



УДК 340.11:347.214

DOI 10.32782/2523-4269-2023-85-8-12

Іваненко Дмитро Дмитрович,

кандидат юридичних наук, доцент

*(Донецький державний університет внутрішніх справ, м. Кропивницький)*ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6728-4488>

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ УНІВЕРСАЛЬНИХ МЕТОДІВ ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТИТУТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Статтю присвячено особливостям застосування методології дослідження інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно. Аналізуються загальнонаукові та спеціальноправові методи дослідження. Здійснено комплексний аналіз методологічної основи та складових елементів інституту державної реєстрації прав як елемента правової системи, що спрямована забезпечити визнання та захист державою речових прав на нерухоме майно. Систематизовано універсальні методи, що надають можливість досліджувати предмет, методи правового регулювання, принципи функціонування, правовий режим, елементи, закономірності розвитку інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Ключові слова: державна реєстрація прав, загальнонаукові методи, метод дослідження, методологія, нерухоме майно, інститут державної реєстрації прав, спеціальноправові методи.

Постановка проблеми. Наукове дослідження інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно неможливо реалізувати без системної методологічної основи. Сукупність правових норм, що становлять інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, є елементом системи права України. Юридична діяльність учасників реєстраційних правовідносин ґрунтується на нормах чинного законодавства та передбачає реалізацію відповідних правових норм з метою формування одноманітної реєстраційної практики. Дослідження правовідносин державної реєстрації речових прав на нерухоме майно надає можливість більш детально з'ясувати значення інституту державної реєстрації прав як елемента правової системи держави, сприяє ретельному аналізу елементів інституту реєстрації, надає можливість детально з'ясувати зміст правозастосовної (реєстраційної) практики, визначити вплив на інші правові інститути, де передбачено обов'язкову державну реєстрацію прав на нерухоме майно. Зараз відсутні ґрунтовні наукові дослідження методології дослідження такого інституту, що зумовило вибір автором напряму наукового дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання методології права було є об'єктом наукового пошуку багатьох вітчизняних науковців, як-от С. В. Васильєв, О. Г. Данільян, В. С. Журавський, М. І. Козюбра, М. В. Костицький, М. І. Панов та ін. На жаль, методологія дослідження інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не перебуває в центрі уваги вітчизняних науковців. Певні аспекти методології розкрито в дисертаційних дослідженнях таких науковців, як С. В. Гринько, А. С. Кеча, М. О. Колесников, О. П. Куманська-Нор, І. О. Непом'ящая, О. О. Піфко, В. Е. Турчин, Я. О. Пономарьова, В. В. Сенчук та ін. Відсутність комплексного дослідження щодо методології вивчення інституту державної реєстрації речо-

вих прав на нерухоме майно підкреслює актуальність вибраної теми дослідження.

Метою статті є комплексний аналіз загальнонаукових та спеціальноправових методів, які використовують під час дослідження інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Методологія дослідження дає можливість спланувати наукове дослідження відповідної проблематики. У цьому разі методологія спрямована на вивчення предмета дослідження – інституту державної реєстрації прав, що забезпечує легалізацію відносин власності та користування на нерухоме майно, формування достовірних відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тому наукове дослідження передбачає відповідну адаптацію сукупності загальнонаукових та спеціальноправових методів з метою забезпечення інтересів практики реєстрації, подальшого розвитку теоретичних засад інституту реєстрації.

Наукове дослідження інституту реєстрації прав як спосіб пізнання теоретичної та практичної дійсності потребує використання низки методів. З метою повноцінного дослідження інституту реєстрації прав необхідно використати структуровану систему методів, що поділяються на загальнонаукові та спеціальноправові. Насамперед використаємо загальнонаукові методи, що зумовлюють всебічне вивчення інституту реєстрації прав.

Герменевтичний метод. Метод надає можливість осмислено тлумачити документальні джерела інформації, де право є основою правової реальності, а буття права передбачає його інтерпретацію. З'ясування сутності норми передбачає усвідомлення конкретної ситуації, на яку поширюється норма права. Інтерпретація є процесом розпізнавання сенсу тексту згідно з вимогами: відповідність герменевтичній реконструкції погляду автора; залежність цілого від частин і частин від цілого (герменевтичне коло);

співвідношення об'єкта інтерпретації та світогляду інтерпретатора; гармонізація позиції інтерпретатора з «хвилями», що виходять від об'єкта [1, с. 29].

Метод сприяє пізнанню юридичної природи інституту реєстрації прав та кожного з його елементів, що в підсумку становлять цілісну систему. Адже триває наукова дискусія щодо призначення такого правового інституту – облік зареєстрованих прав, «укріплення» цивільного обігу нерухомого майна, фіксація юридичних дій тощо.

Історичний метод. Метод заснований на вивченні виникнення, формування та розвитку державно-правових явищ у хронологічній послідовності, з'ясуванні особливих рис державно-правових явищ на певному історичному етапі. Сукупність державно-правових явищ та процесів потребує виокремлення явищ, що виникли раніше, є основою сучасних більш складних явищ [1, с. 32].

Метод надає можливість здійснити ретроспективний аналіз: становлення та розвитку законодавчого регулювання технічного й юридичного обліку нерухомого майна; державної правової політики реєстрації прав; адміністративно-правового статусу суб'єктів, які здійснювали реєстрацію прав на нерухоме майно; форми зберігання зареєстрованих відомостей та їх правовий режим; еволюцію структури Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; процес диджиталізації правовідносин реєстрації прав; еволюцію системи органів державної реєстрації; способи використання зареєстрованих даних; тенденції реєстраційної практики; з'ясувати принципи реєстрації відповідно до чинних норм права тощо. Як наслідок, історичний метод дає можливість з'ясувати характерні ознаки інституту державної реєстрації прав на певному історичному відрізку; здійснити періодизацію розвитку інституту реєстрації прав; правильність та помилковість рішень суб'єктів правотворчості, що брали участь у створенні системи реєстрації прав в Україні.

Лінгвістичний метод. Метод містить онтологічний, операційний, телеологічний компоненти. Онтологія є засобом сприйняття світу як цілісності, що складається з окремих елементів у формі системи філософських категорій. Онтологія задає категоріальне бачення об'єкта. Онтологічний компонент розглядається з боку таких засобів пізнання, як принцип та підхід. Операційний компонент містить низку прийомів та процедур, що стосуються ототожнення фактів, лінгвістичної реконструкції, хронологізації та локалізації мовних явищ. Телеологічним компонентом є мета – створення прототипів та порівняльно-історичних описів [2, с. 42–44].

Для наукового дослідження інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно лінгвістичний метод має вагомe значення. Аналіз норм матеріального та процесуального права, що врегульовує адміністративну процедуру реєстрації прав, наочно демонструє складність юридичних конструкцій, що врегульовують окремі аспекти реєстрації. Наприклад, юридичні конструкції, які стосуються визначення суб'єктів, територіальність, оскарження тощо. Складність юридичних конструкцій призводить до формування неоднотипної реєстраційної практики, багатозначності тлумачень, збільшення кількості оскаржень, негативно впливає на стабільність правовідносин, де реєстрація прав на нерухоме майно є обов'язковим елементом.

Системний метод. Зміст методу полягає в розумінні державно-правових явищ як системи, що містить

окремі елементи, які виконують певну функцію. Елементи структури є взаємопов'язаними. Місце кожного елемента системи є визначеним. Система відкрита до зовнішнього впливу, є складовим елементом системи більш високого порядку. Системний метод надає можливість з'ясувати структуру правової системи, визначити призначення окремого елемента системи, взаємозв'язки елементів системи із загальною системою [1, с. 32].

Системний метод дає можливість досліджувати інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як взаємопов'язану систему елементів: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний земельний кадастр, Єдина державна електронна система у сфері будівництва, суб'єкти та об'єкти реєстрації, речові права, норми законодавства, що врегульовують адміністративну процедуру реєстрації прав, правовий режим зареєстрованих даних, правовий механізм взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів, порядок оскарження реєстраційних дій та ін. Як наслідок, зазначені елементи становлять комплексний міжгалузевий інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Метод аналізу та синтезу. Метод аналізу дає можливість здобути знання про окремі елементи об'єкта дослідження. Ціле поділяють на складові елементи, властивості, відношення, аспекти, підсистеми для дослідження окремих елементів шляхом абстрагування. На емпіричному рівні формуються поняття, аналітичні судження тощо. Форми аналітичного знання на теоретичному рівні – категорії, наукові абстракції, класифікації тощо. Метод синтезу формує уявлення про структуру, системні ознаки, зв'язок істотних характеристик – дослідник поєднує відокремлені знання про об'єкт, його частини, властивості як цілісний об'єкт, взаємопов'язану систему. На емпіричному рівні дослідження формуються синтетичні судження, емпіричні закони тощо. Форми синтетичного знання на рівні теоретичного пізнання – логічна систематизація знання, моделі об'єкта пізнання, принципи пізнання, теоретичні закони, теорії, дослідницькі програми тощо [3].

Метод аналізу та синтезу використовують для систематизації окремих елементів інституту державної реєстрації прав (реєстр, кадастр, електронна система, об'єкти та суб'єкти, речові права, адміністративна послуга, адміністративна процедура, зареєстровані відомості, електронна взаємодія інформаційних ресурсів, оскарження), формулювання понятійного апарату дослідження, формулювання авторських позицій, узагальнення висновків щодо характерних ознак інституту реєстрації прав на нерухоме майно в Україні.

Метод індукції та дедукції. Метод індукції використовують для формулювання висновків, що є результатом наукового пошуку та заснований на алгоритмі переходу від приватного до загального, від загального до приватного. Метод дедукції є результатом наукового пошуку та заснований на алгоритмі переходу від загального до приватного [4, с. 82–83].

Метод індукції та дедукції надає можливість логічно переходити між нормами земельного, адміністративного, цивільного галузей права, що врегульовують правовідносини в частині реєстрації прав на нерухоме майно. Вказаний метод дослідження необхідно використати для дослідження правовідносин у сфері реєстрації прав на рівні окремих галузей права (земельного, адміністративного, цивільного) та в сукупності як міжгалузевий інститут. Це надає можливість визначити

характерні риси реєстрації з боку зазначених галузей права, і навпаки, з'ясувати особливості міжгалузєвої імплементації норм що врегульовують спільний об'єкт – систему реєстрації прав.

Синергетичний метод. Синергетика – вчення про складні системи, що самоорганізуються, саморозвиваються, саморегулюються, мають слабо детермінований характер, поведінку яких важко передбачити. Надає можливість детально з'ясувати процеси самоврядування та управління в державно-правовій сфері в умовах розвитку демократичних засад. Нові дані про конструктивну роль випадку в суспільному розвитку більш глибоко пояснюють суб'єктивний чинник у державно-правовому житті суспільства, дають змогу враховувати випадкові та вірогідні зв'язки [1, с. 29–31].

Система державної реєстрації прав становить сукупність взаємопов'язаних складових елементів. Їх функціональність, доступність, оперативність впливає на інші напрями діяльності держави, місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб як власників та користувачів. Синергетичний метод дає можливість дослідити ефективність функціонування державної системи реєстрації, її складових елементів, з'ясувати вплив інституту реєстрації на гарантування безпеки власності та користування нерухомим майном, стабільність цивільного обороту нерухомого майна й правовідносин, що передбачають обов'язкову державну реєстрацію як умову виникнення права власності, речових прав, обтяжень.

Діалектичний метод. Метод досліджує державно-правові явища з погляду принципів та законів діалектичної логіки – перехід кількісних змін у якісні, єдність та боротьба протилежностей, заперечення. Водночас відбувається перехід на якісно новий рівень буття. Дослідження спрямовується загальними категоріями діалектики – сутність і явище, форма та зміст, можливість і дійсність [1, с. 28].

Земельна реформа, приватизація майна державних підприємств та державного житлового фонду започаткували багатоманітність форм власності на нерухоме майно. Виникла об'єктивна необхідність існування інституту реєстрації прав на нерухоме майно з погляду технічного та юридичного обліку, «укріплення» відносин власності та користування нерухомим майном. Діалектичний метод дає можливість з'ясувати причини та передумови становлення й розвитку відносин власності, становлення інституту реєстрації прав на нерухоме майно та його місце в правовій системі України, його вплив на формування приватної, комунальної та державної власності, визначити форму та зміст реєстрації прав під впливом діджиталізації, дослідити форми та зміст правостановлювальних та правопопідчувальних документів на нерухоме майно.

Метод прогнозування і моделювання. Метод становить передбачення, що ґрунтується на законах розвитку досліджуваного об'єкта, використовує методологічний інструментарій з метою одержання ймовірних, згенерованих та обґрунтованих, виражених якісно та кількісно формулювань щодо перспектив, можливостей, бажаних станів об'єктів державно-правової дійсності [5, с. 29]. Надає можливість побудувати науково обґрунтовані гіпотези розвитку досліджуваного правового явища на основі отриманих результатах наукового пошуку [6, с. 25].

В аспекті правового аналізу інституту реєстрації прав метод може бути використано для прогнозування форми та змісту моделі реєстрації й відповідної адмі-

ністративної послуги, моделювання інформаційної взаємодії між державними електронними реєстрами, взаємодії державних реєстраторів з державними електронними реєстрами, систематизації основних викликів що виникають перед інститутом реєстрації щодо забезпечення безпеки володіння та користування для власників та користувачів, систематизації перспективних напрямів наукових пошуків у сфері державної реєстрації прав.

Дослідження юридичної природи інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно неможливе без спеціальноправових методів.

Формально-юридичний метод. Метод надає можливість дослідити юридичні факти, зміст нормативно-правових актів у логічній послідовності, здійснити тлумачення з використанням юридичних термінів і конструкцій та описати, узагальнити, класифікувати норми права, сформулювати правові дефініції, поняття, терміни, категорії права, наприклад, суб'єкт права, норма права, інститут права. Метод використовує логічне та послідовне опрацювання правових норм, трансформацію правових положень у загальні поняття, з яких встановлюються логічні наслідки, здійснюється тлумачення [1, с. 29–31].

Використання формально-юридичного методу надає можливість систематизувати основні норми й категорії інституту реєстрації прав на нерухоме майно, з'ясувати суб'єкти та об'єкти реєстрації, речові права, що підлягають реєстрації, державний реєстр, правовий режим зареєстрованих речових прав та ін.

Метод еволюційної епістемології. Метод ґрунтується на теорії пізнання еволюційної епістемології, що розглядає зростання знання як поступовий рух до найкращих теорій на кшталт природної еволюції у тваринному й природному світі [7, с. 145].

Що стосується правовідносин реєстрації прав на нерухоме майно, зазначений метод дає змогу прослідкувати еволюцію інституту державної реєстрації прав паперового варіанта до державного електронного автоматизованого інформаційного ресурсу, що містить актуальні відомості про юридичний стан нерухомого майна в Україні.

Аксиоматичний метод. Метод передбачає формування наукової теорії на основі вихідних положень, що стосуються її основних понять, називають аксіомами, тобто твердження, які не потребують доведення. Інші сформовані твердження є логічним наслідком аксіом [8].

Що стосується інституту державної реєстрації прав, наприклад, земельна реформа 1990 р. проголосила перерозподіл земель та передання їх у приватну й колективну власність, Конституція України 1996 р., Земельний кодекс України 2001 р., Цивільний кодекс України 2003 р. закріпили форми власності, систему гарантій щодо права власності, обов'язок державної реєстрації прав на нерухоме майно. Тому правова система України потребувала правового інституту, що легалізує (визнання та захист державою речових прав) відносини власності та користування нерухомим майном, є основою правовідносин обігу нерухомого майна, забезпечує технічний і юридичний облік нерухомого майна та прав щодо нього.

Методологія дослідження судової практики. Методологія спрямована на дослідження сутності, змістовних елементів, форм судової практики [9, с. 40]. Основу методології становить світоглядна позиція діалектичного матеріалізму, об'єднує методологічні принципи плюралізму думок, всебічності та комплексності

пізнання, принципи детермінізму. Це дає змогу об'єктивно досліджувати судову практику, з'ясувати вплив судової практики на правотворчість і правореалізацію, упорядкувати процедури формування та застосування її результатів, досягти однакового розуміння природи судової практики [9, с. 43].

Методологія дослідження судової практики має вагомe значення для практики державної реєстрації речових прав, оскільки вона спрямована на формування єдності судової практики, що стосуються питань захисту прав на нерухоме майно, наприклад, питання визначення судової юрисдикції спорів, застосування норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», способів захисту прав власника та/або користувача внаслідок неправомірної реєстрації тощо. Тому судова практика є своєрідним орієнтиром для формування однорідної реєстраційної практики.

Висновки. Отже, методи дослідження інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно необхідно розглядати як систему засобів і способів розкриття змісту, призначення, закономірностей становлення й розвитку, нормативно-правових основ інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно. Проведене дослідження свідчить про комплексний міжгалузевий характер інституту реєстрації прав. Оскільки становлення зазначеного інституту характеризується постійною зміною парадигми правового регулювання його основних елементів нормами адміністративного, господарського, земельного, конституційного, цивільного права, є потреба подальшого пошуку сукупності загальнонаукових та спеціальноправових методів дослідження, що надають можливість розкрити юридичну природу інституту реєстрації, відобразити показники реєстраційної практики в абсолютних та відносних показниках, з'ясувати причини неоднорідної практики реєстрації прав.

Список використаних джерел

1. Загальна теорія держави і права: підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів / М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін. Харків : Право, 2011. 584 с.
2. Глущенко В. А. Лінгвістичний метод і його структура. *Мовознавство*. 2010. № 6. С. 32–44.
3. Поліщук О. П. Аналіз і синтез. *Велика українська енциклопедія*. URL: https://vue.gov.ua/Аналіз_і_синтез (дата звернення: 11.10.2023).
4. Антонова О. Р. Методологія дослідження правових інститутів шлюбу та сім'ї. *Філософські та методологічні проблеми права*. 2017. № 2 (14). С. 78–90.
5. Козюбра Н. І. Юридична наука і перспективне прогнозування. Методологічні проблеми юридичної науки. Київ : Наукова думка, 1990. 136 с.
6. Філатов В. В. Загальнонаукові та спеціально-правові методи дослідження моделі перехідного правосуддя. *Юридичний вісник*. 2022. № 2. С. 23–29.
7. Popper K. R. *Objective Knowledge: An Evolutionary Approach*. Oxford : Clarendon Press, 1979. 395 p.
8. Раєвська І. Ю., Раєвська М. Ю. Аксиоматичний метод. *Велика українська енциклопедія*. URL: https://vue.gov.ua/аксиоматичний_метод (дата звернення: 11.10.2023).
9. Притченко Р. С. Особливості сучасної методології дослідження судової практики. *Правова держава*. 2021. № 42. С. 40–44.

References

1. Zahalna teoriia derzhavy i prava: pidruchnyk dlia studentiv yurydychnykh vyshchyykh navchalnykh zakladiv [General theory of state and law: a textbook for students of legal higher educational institutions] / M. V. Tsvik, O. V. Petryshyn, L. V. Avramenko ta in. Kharkiv : Pravo, 2011. 584 s. [in Ukrainian].
2. Hlushchenko, V.A. (2010). Lnhvistychnyi metod i yoho struktura [Linguistic method and its structure]. *Movoznavstvo*. 6. S. 32–44 [in Ukrainian].
3. Polishchuk, O.P. Analiz i synteZ [Analysis and synthesis]. *Velyka ukrainska entsyklopediia*. Retrieved from: https://vue.gov.ua/Analiz_i_synteZ (data zvernennia: 11.10.2023) [in Ukrainian].
4. Antonova, O. R. (2017). Metodolohiia doslidzhennia pravovykh instytutiv shliubu ta sim'i [Research methodology of legal institutions of marriage and family]. *Filosofski ta metodolohichni problemy prava*. 2 (14). S. 78–90 [in Ukrainian].
5. Kozyubra, N.I. (1990). Yurydychna nauka i perspektyvne prohnuzuvannia [Legal science and forward forecasting]. *Metodologicheskie problemy yuridicheskoy nauki*. Kiev : Naukova dumka [in Ukrainian].
6. Filatov, V.V. (2022). Zahalnonaukovi ta spetsialno-pravovi metody doslidzhennia modeli perekhidnoho pravosuddia [General scientific and special legal methods of research of the model of transitional justice]. *Yurydychnyi visnyk*. 2. S. 23–29 [in Ukrainian].
7. Popper, K.R. (1979). *Objective Knowledge: An Evolutionary Approach*. Oxford : Clarendon Press. 395 p. [in English].
8. Raievska, I.Yu., & Raievska, M.Yu. *Aksiomatychnyi metod* [Axiomatic method]. *Velyka ukrainska entsyklopediia*. Retrieved from: https://vue.gov.ua/aksiomatychnyi_metod (data zvernennia: 11.10.2023) [in Ukrainian].
9. Prytchenko, R.S. (2021). *Osoblyvosti suchasnoi metodolohii doslidzhennia sudovoi praktyky* [Features of modern jurisprudence research methodology]. *Pravova derzhava*. 42. S. 40–44 [in Ukrainian].

Ivanenko Dmytro,

PhD in Law, Associate Professor

*(Donetsk State University of Internal Affairs, Kropyvnytskyi)*ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6728-4488>**FEATURES OF THE APPLICATION OF UNIVERSAL RESEARCH METHODS
OF THE INSTITUTE OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE**

The scientific article examines some general scientific and special legal methods that can be used in the study of the system of state registration of rights to real estate. The author pays attention on the lack of previous scientific research on the methodological bases of the research of the state registration system of rights to real estate that negatively affects the formation of relevant theoretical provisions. That is why, according to the framework of this scientific research, the author carried out a comprehensive analysis of general scientific and special legal research methods of the state registration system on rights to real estate. It was determined that the research's methods of the state registration system on rights to real estate should be considered as a system of tools and methods of revealing the content, purpose, and patterns of formation and development of the regulatory and legal bases of the state registration system of rights to real estate. General scientific methods of research of the state registration system of rights to real estate are systematized: historical, linguistic, system-functional, method of analysis and synthesis, methods of induction and deduction, synergetic, dialectical, method of forecasting and modeling. Special legal methods of the research of state registration system of rights to real estate are: formal and legal method, method of evolutionary epistemology, and axiomatic. The author founded that in the structure of the research methodology of the state registration system of rights to real estate general scientific methods are important. They are a base of research, provided an opportunity to reveal the content, purpose, pattern of the formation and development of the state registration system of rights to real estate, to characterize it as an element of the legal system of Ukraine. It has been demonstrated that special legal methods of scientific research make it possible to analyze the regulatory and legal foundations of the state registration system of rights to real estate and also consider the organizational and methodological features of the directions and principles of the state registration system of rights to real estate.

Key words: *state registration of rights, general scientific methods, research method, methodology, real estate, system of state registration of rights, special legal methods.*

Надіслано до редколегії 27.11.2023