) control over the activities of public administration entities in the provision of services in the field of state registration of real rights to real property; 2) administrative appeal of decisions, actions or inaction of public administration entities in the provision

of services in the field of state registration of real rights to real property; 3) holding public servants accountable for refusing to provide a certain type of service in the field of state registration of real rights to real property.

It is emphasized that the subject of administrative appeal in the specified legal relations is: the decision of the state registrar or notary on state registration of rights; decisions, actions or inaction of territorial bodies of the Ministry of Justice of Ukraine. Instead, territorial bodies of the Ministry of Justice of Ukraine consider complaints: 1) against decisions (except for decisions on state registration of rights), actions or inaction of the state registrar; 2) against actions or inaction of subjects of state registration of rights. The conditions regarding the deadline for filing a complaint are important: within 60 calendar days from the date of adoption of the appealed decision, or from the date when the person learned or could have learned about the violation of his rights by the relevant action or inaction. In the case of appealing the decision, action or inaction of territorial bodies of the Ministry of Justice of Ukraine to the Ministry of Justice of Ukraine – within 15 calendar days. Complaints are considered and resolved within a period of no more than one month from the date of their receipt, and those that do not require additional study – immediately, but no later than fifteen days from the date of their receipt.

**Keywords:** administrative procedure, stages, service, public service, guarantee, guarantees of security, guarantees of ensuring the legality of the provision of services for state registration of real rights to real estate, notary.