

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

ISSN 2306-1677 (Print) ISSN 2518-7325 (On-line)

Отримано: 10.12.2025; Прийнято: 15.01.2026; Опубліковано: 30.03.2026;;

УДК 340.5: 332.7

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.01.04>

ПОРІВНЯННЯ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ НЕРУХОМОСТІ ЧОРНОГОРІЇ ТА УКРАЇНИ

А. Ю. ГОРДЕЄВ,

доктор географічних наук, доцент

e-mail: drangoru@gmail.com

ORCID: 0000-0002-7263-0525

Б. А. ЦИБЕНКО,

студент

e-mail: tsibenkobogdan2005@gmail.com

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ORCID: 0009-0056-9238-6944

Анотація. У дослідженні здійснено комплексний порівняльний аналіз систем державної реєстрації речових прав на нерухоме майно України та Чорногорії з урахуванням сучасних викликів, тенденцій децентралізації та цифровізації кадастрово-реєстраційних процесів. Метою роботи було виявити спільні риси та відмінності правових основ, організаційної структури й практичного функціонування реєстраційних систем обох держав, а також оцінити їхню ефективність. В роботі застосовано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: аналіз і синтез для узагальнення законодавчих норм, порівняльно-правовий метод для встановлення відмінностей між українською та чорногорською моделями, системний підхід для оцінки взаємодії кадастрових та реєстраційних органів, а також структурно-функціональний метод для виявлення особливостей організації державного земельного кадастру та реєстру прав у Чорногорії. Використано контент-аналіз профільних наукових публікацій, включно з працею, присвяченою підтриманню державного знімання в Чорногорії. Проведено історичний та сучасний аналіз реєстраційних систем обох країн. Проаналізовано етапи формування державної реєстрації, у тому числі через інвентаризаційні дані, бюро технічної інвентаризації та сучасні органи Мін'юсту й Держгеокадастру. Виявлено особливості ведення окремих реєстрів для земельних ділянок, будинків, споруд, квартир, об'єктів незавершеного будівництва та їх обтяжень.

Розглянуто розвиток чорногорської системи, починаючи з 1980-х років, із трансформацією земельного кадастру в єдину систему реєстрації нерухомості через Real Estate Administration. Підкреслено конститутивний характер реєстрації прав, інтеграцію кадастрових та реєстраційних даних, публічність доступу через електронні сервіси eKatastar і Geoportal, а також особливості геокласифікації земель та легалізації самочинного будівництва.

Здійснено порівняння ключових характеристик систем обох країн у таблицях, що відображають: правову основу реєстрації, організаційну структуру, об'єкти та механізми ведення реєстрів, цифровізацію, публічність та захист прав власників, а також процедури узаконення самочинного будівництва.

Новизна роботи полягає у комплексному зіставленні двох систем з позицій правової ефективності, цифровізації та захисту прав власників. Висновки дослідження можуть бути використані для вдосконалення української моделі реєстрації нерухомості, інтеграції кадастрових і реєстраційних процесів та підвищення правової визначеності, що наблизить її до європейських стандартів.

Ключові слова: *державна реєстрація речових прав, нерухоме майно, земельний кадастр, реєстр прав, кадастрово-реєстраційна система, цифровізація, децентралізація, порівняльно-правовий аналіз, Україна, Чорногорія.*

Актуальність

В умовах реформування системи управління земельними ресурсами, децентралізації владних повноважень і активної цифровізації публічних реєстрів особливої актуальності набуває питання ефективності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. В Україні система реєстрації нерухомості перебуває у стані постійної трансформації, що супроводжується проблемами фрагментарності кадастрових і реєстраційних даних, складністю процедур, обмеженою інтеграцією інформаційних ресурсів та ризиками для захисту прав власників. У зв'язку з цим виникає необхідність порівняльного аналізу національної моделі із європейськими практиками, зокрема із системою Чорногорії, яка характеризується інтегрованістю кадастрових і реєстраційних процесів, конститутивним характером реєстрації та високим рівнем електронної доступності. Відсутність комплексних

наукових досліджень, присвячених зіставленню української та чорногорської систем державної реєстрації нерухомості, зумовлює потребу в такому аналізі з метою визначення напрямів удосконалення національної моделі та її наближення до європейських стандартів.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є предметом постійного наукового дослідження. В Україні внесок у розвиток теоретичних і практичних аспектів реєстраційної системи зробили дослідження Світлани Малахової, у яких розглянуто процес децентралізації реєстраційних функцій та наближення національної моделі до європейських стандартів [31]. Актуальні зміни останніх років – це впровадження механізму спеціальних майнових прав на об'єкти незавер-

шеного будівництва – які не погано висвітлені у фаховій публікації медіа-аналітичного джерела [6].

Також цікавою є публікація А. Ю. Ткаченка де проаналізовано стан та ключові проблеми системи реєстрації й обліку нерухомого майна в Україні в контексті забезпечення сталого розвитку територій та ефективного управління земельними ресурсами. Автор обґрунтовано підкреслює, що чинна модель кадастрово-реєстраційного забезпечення є фрагментованою та інституційно розпорошеною, що істотно ускладнює процедури реєстрації прав і негативно впливає на функціонування ринку нерухомості. Суттєвим недоліком існуючої системи, на думку автора, є розділення обліку земельних ділянок і об'єктів капітальної забудови між різними органами та реєстрами. Це призводить до надмірної бюрократизації, збільшення кількості задіяних установ і часових витрат для суб'єктів права власності. Наведені у публікації приклади кількості інстанцій, до яких змушені звертатися громадяни, переконливо ілюструють неефективність чинної моделі [34].

У Чорногорії також існують наукові дослідження присвячені розвитку державного кадастрового знімання, геодезичній інфраструктурі та формуванню кадастру нерухомості як основи національної інфраструктури просторових даних. У працях чорногорських дослідників проаналізовано історичні передумови становлення кадастрової системи, особливості ведення різних типів кадастрових записів, а також роль геодезичної опорної мережі у створенні та підтриманні кадастрових баз даних. Окрему увагу приділено аналізу державних карт та їх значенню як аналогової основи ка-

дастрової інформації [32].

Також потрібно звернути увагу на Директорат з питань нерухомості Чорногорії (DRE) який є провідною державною установою у сферах геодезії, кадастру та майнових прав, відповідальною також за розвиток NSDI (National Spatial Data Infrastructure) – національну інфраструктуру геопросторових даних. Аналіз впровадження Директиви INSPIRE у Чорногорії дієво демонструє сучасний стан розвитку національної інфраструктури просторових даних [32].

Метою дослідження є здійснення порівняльного аналізу аспектів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно України та Чорногорії з визначенням спільних рис, відмінностей і можливостей адаптації успішних європейських практик до українських умов.

Матеріали і методи дослідження

Інформаційною та методологічною основою дослідження стали нормативно – правові акти України та Чорногорії у сфері реєстрації речових прав на нерухомість й ведення земельного кадастру, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних дослідників, офіційні матеріали органів державної влади, а також дані електронних кадастрово-реєстраційних систем обох країн. У роботі використано законодавчі та підзаконні акти Міністерства юстиції України, Держгеокадастру, а також нормативні документи Чорногорії, що регулюють діяльність Real Estate Administration, функціонування кадастру нерухомості та електронних сервісів eKatastar і Geoportal. Крім того, залучено аналітичні матеріали щодо розвитку національної інфра-

структури просторових даних і впровадження Директиви INSPIRE.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи пізнання. Застосовано порівняльно-правовий метод для аналізу й зіставлення законодавчої бази України та Чорногорії; історико – правовий метод – для дослідження етапів формування та трансформації реєстраційних систем; системний аналіз – для структурного вивчення взаємодії кадастрових і реєстраційних органів; метод узагальнення – для формування висновків і визначення напрямів удосконалення української системи державної реєстрації нерухомості.

Результати дослідження та їх обговорення

Реєстраційна система речових прав на нерухоме майно в Україні.

В Україні, уявлення про право власності сформувалися ще в добу Київської Русі. Як зазначає у своїй науковій праці І. В. Яремова, «у цей період існувала низка способів набуття права власності. До них належали: освоєння незайнятих територій, надання земельних володінь князем за службу, силове захоплення земель, дарування, спадкування як за законом, так і за заповітом, привласнення загальнодоступних природних ресурсів, придбання майна на підставі договорів купівлі-продажу, обмін, а також знахідка» [1].

Подальший розвиток правового регулювання відносин власності відбувся в період існування Великого Князівства Литовського. «Саме в Литовських статутах 1529, 1566 та 1588 років уперше на законодавчому рівні було прямо закріплено вимогу під-

твердження права власності на нерухоме майно перед князем або Радою Панів. Окрім цього, зазначені кодифіковані акти містили положення щодо необхідності отримання дозволів або підтвердження прав на відчуження майна у випадках відсутності правовстановлюючих документів, зокрема через тривале володіння. Також було визначено процедуру отримання таких підтверджень. Це свідчить про зародження в межах Великого Князівства Литовського основ правового регулювання обліку нерухомого майна та державного посвідчення прав власності на нього» [2].

«У подальшому, вже за часів російської імперії, а отже й на українських землях, розвиток інституту державної реєстрації прав на нерухомість із XVI століття пов'язується зі створенням Приказів – спеціальних державних органів, відповідальних за фіксацію прав на нерухоме майно» [4]. Саме в цих установах зосереджувалася інформація про перехід земель, склад маєтків, а також про правочини щодо їх продажу, обміну чи дарування та відповідні документи. «Згодом функції у сфері оформлення операцій із нерухомістю були передані Юстиц-Колегії, яка здійснювала контроль за всіма відповідними правочинами. На місцевому рівні укладення угод відбувалося за участю представників державних органів та у присутності свідків, які підтверджували факт здійснення правочину своїми підписами. Наглядачі й писарі зобов'язані були контролювати дотримання законності, правильність нарахування мита та своєчасність його сплати. Після внесення відповідних платежів інформація про укладені угоди фіксувалася в кріпосних книгах. У 1775 році, внаслідок

адміністративної реформи Катерини II, були утворені губернії, яким передали повноваження щодо ведення кріпосних справ. У межах губерній функціонували цивільні палати та повітові суди, при яких зосереджувалися відомості про об'єкти нерухомості та права на них» [4].

Фактично такі установи стали місцевими центрами оформлення переходу речових прав на нерухоме майно. З одного боку, це спростило процедуру для учасників правочинів, адже зникла необхідність звертатися безпосередньо до Юстиц-Колегії. З іншого боку, децентралізація реєстрації призвела до відсутності єдиного загальнодержавного обліку нерухомості, що створило умови для зловживань. Поширеними стали випадки багаторазового обтяження одного й того ж майна без передачі фактичного володіння, а також повторного продажу маєтків різним особам. Через відсутність публічності покупці не мали змоги перевірити історію об'єкта в інших губерніях, що часто спричиняло судові спори. Судова практика того часу засвідчує, що право визнавалося за тим покупцем, який першим уклав договір, тоді як інший мав право лише на відшкодування збитків. З метою обмеження зловживань та вдосконалення правового регулювання у 1886 році було прийнято Положення про нотаріальну частину. Відповідно до нього в губернських і повітових містах запроваджувався інститут нотаріусів, які вели три основні актові книги: для реєстрації угод із нерухомістю, для інших договорів та для протестів векселів. Однак навіть участь свідків не забезпечила належного рівня правової надійності, і зловживання у сфері нерухомості залишалися поширеним

явищем. Це зумовило подальше реформування системи обліку. Так, у 1891 році були затверджені Правила ведення Реєстру кріпосних справ, де відображалися дані про об'єкти нерухомості, їхніх власників, наявні обтяження та грошові вимоги. Реєстри велися в кожному повіті та місті, однак сам факт внесення запису ще не породжував речових прав без затвердження старшим нотаріусом губернії. Лише після перевірки законності угоди та сплати мита інформація вносилася до кріпосної книги. Таким чином, наприкінці XIX століття в російській імперії сформувалася система регулювання операцій із нерухомим майном, що ґрунтувалася на спеціальних реєстрах. Водночас поставленої мети – забезпечення прозорості та правової визначеності – повною мірою досягнуто не було через відсутність належного юридичного значення реєстрації та гласності. У наукових дослідженнях традиційно виокремлюють три ключові принципи реєстрації нерухомості: обов'язковість, достовірність і гласність. Принцип обов'язковості означає, що всі визначені законом права на нерухоме майно та їх обмеження підлягають обов'язковій реєстрації. Принцип достовірності передбачає презумпцію правдивості відомостей реєстру до моменту їх спростування в суді. Принцип гласності гарантує можливість доступу зацікавлених осіб до інформації про права на об'єкти нерухомості. «У радянський період потреба в державній реєстрації нерухомості суттєво зменшилася внаслідок націоналізації землі та засобів виробництва, започаткованої Декретом про землю 1917 року» [4].

«У цей час сам термін «нерухоме майно» був замінений поняттям «ос-

новні фонди», а в цивільному обороті фактично залишалася лише особиста власність. На відміну від дореволюційного періоду, реєстрації підлягали не земельні ділянки, а окремі об'єкти, насамперед житлові будинки» [2].

«У 1920-х роках Житловий закон УРСР від 1 листопада 1921 року передбачав ведення спеціального реєстру приватних будівель, у якому зазначалися дані про власника та місцезнаходження об'єкта. За результатами реєстрації власнику видавалося посвідчення про право власності. Водночас реєстрація покладала на власника низку публічних обов'язків: відповідно до статті 28 зазначеного закону він ніс відповідальність перед органами реєстрації за належний стан і збереження будівель» [33].

«У 1960-1980-х роках ХХ століття порядок реєстрації прав на нерухоме майно на території Української РСР визначався «Інструкцією про порядок реєстрації домів і домоволодінь у містах і селищах міського типу УРСР», затвердженою Міністерством комунального господарства УРСР 31 січня 1966 року та погодженою Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року» [3]. Зазначений нормативний акт регламентував коло об'єктів, що підлягали державній реєстрації, встановлював процедури первинної й поточної реєстрації, а також визначав перелік документів, які підтверджували виникнення прав на відповідні об'єкти. «Попри те, що Інструкція формально стосувалася реєстрації нерухомих об'єктів, аналіз норм цивільного законодавства того періоду дозволяє дійти висновку, що фактично предметом державної реєстрації було саме право власності на нерухоме майно» [4].

«Подальший розвиток нормативного регулювання відбувся піс-

ля ухвалення 10 лютого 1985 року Постанови Ради Міністрів СРСР № 105 «Про порядок державного обліку житлового фонду» [5]. Відповідно до її положень, основними об'єктами державного обліку визнавалися житлові будинки та житлові приміщення. Водночас до складу житлового фонду не зараховувалися дачні будинки дачно-будівельних кооперативів, літні садові будиночки членів садівницьких товариств, а також інші споруди, призначені для сезонного чи тимчасового проживання, незалежно від фактичної тривалості перебування в них громадян. Отже, необхідність державної реєстрації нерухомого майна не виникла одночасно з формуванням інституту права власності. Первинною метою створення реєстрів нерухомості було забезпечення оподаткування земель, а з плином часу такі реєстри поступово еволюціонували, набуваючи ознак, характерних для сучасних систем обліку та реєстрації прав» [4].

У період незалежності України система органів, уповноважених на здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зазнавала численних змін. Її доцільно аналізувати за двома основними напрямками: реєстрація земельної нерухомості та реєстрація об'єктів неземельної нерухомості. «Законодавчі засади першого етапу становлення державної реєстрації прав на землю були закладені Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Згідно з його положеннями, право власності або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися та реєструвалися відповідними радами народних депутатів – сільськими, селищними, міськими та районними» [8].

«Подальший розвиток повноважень у цій сфері закріплено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року, який відніс до делегованих повноважень виконавчих органів місцевих рад реєстрацію суб'єктів права власності на землю, прав користування земельними ділянками, договорів оренди, а також видачу документів, що підтверджують відповідні права» [9]. «Із набранням чинності Земельним кодексом України в редакції від 25 жовтня 2001 року функції ведення державного земельного кадастру, включно з державною реєстрацією земельних ділянок, було передано центральному органу виконавчої влади у сфері земельних відносин» [10].

Надалі система державної реєстрації прав на нерухоме майно зазнавала численних змін і доповнень. Повноваження щодо реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у межах державного земельного кадастру було покладено на Державний комітет України по земельних ресурсах [11], який у 2007 році був реорганізований у Державне агентство земельних ресурсів України [12]. Уже 13 лютого 2008 року цей орган знову зазнав реорганізації та отримав назву Державного комітету України із земельних ресурсів [13]. У рамках оптимізації системи центральних органів виконавчої влади 9 грудня 2010 року було утворено Державне агентство земельних ресурсів України [14], яке 10 вересня 2014 року трансформовано у Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [15].

Унаслідок таких реформ сформувалася складна система різних реєстрів, що характеризувалася фрагментарністю та відсутністю єдиного

підходу. Зокрема, речові права на земельні ділянки та їх обтяження реєструвалися у Державному реєстрі земель у складі Державного земельного кадастру, держателем якого було Державне агентство земельних ресурсів України. Водночас права на житлові будинки, споруди, квартири та об'єкти незавершеного будівництва обліковувалися бюро технічної інвентаризації, а відповідна інформація містилася в Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, адміністрування якого здійснювало Міністерство юстиції України. Обтяження нерухомого майна іпотекою, у тому числі щодо земельних ділянок та будівель, вносилися до Державного реєстру іпотек, держателем якого також було Міністерство юстиції України. Така система не відповідала сучасним вимогам та потребам правового регулювання, що зумовило необхідність її докорінного реформування [16].

Що стосується державної реєстрації права власності та права користування (сервітуту) на об'єкти нерухомості, розміщені на земельних ділянках, прав найму, оренди будівель і капітальних споруд, прав власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також обліку безхазяйного майна й довірчого управління ним, то протягом тривалого часу такі реєстраційні дії здійснювалися реєстраторами бюро технічної інвентаризації відповідно до «Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» [17].

Варто наголосити, що в період незалежності України було ухвалено значну кількість нормативно-правових актів, спрямованих на впорядкування правовідносин, пов'язаних з обтяженнями речових прав на не-

рухоме майно. Зокрема, базові положення щодо застави закріплено в Законі України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 року [18]. Правове регулювання іпотеки як особливого способу забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном здійснюється Законом України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року [19], у статті 4 якого прямо передбачено обов'язковість державної реєстрації обтяження нерухомості іпотекою відповідно до вимог законодавства. Суттєвий поштовх формуванню єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень було надано із прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У редакції від 1 липня 2004 року цей Закон визначав, що «систему органів державної реєстрації утворюють центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який реалізує державну політику у сфері реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом – центр державного земельного кадастру – та його територіальні підрозділи, які виконували функції місцевих органів державної реєстрації прав» [5]. Динамічні зміни в суспільному житті зумовлюють постійну потребу в удосконаленні правового регулювання різних сфер, у тому числі й системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим до зазначеного Закону неодноразово вносилися зміни та доповнення. Слід зазначити, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація здійснювалася за диференційованим підходом. Зокрема, реєстрація права власності та права користування (сервітуту) на

об'єкти нерухомості, розташовані на земельних ділянках, прав найму та оренди будівель і капітальних споруд, прав власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна і довірчого управління ним здійснювалися реєстраторами бюро технічної інвентаризації, які були підключені до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Водночас реєстрація прав на земельні ділянки, зокрема права власності, сервітутів, постійного користування, оренди, емфітевзису та суперфіцію, проводилася територіальними органами земельних ресурсів у Державному реєстрі земель. «Реєстрація правочинів, іпотек та інших обтяжень нерухомого майна здійснювалася нотаріусами та спеціальними реєстраторами у відповідних державних реєстрах – Державному реєстрі правочинів, Державному реєстрі іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна» [20].

Починаючи з 1 січня 2013 року, законодавець запровадив новий підхід, відповідно до якого державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень «здійснюється органами державної реєстрації та нотаріусами у випадках, прямо визначених законодавством» [20].

Окремої уваги заслуговує діяльність Державної реєстраційної служби України, яка свого часу функціонувала як центральний орган виконавчої влади у сфері реалізації державної політики з питань державної реєстрації актів цивільного стану, речових прав на нерухоме майно, юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, громадських формувань, друкованих засобів масової інформа-

ції та інформаційних агентств. Проте «з метою оптимізації системи органів юстиції та раціонального використання бюджетних ресурсів 21 січня 2015 року було ухвалено рішення про ліквідацію Державної реєстраційної служби України» [20].

На сучасному етапі чинне законодавство визначає таку організаційну модель державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: «центральне місце в ній посідає Міністерство юстиції України разом із його територіальними органами; безпосередніми суб'єктами державної реєстрації є виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські, районні та районні у містах Київ і Севастополь державні адміністрації, а також акредитовані суб'єкти; окрему роль відіграють державні реєстратори прав на нерухоме майно, які здійснюють практичну реалізацію реєстраційних процедур» [20].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно полягає у внесенні записів до єдиної бази даних, яка забезпечує обробку, збереження та публічний доступ до відомостей про зареєстровані права. «Кожному об'єкту присвоюється унікальний реєстраційний номер, а розділ Реєстру містить дані про об'єкт, право власності, обмеження та обтяження» [7].

Таким чином, українська система пройшла шлях від фрагментарного паперового обліку до цифрового, юридично значущого реєстру, що відповідає європейському напрямку розвитку.

Реєстраційна система речових прав на нерухоме майно у Чорногорії.

Система реєстрації нерухомості в Чорногорії (Real Estate Cadastre) бере початок з 1980-х років, поєднуючи юридичні, геодезичні та інституційні трансформації. Перехід від земельно-

го кадастру до реєстру нерухомості розпочався вже в 1984 році з ухваленням Закону про державне проведення геодезичних робіт, кадастр і реєстрацію прав на нерухоме майно. «В цей час проводилися системні геодезичні зйомки всіх ділянок і будівель, щоб зібрати просторові дані й встановити право власності на об'єкти нерухомості – при цьому, поки що не всі кадастрові муніципалітети мали реєстр речових прав: у деяких використовувалася лише земельна база, а в інших – уже об'єкти будівель включалися до реєстру нерухомості» [21].

Після здобуття незалежності Чорногорії (3 червня 2006 року) інституційна структура кадастру була централізована через Адміністрацію нерухомості (Uprava za nekretnine / Real Estate Administration). Ця установа має статус урядового департаменту і була заснована ще в 1992 році [22]. На офіційному сайті Адміністрації зазначено, що між її функціями є підготовка норм для геодезичних робіт, підтримка державного кадастру, реєстрація змін прав на нерухомість, а також ведення архівів технічної документації, карт, планів і всіх просторових даних [23].

Важливою віхою став Закон «Про державне обмірювання й кадастр нерухомості» (Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property) від 22 травня 2007 року. Цей закон конкретизує, що кадастр нерухомості включає як земельні ділянки, так і будівлі, квартири й інші об'єкти нерухомості. У ньому закладено принцип публічності даних: державні кадастрові дані є доступними для громадськості, а також принцип конститутивності, тобто право на нерухомість юридично виникає лише після його запису в кадастр [24]. Закон

також встановлює, що межі нерухомості мають бути фізично позначені геодезичними маркерами, а власник зобов'язаний дозволити доступ для їх встановлення та повідомляти про пошкодження маркерів [24].

Тобто в Чорногорії питання реєстрації прав на нерухомість регулюються законами Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property та Law on Mediation in the Sale and Lease of Real Estate [28; 29]. А для практичної реалізації єдиної електронної кадастрово-реєстраційної системи використовується офіційний портал Real Estate Administration of Montenegro (Адміністрація нерухомості) та система eKatastar, які забезпечують доступ до інформації про земельні ділянки, будівлі, права власності, межі об'єктів та їх правовий статус [30; 22]. Через портал користувачі можуть перевіряти дані, отримувати витяги з кадастру та здійснювати юридичні операції з нерухомістю, тобто він максимально підвищує прозорість та ефективність роботи реєстраційної системи.

Геокласифікація землі є ще однією частиною цього законодавства: землі поділяються за природними та економічними критеріями на певні класи (наприклад, сільськогосподарські, орні, пасовища тощо), що впливає на кадастрові показники й оцінку землі [24].

Протягом останніх років реєстраційна система зазнала важливих реформ. Одним з ключових досягнень є охоплення кадастром близько 95 % території країни, і планується довести це охоплення до 100% до 2028 року [25].

Процес цифровізації також дуже активний. Адміністрація нерухомості запровадила електронний кадастр – eKatastar, який надає громадянам доступ до кадастрових даних (діля-

нок, меж, правового статусу) онлайн. Портал створений та підтримується цією державною установою та забезпечує зручність і прозорість для користувачів [23]. Крім того, Геопортал (Geoport) дозволяє візуалізувати просторові дані: карти, ділянки, просторові одиниці – це важливий інструмент для планування та просторового управління [22].

Однак попри значні досягнення система зіткнулася з викликами. Недостатня точність даних залишається проблемою у деяких муніципалітетах. За інформацією Європейської економічної комісії Організації Об'єднаних Націй, на момент переходу ще частина територій покривалася застарілими обмірами, і не всі кадастрові карти були оновлені [21]. Крім того, існує питання легалізації незаконно збудованих об'єктів: Адміністрація нерухомості через офіційну сторінку звертає увагу громадян, що відповідно до нового закону про легалізацію будівель вони мають звернутися до кадастру протягом шести місяців після набрання чинності закону, щоб зареєструвати свої об'єкти нерухомості [26].

Закон 2007 року також передбачає частковий доступ до даних: органи влади, нотаріуси та інші уповноважені суб'єкти можуть отримувати інформацію з кадастру, що сприяє застосуванню реєстру у правових і адміністративних процесах [27]. Це підвищує юридичну значимість кадастру як бази даних, яка використовується не лише для просторового обліку, а й для юридичного фіксування прав.

Стан сучасної системи характеризується стабільною роботою електронних сервісів, зростаючою навантаженістю на управління та регулярними спробами розширити кадастр. Реєстр

нерухомості дедалі більше виконує роль фундаменту для правової визначеності власників, інвесторів і державних інституцій.

Реєстраційна система речових прав у Чорногорії це дуже важливе місце у розвитку державного майнового реєстру, а її подальша модернізація через цифрові інструменти та геопросторову інтеграцію створює міцну базу для прозорого і ефектив-

ного управління землею.

Для наочності та зручності аналізу порівняння ключових характеристик систем реєстрації нерухомості та кадастрових систем України і Чорногорії здійснено в табличній формі. Таблиці дозволяють систематизувати інформацію про правові основи, організаційну структуру, механізми ведення реєстрів, публічність та захист прав власників (див. Таблиці 1 та 2).

1. Порівняння реєстраційних систем нерухомості

Аспект	Україна	Чорногорія
Характер державної реєстрації прав	Реєстрація є обов'язковою (після 2012 р. і при вчиненні правових дій з нерухомістю, а до цього добровільна), а право власності або інше речове право виникає лише з моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав, що фактично надає реєстрації конститутивний характер.	Реєстрація має конститутивний характер: право власності та інші речові права юридично не існують, доки вони не внесені до єдиної кадастрово-реєстраційної системи.
Публічність та доступ до даних	Дані реєстру є публічними. Будь-яка особа може отримати витяг або інформацію за допомогою електронних сервісів, або через нотаріуса чи адміністратора реєстру.	Публічність забезпечена повністю. Кожен може перевірити кадастрові та реєстраційні записи через державні онлайн-сервіси без спеціальних дозволів.
Структура реєстраційної системи та органи ведення	Система складається з двох окремих реєстрів: Реєстру прав (веде Міністерство юстиції) та Державного земельного кадастру (веде Держгеокадастр). Повна інтеграція між системами відсутня, можливі розбіжності.	Існує єдина інтегрована система, яку веде Real Estate Administration; вона об'єднує кадастрові дані та реєстрацію прав у єдиний правовий запис.
Обтяження та інші речові права	Підлягають реєстрації: право власності, речові права (суперфіцій, емфітевзис тощо), сервітуту, іпотеки, арешти, інші заборони та обмеження. Дані іноді не повністю синхронізовані з кадастром.	Реєструються всі речові права та обтяження, включаючи іпотеки, судові заборони, сервітутні обмеження й межові обтяження. Перед укладенням угоди здійснюється обов'язкова перевірка всіх чинних обмежень.
Узаконення самочинного будівництва	Процедури залежать від типу об'єкта, документів та рішень місцевої влади. Є можливість взяття безхазяйного майна на облік. Єдиної стандартизованої та швидкої процедури немає.	Діє спеціальний закон (2025), який встановлює 6-місячний строк для подання документів на легалізацію. Потрібні докази фактичного існування об'єкта (супутникові або аерофотознімки, технічні звіти).
Рівень цифровізації та онлайн-доступу	Система цифровізована. Витяги можна отримувати онлайн. Однак повної інтеграції реєстру та кадастру немає.	Діє єдина електронна платформа, через яку надається широкий спектр послуг. Окремі процедури вимагають фізичної подачі документів.
Переваги для покупця / інвестора	Висока доступність витягів, зручність електронних сервісів, розвинена інфраструктура реєстрації, достатній рівень правової визначеності у звичайних угодах.	Високий рівень правової визначеності завдяки єдиній інтегрованій системі; кадастрово-реєстраційний запис є достатнім доказом права. Дані кадастру вважаються максимально достовірними.

Аспект	Україна	Чорногорія
Ризики для покупця / інвестора	Існують ризики несинхронності кадастру і реєстру; технічні неточності; окремі обмеження й затримки, пов'язані з умовами воєнного стану.	Можливі адміністративні затримки; ризики, пов'язані з великою кількістю нелегальних будівель, які потребують легалізації.

Примітки:

Пояснення термінів аспектів:

1. Характер реєстрації - юридичний статус реєстрації, момент виникнення права.
2. Публічність реєстру - доступність інформації для громадян і третіх осіб.
3. Структура системи та органи ведення - інтегрованість реєстрів, функції відповідальних органів.
4. Обтяження і речові права - які обмеження, сервітути, іпотеки та інші права підлягають реєстрації.
5. Узаконення (легалізація) самочинного будівництва - механізми, строки та юридичні вимоги.
6. Цифровізація - рівень електронних сервісів, ступінь онлайн-доступності.
7. Переваги для покупця / інвестора - чим система є зручною та передбачуваною.
8. Ризики та недоліки - основні потенційні проблеми у процесі придбання нерухомості.

Розроблено авторами (інформація в таблиці узагальнена та сформована на основі опрацьованих офіційних джерел та юридичної практики)

2. Порівняння кадастрових систем

Параметр	Україна	Чорногорія
Тип кадастрової системи	Кадастрова система є подвійною: Державний земельний кадастр та Реєстр прав на нерухоме майно функціонують як окремі системи, що дозволяє детальне картографування, але створює ризики несинхронності.	Система є єдиною та інтегрованою, оскільки кадастрові записи і реєстрація прав утворюють спільну правову базу.
Орган ведення кадастру	Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Реєстр прав веде окремий орган - Міністерство юстиції.	Real Estate Administration, яка функціонує через регіональні підрозділи та забезпечує повний цикл кадастрово-реєстраційних операцій.
Юридичний ефект кадастрового запису	Кадастр має інформаційний статус. Дані кадастру відображають просторові характеристики, але не створюють права власності.	Кадастровий запис має конститутивний ефект, тобто сам факт внесення запису визначає виникнення права власності.
Публічність і доступність геоданих	Доступ здійснюється через Публічну кадастрову карту; сервіс є відкритим і дозволяє перегляд кадастрових номерів, меж, цільового призначення тощо.	Доступ забезпечується через портал eKatastar, який надає відкритий перегляд кадастрової інформації, меж та правового статусу.
Рівень цифровізації та інтегрованості	Система має високий рівень цифровізації, але інтеграція кадастру з реєстром прав є частковою.	Кадастр і реєстр прав повністю об'єднані в єдину електронну систему, що забезпечує максимальну узгодженість даних.
Контроль законності забудови	Контроль є частковим і залежить від місцевих процедур. Не існує єдиної загальнонаціональної прискореної процедури легалізації.	Діє централізований механізм згідно із законом 2025 року, який передбачає суворий контроль, визначені строки та технічні вимоги до підтвердження фактичного стану об'єктів.
Взаємодія з державними системами	Кадастр обмінюється даними з містобудівним кадастром, геоінфраструктурою та Реєстром прав, але обмін не є повністю автоматизованим.	Система має автоматичний обмін даними з муніципалітетами, податковими службами, реєстрами будівництва та системами просторового планування.

Примітки:

Пояснення термінів параметрів:

1. Тип кадастрової моделі - визначає, чи система функціонує як інтегрована єдина база, чи поділена на окремі реєстри.

2. Органи ведення кадастру - показує, який державний орган відповідає за ведення, оновлення та адміністрування кадастрових даних.
3. Юридичний ефект кадастрового запису - встановлює, чи породжує зроблений запис право власності, чи слугує лише інформаційним відображенням даних.
4. Доступність геоінформації та карт - характеризує відкритість кадастрових карт та можливість їх онлайн-перегляду.
5. Цифровізація та технологічна інтегрованість - відображає рівень електронних сервісів і технічну взаємодію кадастру з іншими державними системами.
6. Роль кадастру в контролі самочинного будівництва - визначає участь кадастру у фіксації, перевірці та легалізації незаконно зведених об'єктів.
7. Взаємодія з іншими державними системами - показує, як кадастр обмінюється інформацією з іншими реєстрами та органами влади.

Розроблено авторами (інформація в таблиці узагальнена та сформована на основі опрацьованих офіційних джерел та юридичної практики)

У кожній з систем є свої сильні риси, які формуються відповідно до історичного розвитку, законодавства та організаційної моделі управління нерухомістю. Висновок: в Україні перевагою є високий рівень цифровізації та доступності просторових даних, а також детальне відображення об'єктів у кадастрі. Такий підхід забезпечує широкий спектр інформації для державних органів, громадян і професійних користувачів, проте потребує кращої узгодженості між кадастровими й реєстраційними процедурами. У Чорногорії сильніше акцентовано на юридичній визначеності: кадастрово-реєстраційний запис одразу має правовий характер, що підвищує стабільність та прозорість у сфері власності. Особливою перевагою є чітко врегульована процедура легалізації самочинних об'єктів у встановлені строки.

Принципова відмінність між українською та чорногорською моделями полягає в інституційній логіці їх побудови. Українська система орієнтована на інформаційно-облікову модель, де кадастр виступає насамперед просторовою та аналітичною базою, тоді як правовий ефект зосереджений у реєстрі прав. Натомість у Чорногорії реалізовано правоутворюючу модель, в якій кадастрово-реє-

страційний запис одночасно виконує і просторову, і юридичну функцію.

З погляду пересічного громадянина та інвестора, чорногорська система сприймається як більш передбачувана та юридично однозначна, оскільки один запис є достатнім доказом права. В Україні ж система є зручнішою для професійних користувачів (землевпорядників, планувальників, органів влади), однак вимагає додаткової перевірки узгодженості даних між реєстрами.

Виявлені відмінності зумовлені не лише технічними рішеннями, а й історичним розвитком правових систем: в Україні тривалий час формувалися окремі галузеві реєстри, тоді як у Чорногорії збережено традицію єдиного земельного реєстру з домінуванням цивільно-правового підходу.

Обидві моделі містять елементи, які можуть бути корисними одна одній. Україна могла б посилити правову однозначність, інтегрувавши кадастрові й реєстраційні процеси, тоді як Чорногорія – вдосконалити точність і деталізацію просторових даних, розширивши можливості своєї інформаційної системи. Такий обмін підходами дозволив би підвищити ефективність управління нерухомістю в обох країнах.

Висновки і перспективи

У результаті проведеного дослідження було встановлено, що обидві країни дотримуються достовірності та обов'язковості реєстрації речових прав. Разом із тим між системами існують відмінності: в Україні державна реєстрація має як конститутивний, так і декларативний характер, тоді як у Чорногорії – виключно конститутивний, тобто право власності виникає лише після внесення запису до кадастру. Також з'ясовано, що Україна має більш розгалужену структуру реєстру та розвинені електронні сервіси, тоді як чорногорська система забезпечує вищу юридичну визначеність завдяки суворішому контролю за узаконенням і публічністю даних. Узагальнення даних таблиць показало, що українська модель сильніша в технологічності й відкритості, тоді як чорногорська – у юридичній узгодженості та простоті організаційної структури. Досвід Чорногорії демонструє можливість ефективного впровадження сучасних кадастрово-реєстраційних підходів навіть за умов обмежених ресурсів, що є важливим орієнтиром для подальшого реформування української системи.

З метою підвищення ефективності державної реєстрації нерухомості в Україні доцільно розглянути можливість глибшої інтеграції кадастрових і реєстраційних процесів, удосконалення картографічної основи, розширення функціоналу електронних сервісів та розроблення чітких і прозорих процедур легалізації самочинного будівництва. Перспективним напрямом подальших досліджень є аналіз впливу децентралізації на місцевому рівні, оцінка впливу законодавчих змін на швидкість реєстрацій-

них процедур, можливості інтеграції з іншими державними реєстрами, а також дослідження соціальних аспектів доступності електронних сервісів для громадян і малого бізнесу. Загалом поєднання технологічних рішень, міжнародного досвіду та правових інновацій здатне зробити систему державної реєстрації нерухомості більш прозорою, зручною для користувачів і ефективною для держави.

Список використаної літератури

1. Яремова І. В. Розвиток законодавства та наукової думки про виникнення права власності на українських землях до першої половини XVII століття. [Текст] / *Часопис Київського університету права*. 2013. № 4. С. 227–232. URL: <http://jnas.nbu.gov.ua/uk/article/UJRN-0000173732> (дата звернення: 21.12.2025).
2. Слободянюк С. О. Окремі аспекти становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав в Україні. [Текст] / *Приватне право і підприємництво*, 2011. Вип. 10. С. 66-69. URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2011/10/18.pdf> (дата звернення: 21.12.2025).
3. Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодінь у містах і селищах міського типу УРСР [Текст] / Міністерство комунального господарства Української РСР від 31.01.1966 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66> (дата звернення: 21.12.2025).
4. Коровайко О. Історія становлення та розвитку Державного реєстру нерухомості. [Текст] *Загальноукраїнський науково-практичний господарсько-правовий журнал «Підприємництво, господарство і право»*. Київ, 2017. №10. С. 113-116. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/10/24.pdf> (дата звернення: 21.12.2025).

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст]: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 21.12.2025).
6. Захист інвесторів житла: в Україні запроваджено механізм реєстрації спеціальних майнових прав. [Текст]. URL: <https://sluga-narodu.com/zakhyst-investoriv-zhytlavpershe-v-ukraini-zapratsiuvav-mekhanizm-reiestratsii-spetsialnykh-maynovykh-prav> (дата звернення: 21.12.2025).
7. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно : портал електронних сервісів Міністерства юстиції України. URL: <https://rrp.minjust.gov.ua> (дата звернення: 21.12.2025).
8. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР [Текст]: Закон України від 13.03.1992 № 2196-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 354. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2196-12/ed19920313#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
9. Про місцеве самоврядування в Україні [Текст]: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
10. Земельний кодекс України [Текст]: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
11. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них [Текст]: Указ Президента України від 17.02.2003 № 134/2003. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/1342003-940> (дата звернення: 21.12.2025).
12. Могильний О. М. Державне регулювання орендних земельних відносин: політико-економічний підхід. [Текст] *Електронний журнал "Ефективна економіка"*. 2018. №5. С. 1-6 URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6365> (дата звернення: 21.12.2025).
13. Про реорганізацію Державного агентства земельних ресурсів України [Текст]: постанова Кабінету Міністрів України від 13.02.2008 № 48. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/112346164> (дата звернення: 21.12.2025).
14. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади [Текст]: Указ Президента України від 09.12.2010 № 1085/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
15. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади [Текст]: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 № 442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/442-2014-%D0%BF/ed20250401#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
16. Ільків Н. Державне регулювання земельних орендних відносин. [Текст] Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України: [зб. наук. пр.] / ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України». – Львів, 2008, Вип. 6(74). С. 260-269. URL: <https://nasplib.isofts.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/e0586f37-119b-4ede-8e38-f16496ff046e/content> (дата звернення: 21.12.2025).
17. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно [Текст]: наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02/ed20030128#Text> (дата звернення: 21.12.2025).

18. Про заставу [Текст]: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 47. Ст. 642. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
19. Про іпотеку [Текст]: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 21.12.2025).
20. Спасенко В. О. Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні: історичний аспект. [Текст] Юридичний портал Мего-Інфо. 2010. URL: <https://mego.info/становлення-системи-органів-державної-реєстрації-речових-прав-на-нерухоме-майно-та-їх-обтяжень-в-укр> (дата звернення: 21.12.2025).
21. Country profile on urban development, housing and land management: Montenegro [Text] (2025). / United Nations / ECE/HBP/2025/Inf.5. URL: https://unece.org/sites/default/files/2025-09/ECE_HBP_2025_Inf.5_Draft-Country-Profile-Montenegro.pdf (дата звернення: 21.12.2025).
22. EuroGeographics. Real Estate Administration of Montenegro. URL: <https://eurogeographics.org/member/real-estate-administration-of-montenegro> (дата звернення: 21.12.2025).
23. Government of Montenegro. [Text] Real Estate Administration: About Us. (2024). URL: <https://www.gov.me/en/article/about-us> (дата звернення: 21.12.2025).
24. Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property. [Text] Official Gazette of the Republic of Montenegro, No 29/07 dated 22 May 2007; Official Gazette of Montenegro, No 73/10 of 10 December 2010, 32/11 of 1 July 2011, 40/11 of 8 August 2011. URL: <https://legalizacija.me/wp-content/uploads/2020/11/Law-on-State-Surveying-and-Immovable-Property-Cadastre-OGMN-40-11-EN.pdf> (дата звернення: 21.12.2025).
25. Montenegro Business. Montenegro's Real Estate Administration resolves over 106,000 cases in 2024. [Text] (2024). URL: <https://montenegrobusiness.eu/montenegros-real-estate-administration-resolves-over-106000-cases-in-2024> (дата звернення: 21.12.2025).
26. Registration of illegal buildings. [Text] (2025). / Government of Montenegro / Real Estate Administration / NOTICE TO CITIZENS. URL: <https://www.gov.me/en/article/notice-to-citizens> (дата звернення: 21.12.2025).
27. Real Estate Laws and Regulations in Montenegro. [Text] (2025). / CEE Legal Matters URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2025/real-estate-montenegro-2025> (дата звернення: 21.12.2025).
28. Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property. [Text] / Official Gazette of the Republic of Montenegro, No 29/07 dated 22 May 2007; Official Gazette of Montenegro, No 73/10 of 10 December 2010, 32/11 of 1 July 2011, 40/11 of 8 August 2011. URL: <https://legalizacija.me/wp-content/uploads/2020/11/Law-on-State-Surveying-and-Immovable-Property-Cadastre-OGMN-40-11-EN.pdf> (дата звернення: 21.12.2025).
29. Law on Mediation in the Sale and Lease of Real Estate, Montenegro. [Text] / "Official Gazette of Montenegro", No. 089/25 of 05.08.2025. URL: <https://www.jpm.law/wp-content/uploads/2025/05/New-Legal-Framework-for-Real-Estate-Mediation-and-Leasing-in-Montenegro.pdf> (дата звернення: 21.12.2025).
30. eKatastar - електронний кадастровий портал Чорногорії. URL: <https://www.ekatastar.me/ekatastar-web/action/elogin> (дата звернення: 21.12.2025).
31. Svitlana Malakhova. Changes of real

- estate registration in Ukraine. [Text] / Proceedings of scientific methodical conference „Baltic surveying’16”. – Jelgava, 2017. P. 43-45. URL: https://llu.lv/conference/Baltic-surveying/2016/Baltic_surv_proceedings_2016-43-45.pdf (дата звернення: 21.12.2025).
32. Djurović R., Aleksić I., Mihajlović R. Maintenance of the state survey in Montenegro. [Text] / *Survey Review*. 2016. Pages 36-45 DOI: 10.1080/00396265.2016.1221215.
33. Мовчан О. Житлово-побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920-ті рр. [Текст] / Проблеми історії України: факти, судження, пошуки: Міжвід. зб. наук. пр. — 2007. — Вип. 17. — С. 229-277. URL: <https://nasplib.isoftware.kiev.ua/handle/123456789/12579> (дата звернення: 21.12.2025).
34. Ткаченко А. Ю. Аналіз системи реєстрації та обліку нерухомого майна в Україні. [Текст] / Комунальне господарство міст. 2010. № 94. С. 326–330. URL: <https://eprints.kname.edu.ua/31589/1/49.pdf> (дата звернення: 10.01.2026).
- Private Law and Business*, (10), 66–69. Available at: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2011/10/18.pdf> (in Ukrainian);
3. Instruksiiia pro poriadok reiestratsii domiv i domovolodin u mistakh i selyshchakh miskoho typu URSR [Instruction on the procedure for registration of houses and households in cities and urban-type settlements of the Ukrainian SSR]. (1966, January 31). Ministerstvo komunalnoho hospodarstva Ukrainskoi RSR. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66> (in Ukrainian);
4. Korovaiko, O. (2017). Istoriiia stanovlennia ta rozvytku Derzhavnogo reiestru nerukhomosti [History of the formation and development of the State Real Estate Registry]. *Entrepreneurship, Economy and Law*, (10), 113–116. Available at: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/10/24.pdf> (in Ukrainian);
5. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances: Law of Ukraine]. (2004, July 1). № 1952-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (accessed: 21.12.2025) (in Ukrainian);
6. Zakhyst investoriv zhytla: v Ukraini zaprovadzheno mekhanizm reiestratsii spetsialnykh mainovykh prav [Protection of housing investors: a mechanism for registration of special property rights launched in Ukraine]. (2023, October 27). Politychna partiia ‘Sluha Narodu’. Available at: <https://sluga-narodu.com/zakhyst-investoriv-zhytla-vpershe-v-ukraini-zapratsiuvav-mekhanizm-reiestratsii-spetsialnykh-maynovykh-prav> (in Ukrainian);
7. Derzhavnyi reiestr rechovykh prav na nerukhome maino: portal elektronnykh servisiv Ministerstva yustytisii Ukrainy [State Register of Property Rights to Real Estate: Portal of electronic services of the Ministry of Justice of Ukraine]. Available

References

1. Yareмова, І. В. (2013). Rozvytok zakonodavstva ta naukovoyi dumky pro vynyknennya prava vlasnosti na ukrayins'kykh zemlyakh do pershoyi polovyny XVII stolittya [Development of legislation and scientific thought on the emergence of property rights in Ukrainian lands until the first half of the 17th century]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava [Kyiv University of Law Journal]*, (4), 227–232. Available at: <http://jnas.nbuiv.gov.ua/uk/article/UJRN-0000173732> (in Ukrainian);
2. Slobodianiuk, S. O. (2011). Okremi aspekty stanovlennia ta rozvytku instytutu derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav v Ukraini [Some aspects of the formation and development of the institute of state registration of property rights in Ukraine].

- at: <https://rrp.minjust.gov.ua> (accessed: 21.12.2025) (in Ukrainian);
8. Pro vnesennia zmin i dopovnen do Zemelnoho kodeksu Ukrainiskoi RSR: Zakon Ukrainy [On amendments and additions to the Land Code of the Ukrainian SSR: Law of Ukraine]. (1992, March 13). № 2196-XII. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, (25), St. 354. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2196-12/ed19920313#Text> (in Ukrainian);
 9. Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini: Zakon Ukrainy [On local self-government in Ukraine: Law of Ukraine]. (1997, May 21). № 280/97-VR. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, (24), St. 170. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (in Ukrainian);
 10. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine]. (2001, October 25). № 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, (3), St. 27. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (in Ukrainian);
 11. Pro zakhody shchodo stvorennia yedynoi systemy derzhavnoi reiestratsii zemelnykh dilianok, nerukhomoho maina ta prav na nykh: Ukaz Prezydenta Ukrainy [On measures to create a unified system of state registration of land plots, real estate, and rights thereto: Decree of the President of Ukraine]. (2003, February 17). № 134/2003. Available at: <https://www.president.gov.ua/documents/1342003-940> (in Ukrainian);
 12. Mohylnyi, O. M. (2018). Derzhavne rehuliuвання orendnykh zemelnykh vidnosyn: polityko-ekonomichni pidkhid [State regulation of land lease relations: a politico-economic approach]. *Effective Economy*. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6365> (in Ukrainian);
 13. Pro reorhanizatsiiu Derzhavnogo ahentstva zemelnykh resursiv Ukrainy: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On the reorganization of the State Agency of Land Resources of Ukraine: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. (2008, February 13). № 48. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/npas/112346164> (in Ukrainian);
 14. Pro optymizatsiiu systemy tsentralnykh orhaniv vykonavchoi vlady: Ukaz Prezydenta Ukrainy [On optimization of the system of central executive authorities: Decree of the President of Ukraine]. (2010, December 9). № 1085/2010. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text> (in Ukrainian);
 15. Pro optymizatsiiu systemy tsentralnykh orhaniv vykonavchoi vlady: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On optimization of the system of central executive authorities: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. (2014, September 10). № 442. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/442-2014-%D0%BF/ed20250401#Text> (in Ukrainian);
 16. Ilkiv, N. (2008). Derzhavne rehuliuвання zemelnykh orendnykh vidnosyn [State regulation of land lease relations]. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, Issue 6(74), 260–269. Available at: <https://nasplib.isofts.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/e0586f37-119b-4ede-8e38-f16496ff046e/content> (in Ukrainian);
 17. Pro zatverdzhennia Tymchasovoho polozhennia pro poriadok derzhavnoi reiestratsii prava vlasnosti ta inshykh rechovykh prav na nerukhome maino: nakaz Ministerstva yustytsii Ukrainy [On approval of the Temporary Regulation on the procedure for state registration of ownership and other property rights to real estate: Order of the Ministry of Justice of Ukraine]. (2002, February 7). № 7/5. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02/ed20030128#Text> (in Ukrainian);

18. Pro zastavu: Zakon Ukrainy [On pledge: Law of Ukraine]. (1992, October 2). № 2654-XII. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, (47), St. 642. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (in Ukrainian);
19. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy [On mortgage: Law of Ukraine]. (2003, June 5). № 898-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, (38), St. 313. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (in Ukrainian);
20. Spasenko, V. O. (2010). Stanovlennia systemy orhaniv derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen v Ukraini: istorychnyi aspekt [Formation of the system of state registration authorities for real estate and their encumbrances in Ukraine: historical aspect]. Yurydychnyi portal Meho-Info. Available at: <https://mego.info/становлення-системи-органів-державної-реєстрації-речових-прав-на-нерухоме-майно-та-їх-обтяжень-в-укр> (in Ukrainian);
21. Country profile on urban development, housing and land management: Montenegro. (2025). United Nations / ECE/ HBP/2025/Inf.5. Available at: https://unece.org/sites/default/files/2025-09/ECE_HBP_2025_Inf.5_Draft-Country-Profile-Montenegro.pdf;
22. EuroGeographics. Real Estate Administration of Montenegro. Available at: <https://eurogeographics.org/member/real-estate-administration-of-montenegro> (accessed: 21.12.2025);
23. Government of Montenegro. Real Estate Administration: About Us. Available at: <https://www.gov.me/en/article/about-us> (accessed: 21.12.2025);
24. Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property. Official Gazette of the Republic of Montenegro, No 29/07 dated 22 May 2007; *Official Gazette of Montenegro*, No 73/10 of 10 December 2010, 32/11 of 1 July 2011, 40/11 of 8 August 2011. Available at: <https://legalizacija.me/wp-content/uploads/2020/11/Law-on-State-Surveying-and-Immovable-Property-Cadastre-OGMN-40-11-EN.pdf>;
25. Montenegro Business. Montenegro's Real Estate Administration resolves over 106,000 cases in 2024. (2024). Available at: <https://montenegrobusiness.eu/montenegros-real-estate-administration-resolves-over-106000-cases-in-2024>;
26. Registration of illegal buildings. (2025). Government of Montenegro / Real Estate Administration / NOTICE TO CITIZENS. Available at: <https://www.gov.me/en/article/notice-to-citizens> (accessed: 21.12.2025);
27. Real Estate Laws and Regulations in Montenegro. (2025). CEE Legal Matters. Available at: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2025/real-estate-montenegro-2025> (accessed: 21.12.2025);
28. Law on State Surveying and Cadastre of Immovable Property. Official Gazette of the Republic of Montenegro, No 29/07 dated 22 May 2007; *Official Gazette of Montenegro*, No 73/10 of 10 December 2010, 32/11 of 1 July 2011, 40/11 of 8 August 2011. Available at: <https://legalizacija.me/wp-content/uploads/2020/11/Law-on-State-Surveying-and-Immovable-Property-Cadastre-OGMN-40-11-EN.pdf> (accessed: 21.12.2025);
29. Law on Mediation in the Sale and Lease of Real Estate, Montenegro. *Official Gazette of Montenegro*, No. 089/25 of 05.08.2025. Available at: <https://www.jpm.law/wp-content/uploads/2025/05/New-Legal-Framework-for-Real-Estate-Mediation-and-Leasing-in-Montenegro.pdf> (accessed: 21.12.2025);
30. eKatastar - elektronnyi kadaastrovi portal Chornohorii [electronic cadastral portal of Montenegro]. Available at: <https://www.ekatastar.me/ekatastar-web/action/elogin> (accessed: 21.12.2025);

31. Malakhova, S. (2017). Changes of real estate registration in Ukraine. Proceedings of scientific methodical conference 'Baltic surveying'16', Jelgava, 43-45. Available at: https://lufb.ltu.lv/conference/Baltic-surveying/2016/Baltic_surv_proceedings_2016-43-45.pdf;
32. Djurović, R., Aleksić, I., & Mihajlović, R. (2016). Maintenance of the state survey in Montenegro. *Survey Review*, 36–45. DOI: 10.1080/00396265.2016.1221215 (in Montenegrin);
33. Movchan, O. M. (2007). Zhytlovo-pobutovi umovy ta komunalne obsluhovuvannia robitnykiv USRR u 1920-kh rokakh [Housing conditions and communal services for workers in the Ukrainian SSR in the 1920s]. *Problemy istorii Ukrainy: fakty, sudzhenia, poshuky* [Problems of Ukrainian history: facts, judgments, research], (17), 229–277. Available at: <https://nasplib.isofts.kiev.ua/handle/123456789/12579> (in Ukrainian);
34. Tkachenko, A. Yu. Analysis of the system of registration and accounting of real estate in Ukraine [Analiz systemy reistratsii ta obliku nerukhomoho maina v Ukraini]. (2010). *Komunalne hospodarstvo mist* (Municipal Economy of Cities), No. 94, pp. 326–330. Available at: <https://eprints.kname.edu.ua/31589/1/49.pdf> (in Ukrainian).

Gordieiev A., Tsybenko B.

COMPARISON OF THE REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEMS IN MONTENEGRO AND UKRAINE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'26: 51-71.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.01.04>

Abstract. *This study provides a comprehensive comparative analysis of the state registration systems for real property rights in Ukraine and Montenegro, considering contemporary challenges, trends in decentralization, and digitalization of cadastral and registration processes. The aim of the study was to identify similarities and differences in the legal foundations, organizational structure, and practical functioning of the registration systems in both countries, as well as to evaluate their effectiveness.*

The research employed general scientific and specialized methods: analysis and synthesis to summarize legislative norms, comparative legal method to identify differences between the Ukrainian and Montenegrin models, systems approach to assess the interaction of cadastral and registration authorities, and structural-functional method to reveal features of the organization of the state land cadastre and the property registry in Montenegro. Content analysis of specialized scientific publications was used, including work dedicated to the maintenance of state surveying in Montenegro. A historical and contemporary analysis of the registration systems in both countries was conducted.

The study analyzed the stages of state registration formation, including inventory data, technical inventory bureaus, and modern bodies such as the Ministry of Justice and the State Geocadastre. It identified specifics of maintaining separate registries for land plots, houses, buildings, apartments, unfinished construction objects, and their encumbrances.

The development of the Montenegrin system was reviewed, starting from the 1980s, including the transformation of the land cadastre into a unified real estate registration system through the Real Estate Administration. The study highlighted the constitutive nature of property registration, integration of cadastral and registration data, public access via electronic services such as eKat-

astar and Geoportal, as well as specifics of land geoclassification and legalization of unauthorized construction.

Key characteristics of both countries' systems were compared in tables, reflecting: legal basis of registration, organizational structure, objects and mechanisms of registry maintenance, digitalization, publicity, protection of property rights, and procedures for legalizing unauthorized buildings.

The novelty of this study lies in the comprehensive comparison of the two systems in terms of legal effectiveness, digitalization, and protection of property rights. The conclusions of the research can be used to improve the Ukrainian real estate registration model, integrate cadastral and registration processes, and enhance legal certainty, bringing it closer to European standards.

Keywords: *state registration of property rights, real estate, land cadastre, property registry, cadastral-registration system, digitalization, decentralization, comparative legal analysis, Ukraine, Montenegro.*
