

УДК 347.78.025

DOI: 10.15587/2523-4153.2024.300235

## ФУНКЦІОНУВАННЯ РЕЄСТРУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ В ПЕРІОД ВІЙСЬКОВОГО СТАНУ

О. О. Таранова

*Today, all information on real property rights and their encumbrances and restrictions is entered into a single register - the State Register of Real Property rights and their encumbrances. The Register of Rights will now include information not only about rights to buildings and structures, but also about rights to land plots.*

*The article examines the process of State registration of rights to immovable property and continuous operation of the register during the period of martial law in Ukraine. One of the types of administrative process is the registration proceeding, which covers a wide range of social relations, the participants of which are, on the one hand, executive power bodies and their officials, and on the other hand, natural or legal entities. In the circle of these relations, a system of regulatory and legal acts is being built, detailing the registration procedural relations that were worked out during the writing of this scientific work. Having analyzed the peculiarities of the work of state bodies in war conditions, problems in the activity of the Register of Property Rights to immovable property and the connection between the high-quality work of the register and the protection of the owner's rights to his/her property have been identified. Since the economy of the state nowadays should work better than ever, this question is quite relevant. Today, unfortunately, there are circumstances that cannot be regulated at the state level, planned or minimized. Namely, "air alarms", "damage to energy systems", "damage to means of communication" and the unstable psychological state of the citizens. A number of changes that took place in the legislation over the last period in connection with the beginning of the full-scale invasion of Ukraine were described. The article will examine the mechanism of the Register of Real Property Rights in wartime conditions, identify the weak points of the system, and suggest possible ways of improvement*

**Keywords:** *property, right of ownership, Register of property rights to immovable property, notary, prohibition, restrictions*

### How to cite:

Taranova, O. (2024). Functioning of the real property register in Ukraine during the period of marital status. ScienceRise: Juridical Science, 1 (27), 22–29. doi: <http://doi.org/10.15587/2523-4153.2024.300235>

© The Author(s) 2024

This is an open access article under the Creative Commons CC BY license

### 1. Вступ

Майно є одним з центральних інститутів господарських відносин. А саме нерухоме майно залишається одним з основних засобів збереження та накопичення капіталу. Через вагому значимість нерухомого майна в суспільних відносинах будь-якій державі необхідно установавлення спеціального режиму правового регулювання відносин, пов'язаних з даною сферою який працюватиме безперервно за будь-якого стану в країні. Існування нерухомого майна в правовому полі передбачає необхідність державної реєстрації виникнення та переходу права власності на нерухомість найпростішим способом.

За результатами 2021 року Україна посідала перші позиції серед європейських країн за рівнем розвитку відкритих даних – шосте місце в загальному рейтингу Open Data Maturity Report 2021 [1, с. 85]. Проте, у ніч проти 14 січня 2022р. понад 70 веб-сайтів державних органів влади стали ціллю однієї з наймасивніших кібератак за допомогою WhisperGate. Ключовим завданням цього нападу було зниження рівня довіри до державних систем захисту персональних даних та пошкодження баз даних, а отже, жодних сумнівів щодо причетності рф не було, що і підтвердили результати спільного розслідування Мінцифри, СБУ та Кіберполіції. Як заявив СБУ, жодного витоку інформації чи втрати персональних даних не відбулося, але водночас цей інцидент продемонстрував «вразливі місця» критичної інформаційної інфраструктури, що призвело до тимчасового призупинення роботи низки інших урядових сайтів з метою недопущення поширення атаки на інші ресурси, а також для локалізації технічної проблеми.

Україна зіткнулася із схожою ситуацією за тиждень до, а також після початку повномасштабного вторгнення РФ. 24 лютого 2022 ДП «НАІС» тимчасово призупинило роботу Єдиних та Державних реєстрів, які знаходяться у підпорядкуванні Міністерства юстиції України.

Це зупинило на деякий період можливість здійснювати операції з нерухомістю, створювати та реєструвати юридичні особи, ФОПи та громадські об'єднання, вчиняти нотаріальні дії, проводити публічні закупівлі та перевіряти інформацію про учасників публічних закупівель та ін.

Проблеми які виникають при Державній реєстрації прав на нерухоме майно та подальшою роботою з реєстром ускладнюють процес вільного володіння, користування й розпорядження власнику своїм майном та зменшують стабільність у Державі. Від впевненості громадян у захищенні прав на власне майно залежить економічна ситуація в Україні.

## 2. Літературний огляд

Робота реєстру речових прав на нерухоме майно знаходиться під постійним моніторингом та наглядом на Державному рівні. Серед наукових досліджень можна віднести роботу Спасенко В. О. «Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні: історичний аспект» в якій описано нормативно-правова основа для функціонування Реєстру речових прав на нерухоме майно [2, с. 402]. Заслуговує на увагу і кандидатська дисертація Сенчука В.В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз, в якій чітко та якісно висвітлено процес формування реєстрації права власності в Україні [3, с. 49]. Яворницький Д.І. в своїй праці Історія запорозьких козаків показує що ще з часів козацтва існувало ведення облік майна та зароджувався Реєстр речових прав на нерухоме майно [4, с. 82].

Вітчизняні та зарубіжні науковці присвячували багато праць темі обліку нерухомого майна, а саме О. С. Іоффе, Н. Н. Журавський. Принципам інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно присвячено дослідження С. О. Слободянюка. Н. В. Шкільова у своїх дослідженнях аналізує дані про операції з нерухомістю.

Однак, через нестабільно важку ситуацію в країні є велика кількість проблемних аспектів які потрібно вирішити для якісної роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно.

## 3. Мета та завдання дослідження

Метою статті є аналіз роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні під час воєнного стану виявлення недоліків системи та шляхи удосконалення.

Для досягнення мети були поставлені такі завдання:

1. Визначення поняття права власності.
2. Вивчення поняття та особливостей Реєстру речових прав на нерухоме майно.
3. Опрацювання функціонування Реєстру речових прав на нерухоме майно.
4. Вивчення підстав виникнення одержання, використання, поширення, зберігання, зміни та захисту інформації Реєстру речових прав на нерухоме майно.
5. Визначення суб'єктів що оброблюють інформацію в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.
6. Опрацювання законодавчої бази регулювання і функціонування Реєстру речових прав на нерухоме майно в умовах військового стану.
8. Висвітлення проблем роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно.
9. Вивчення змін що відбуваються в законодавстві що регулює роботу Реєстру речових прав на нерухоме майно.

## 4. Матеріали та методи

Серед методів дослідження основоположним був аналіз законодавства, наукової літератури і спеціалізованих публікацій. В якості теоретичного базису при написанні роботи було використано і проаналізовано матеріали Законів України, навчальних посібників, періодичної літератури, та ресурси Internet.

Серед загальнонаукових методів (історичний, діалектичний, та метод системного аналізу було використано у частині історичного аналізу виникнення та становлення права власності та висвітлення даного поняття). Серед спеціальних методів (порівняльно-правовий у частині змін що відбуваються в законодавстві, та статистичний для опису проблематики).

Названі методи дослідження використовувались в роботі у взаємозв'язку і взаємозалежності, що забезпечило всебічність, повноту й об'єктивність дослідження, істинність отриманих результатів.

## 5. Результати дослідження

Одним із видів адміністративного процесу є реєстраційне провадження, що охоплює широке коло суспільних відносин, учасниками яких, з одного боку, є органи виконавчої влади та їх посадові особи, а з іншого - фізичні або юридичні особи. У колі цих відносин і вибудовується система нормативно-правових актів, що деталізують реєстраційні процедурні відносини. Часто в теорії адміністративного права поняття державної реєстрації розглядається досить вузько. Ю. М. Козлов розуміє під державною реєстрацією акт офіційного визнання законності відповідних дій і правових актів, завдання виконання якого переважно покладається на органи юстиції та внутрішніх справ [2, с. 402]; С. В. Лихачов вважає, що реєстраційна діяльність - це передбачений законом порядок дій, що здійснюються реєстраційним органом з метою фіксації юридичних фактів, що відображають виникнення, зміну або припинення статусу суб'єкта підприємницької діяльності [3, с. 49]. Зазначений дослідник вважає таке формулювання цілком прийнятним для загального тлумачення реєстрації як такої та зазначає, що метою реєстрації є узаконення певного виду діяльності того чи іншого суб'єкта [4, с. 82].

Погляд С. В. Лихачова на реєстраційну діяльність з площини підприємницького права наклав «майновий» відбиток на всі його наступні міркування з приводу юридичної природи та змісту реєстраційної діяльності [3 с. 49].

Однак реєстрація - це дія чи навіть сукупність дій уповноваженої державою посадової особи, тому що вона є результатом її (посадової особи) волевиявлення. Сукупність цих дій породжує юридичний наслідок - цивільні права та обов'язки учасників майнових правовідносин у частині реєстрованого речового права. Таке формулювання підкріплює думку Н. І. Хімичової стосовно теоретичного тлумачення юридичних понять «дія» та «факт» [4, с. 75].

Стосовно сучасного підходу до права власності, то слід враховувати, що сам термін «право» має два змістовних навантаження – об'єктивне (як система норм) та суб'єктивне (як можливість певної поведінки суб'єкта). Така подвійність права дає змогу вивчати право власності в об'єктивному та суб'єктивному значенні. В об'єктивному значенні право власності є сукупністю норм права, що регулюють відносини власності та утворюють відповідний правовий інститут – інститут права власності. Стосовно суб'єктивного значення права власності, то під ним слід розуміти юридично забезпечену свободу дії, згідно з якою суб'єкт права власності (власник), висловлюючи бажання задовольнити свої власні економічні інтереси, бажає досягти певного законного результату. Виражається це в тому, що власник має право володіти, користуватися й розпоряджатися, а також вчиняти будь-які інші, незаборонені законом, дії стосовно свого майна, без заподіяння шкоди іншим суб'єктам права.

Сучасне адміністративне законодавство, на відміну від цивільного, не дає легального визначення категорії «право власності». Стосовно цивільного законодавства, то таке визначення розкривається у ч. 1 ст. 316 Цивільного кодексу (ЦК) України, згідно з якою правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Зі свого боку, зміст права власності полягає в тому, що власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (ч. 1 ст. 317 ЦК України). Зазначені права володіння, користування, розпорядження своєю власністю називають правомочністю власника. Зазначені правомочності є базовими, первинними правомочностями, що становлять ядро права власності [5].

У науці досі триває дискусія з приводу розширення кола правомочностей власника за рахунок включення до нього права вимоги, права знищення та права управління. Найбільш повний список правочинів, що становлять право власності, запропонував англійський юрист А. Оноре, який включає одинадцять правомочностей:

- 1) право володіння;
- 2) право користування;
- 3) право управління;
- 4) право на дохід, від попереднього особистого користування річчю чи дозволу іншим особам користуватися нею;
- 5) право на «капітальну вартість» речі, тобто відчуження, споживання, промотання, зміну чи знищення речі;
- 6) право на безпеку, тобто імунітет від експропріації;
- 7) право на перехід речі у спадок або за заповітом;
- 8) безстроковість;
- 9) заборона шкідливого використання, утримуватись від використання речі шкідливим для інших способом;
- 10) відповідальність у вигляді стягнення боргу;
- 11) залишковий характер, тобто очікування «природного» повернення переданих кому-небудь правомочностей після закінчення терміну передачі або у разі втрати нею сили з будь-якої іншої причини [6].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав [7].

Роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно забезпечує та контролює Міністерство юстиції України.

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною.

Процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів та об'єкти таких прав визначає Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі Порядок).

Статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено перелік документів на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;

2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;

5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;

6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;

7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно [7].

Також вказаним законом встановлено чіткий перелік підстав за якими може бути відмовлено у державній реєстрації прав та їх обтяжень. Ці підстави зазначені у статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;

2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;

3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;

4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;

5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;

7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

8) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;

9) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;

10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;

11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;

12) заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, зокрема за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці [7].

Повномасштабна військова агресія Російської Федерації в Україні, що мала наслідком введення воєнного стану, виявила необхідність державного регулювання особливостей здійснення діяльності у сферах державної реєстрації.

6 березня 2022 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [8], яка, зокрема, визначила порядок доступу державних реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП) та обмеження щодо його функціонування у воєнний час. Нещодавно відповідна постанова уряду зазнала істотних змін, у тому числі у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

24 червня 2022 року постановою Кабінетом Міністрів України № 719 внесені важливі зміни до постанови № 209 [9].

Серед нововведень у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, слід виділити такі.

1. Змін щодо територіальності:

До внесення нових змін – передбачено, що державна реєстрація прав проводиться нотаріусами в межах області за місцезнаходженням нерухомого майна, крім проведення державної реєстрації прав у результаті оформлення спадщини.

Цей пункт виключається, а в питанні територіальності тепер застосовують норми Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2. Державна реєстрація нерухомого майна, місцезнаходження якого є адміністративно-територіальна одиниця, в межах якої припиняється доступ користувачів до державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану, проводитиметься незалежно від місцезнаходження такого нерухомого майна.

Окрім того скасовується обмеження щодо державної реєстрації на підставі документів, щодо яких законодавством вимагається нотаріальне посвідчення або нотаріальне засвідчення справжності підпису лише нотаріусом, який завірив підпис (крім випадків передачі заяв/документів Мін'юстом).

Закріплено повноваження посадових осіб Мін'юсту (та його територіальних органів) на проведення державної реєстрації набуття обтяжень речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення та реєстрації судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій.

*Визначено ряд додаткових обмежень на проведення державної реєстрації прав, а деякі – зазнали змін:*

1. Забороняється реєстрація набуття права власності на нерухоме майно до закінчення 1 місяця з дня державної реєстрації попереднього набуття права власності на таке майно, якщо кожне таке набуття здійснено на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок, вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи;

2. Забороняється державна реєстрація права власності на нерухоме майно на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, крім випадку, коли предметом іпотеки є нерухоме майно, визначене абзацом другим пункту 52 розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про іпотеку» [10].

При цьому зазначені обмеження не розповсюджуються на заяви про державну реєстрацію, які були зареєстровані до 24 лютого 2022 року включно.

Визначені додаткові вимоги до державних реєстраторів, які, відповідно, є умовою отримання доступу до реєстрів:

1. Станом на 23 лютого 2022 року реєстратор перебував у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора, та мав доступ до відповідного реєстру;

2. Після 01 січня 2020 року щодо державного реєстратора Міністерством юстиції не приймалося рішення про анулювання.

Таким чином уточнено положення щодо розміру санкцій, які перешкоджали отриманню доступу до ДРРП, а також визначено граничний термін накладання санкції, раніше їх не було визначено для державних реєстраторів.

Спеціальна перевірка діяльності державного реєстратора в ЄДР/ДРРП НЕ проводиться.

Натомість унормовано порядок отримання доступу до реєстру та проведення перевірки державного реєстратора щодо відповідності вищезазначеним вимогам, а також після блокування доступу державного реєстратора до реєстру.

У таких випадках суб'єкт державної реєстрації звертатиметься до Міністерства юстиції, яке протягом 5 робочих днів повідомлятиме ДП «НАІС» про його відповідність встановленим вимогам або прийматиме обґрунтоване рішення про його невідповідність таким вимогам, яке надсилатиметься суб'єкту державної реєстрації.

Відтепер не тільки нотаріуси, а і державні реєстратори забезпечуватимуть формування за допомогою програмних засобів ДРРП інформації про проведені ними протягом попереднього дня реєстраційні дії та перевірятимуть їх на відповідність реєстраційним діям, що фактично ними проводилися за відповідний період, а у разі невідповідності - звертатимуться з відповідною скаргою до Мін'юсту та повідомлятимуть про це ДП «НАІС».

В контексті зазначеного, слід звернути увагу на те, що постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 року № 719 внесено й інші зміни, зокрема, до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» [10].

Так, наприклад, визначено, що нотаріус, якому відмовлено у включенні до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна або якого включено до переліку з відповідним застереженням, має право після усунення невідповідності визначеним критеріям повторно подати заяву. Це особливо актуально з урахуванням послаблення вимог для включення до зазначеного переліку, який напряду відкриває доступ до проведення державної реєстрації.

Отже, На сьогодні вся інформація про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і обмеження вноситься до єдиного реєстру – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (тобто до Реєстру прав). Саме до Реєстру прав тепер заноситимуть відомості не лише про права на будівлі і споруди, а й про права на земельні ділянки.

На кожний окремий об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше після 1 січня 2013 року, відкривається окремий розділ Реєстру прав. У цьому розділі міститься вся інформація, яка стосується об'єкта нерухомості. Перелік відомостей, які повинні бути внесені до розділу, передбачено Положенням про ведення Реєстру прав.

З 1 січня 2013 року в Україні припинили своє функціонування низка реєстрів, що стосувалися прав на нерухоме майно, а саме:

- Реєстр прав власності на нерухоме майно;
- Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна;
- Державний реєстр іпотек;
- Державний реєстр правочинів; та
- Державний реєстр земель.

Функції цих реєстрів були покладені на новий єдиний реєстр, а саме

*Земельний кадастр – як і раніше містить основну інформацію про земельну ділянку, як-от: її кадастровий номер, координати поворотних точок (фактично – межі земельної ділянки), площу, власника, види угідь, цільове призначення, а також інші відомості про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку тощо; та*

*Реєстр прав – передусім містить відомості про право власності та інші речові права (оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій і т. ін.) на земельну ділянку, а також про обтяження цих прав (податкова застава, іпотека та інші). Окрім цього, до нього також вноситься базова інформація, що ідентифікує кожну земельну ділянку, а отже дублює відомості Земельного кадастру, зокрема: кадастровий номер, площа, право власності на будівлі і споруди, розташовані на земельній ділянці (якщо такі є).*

Іноді на норми, що визначають можливості доступу до найбільш важливої для власників інформації, впливають законодавчі акти, що переслідують суспільно-політичні цілі. Тому, з огляду на досить значну роль єдиних державних реєстрів, які в даний час переходять у форму електронних баз даних, було б передчасно надавати їм надмірне значення як єдиному достовірному джерелу інформації про права суб'єктів на нерухоме майно та пов'язаних з ним майнових права та обтяжень [11, с. 30].

*Підсумовуючи вище викладене для удосконалення роботи реєстру права власності потрібно:*

*1. Створити відділ в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відділ для майна знищеного під час проведення військових дій.*

2. Забезпечити додаткове копіювання даних реєстру для неможливості знищення даних.

3. Відкрити центр надання інформації в термінових ситуаціях в безпечному місці для організації безперебійної роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Під час проведення дослідження виникли обмеження у вигляді відсутності до всієї інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно, які мають лише особи що отримали доступ до реєстру ( реєстратори, нотаріуси, Міністерство юстиції)

Подальші дослідження даної теми буде висвітлено в кандидатській роботі на тему Правовий статус інформації реєстру речових прав на нерухоме майно, які полягатимуть у висвітленні інформації яка вноситься в Реєстр речових прав на нерухоме майно під час військового стану та як цей процес змінюється

## 6. Висновки

1. Визначено поняття права власності з різних аспектів. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

2. Вивчено поняття та особливості роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно. *Реєстр права власності – це передусім база даних яка містить відомості про право власності та інші речові права (оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій і т. ін.) на нерухоме майно та земельні ділянки, а також про обтяження цих прав (податкова застава, іпотека та інші).*

3. Процедура функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визнає Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

4. Висвітлено що всі підстави виникнення одержання, використання, поширення, зберігання, зміни та захисту інформації Реєстру речових прав на нерухоме майно чітко встановлені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5. Роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно забезпечує та контролює Міністерство юстиції України.

6. В умовах військового стану було прийнято ряд нормативно-правових актів для регулювання роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно в нових умовах. А саме: постанова Кабінету Міністрів України № 719 внесла важливі зміни до постанови № 209, постанова Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 року № 719 внесла інші зміни, зокрема, до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану».

7. Висвітлено проблем роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно, а саме: перебої в електроенергії, повітряні тривоги, окупація частини території, знищення майна та документів на дане майно.

8. Запропоновано ряд змін для оптимізації роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно.

## Конфлікт інтересів

Автори декларують, що не мають конфлікту інтересів стосовно даного дослідження, в тому числі фінансового, особистісного характеру, авторства чи іншого характеру, що міг би вплинути на дослідження та його результати, представлені в даній статті.

## Фінансування

Дослідження проводилось без фінансової підтримки.

## Доступність даних

Рукопис не має пов'язаних даних.

## Використання засобів штучного інтелекту

Автори підтверджують, що не використовували технології штучного інтелекту при створенні представленої роботи.

## Література

1. Open data maturity report 2021 (2021). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 103.
2. Спасенко, В. О. (2017). Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні: історичний аспект. Науковий вісник Херсонського державного університету, 1 (2), 65–69.

3. Сенчук, В. В. (2009). Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз. Київ, 20.
4. Яворницький, Д. І.; Сохань, П. С., Смолій, В. А., Сарбей, В. Г. та ін. (Ред.) (1990). Історія запорозьких козаків. Т. 1. Київ: Наук. думка, 592.
5. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року (2003). Відомості Верховної Ради України.
6. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру (2003). Постанова Кабінету Міністрів України № 1088. 17.07.2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1088-2003-%D0%BF#Text>
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (2004). Закон України № 1952-IV. 01.07.2004. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
8. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану (2022). Постанова КМУ № 209. 06.03.2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>
9. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану (2022). Постанова КМУ № 719. 24.06.2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-%D0%BF#Text>
10. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану (2022). Постанова КМУ № 164. 26.03.2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-%D0%BF#Text>
11. Taranova, O. (2022). Legal status of information in the register of real rights to immovable property. European Political and Law Discourse, 9 (3), 30–39. <https://doi.org/10.46340/eppd.2022.9.2.4>

*Received date 16.02.2024*

*Accepted date 07.03.2024*

*Published date 29.03.2024*

**Ольга Олександрівна Таранова**, аспірант, кафедра фінансового права, Університет Державної фіскальної служби України, вул. Університетська, 31, м. Ірпінь, Україна, 08205  
**E-mail:** [olgatorbas@ukr.net](mailto:olgatorbas@ukr.net)