

В. Р. Шпіляздобувач Приватної установи
«Науково-дослідний інститут публічного права»

ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

В статті здійснено аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану, зумовленого агресією росії на території України, яка розпочата 24 лютого 2022 року і триває до цього часу.

Виокремлено особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, зокрема: 1) змінився порядок доступу державних реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) та обмеження щодо його функціонування у воєнний час, відповідно до якого державна реєстрація проводиться державними реєстраторами, посадовими особами Міністерства юстиції, його територіальних органів, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку державних реєстраторів та посадових осіб, яким в умовах воєнного стану надається доступ до Державного реєстру; 2) державна реєстрація проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачені переліком; 3) встановлені певні заборони, зокрема щодо державної реєстрації права власності на підставі договорів відчуження нерухомого майна, укладених від імені фізичної особи на підставі довіреності; 4) посадові особи Мін'юсту (та його територіальних органів) наділяються повноваженнями на проведення державної реєстрації набуття обтяжень речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення та реєстрації судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій; 5) спеціальна перевірка діяльності державного реєстратора в ЄДР/ДРРП не проводиться.

Досліджено фактори, які зумовлюють складності здійснення адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, запропоновано та систематизовано запобіжники незаконного втручання в бази даних Державного реєстру прав особами, які набули статусу державних реєстраторів, але перебувають на тимчасово окупованій території або під впливом окупаційної влади, а також засоби та способи захисту таких баз даних від кібератак.

Ключові слова: адміністративна процедура, реєстраційні процедури, адміністративна процедура державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, воєнний стан, особливості здійснення під час воєнного стану.

Актуальність теми. Конституцією України в статі 41 гарантується право кожного громадянина володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю [1]. Таке право може бути реалізоване шляхом вчинення правочинів з нерухомим майном (продаж, купівля, передача в оренду, використання в якості застави, та інші способи), що регулюється нормами цивільного права, а також шляхом обов'язкової реєстрації такого права у відповідних державних реєстрах, що регулюється нормами адміністративного процесуального права через реалізацію адміністративної процедури щодо цього. На законо-

давчому рівня процедура державної реєстрації такого майна урегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2024 року) (далі – Закон про державну реєстрацію) і є досить сталою та такою, що постійно удосконалюється, однак має і свої проблеми реалізації [2]. На сьогодні негативним фактором, який впливає на адміністративну процедуру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є збройна агресія росії на територію України, в результаті якої знищуються або значно пошкоджують приміщення ЦНАПів, приміщення нотаріусів, де зберігаються

копії справ про правочини в тому числі пов'язані з правом власності на об'єкти нерухомого майна, піддаються кібератакам Державну реєстри нерухомого майна. Вищезгадані фактори зумовлюють необхідність дослідження особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.

Метою статті є дослідження особливостей адміністративної процедури державної реєстрації об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану. *Завданнями* дослідження з межох даної статті є: аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану; виокремлення особливостей адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану.

Стан дослідження. В цілому проблематика дослідження сутності та змісту адміністративних процедур не є новою у вітчизняній правовій науці, її досліджували багато вітчизняних вчених, зокрема на сучасному етапі розвитку науки це такі автори як: І. Бойко, О. Буханевич, В. Галунько, Р. Мельник, Р. Миронюк, Д. Лученко, А. Пухтецька, К. Ростовська, В. Тимошук, А. Школик, О. Юшкевич та ін. Безпосередньо правові відносини, які виникають з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на монографічному рівні останніми роками досліджували Барц Я.Є., Кеча А. С., Колесников М. О., Куманська-Нор О.П. [3; 4; 5; 6]. Попри їх змістовність та важливість виокремлення особливостей адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану не було предметом наукового дослідження.

Основний зміст статті. На виконання задач дослідження в межах даної статті нижче доцільно здійснити аналіз нормативних змін порядку державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, викликаних введенням на території України правового режиму воєнного стану.

Державна реєстрація у період дії воєнного стану проводиться з урахування особливих умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» за № 209 від 06.03.2022 р. (надалі – Постанова) [7].

Основною метою цього акту є забезпечення в умовах воєнного стану захисту прав держави,

фізичних та юридичних осіб стосовно державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Концепція Постанови полягає у забезпеченні балансу між потребою захисту відомостей реєстрів від несанкціонованої зміни та потребою проведення в умовах війни нагальних реєстраційних дій.

Зазначеною Постановою внесено зміни ще до низки пов'язаних з нею нормативних актів, зокрема у: 1) Порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 № 830 [8]; 2) Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 [9]; 3) Постанову Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10]; 4) Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 [11].

Основні положення Постанови передбачають:

1) зміну переліку державних реєстраторів, які вчиняють реєстраційні дії – відповідні дії можуть здійснювати державні реєстратори, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації, місцезнаходження якого є адміністративно-територіальна одиниця, що не належить до територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих РФ, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації або тимчасової окупації [2];

2) заборону проведення таких реєстраційних дій, як державна реєстрація на підставі документів, які посвідчені або справжність підписів на яких засвідчена нотаріусом, не включеним до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного

майна, або включеним до зазначеного переліку з застереженням про заборону нотаріального посвідчення відповідних документів (засвідчення справжності підпису на них), крім документів, які посвідчені або справжність підписів на яких засвідчена нотаріусом до 23 лютого 2022 року включно. Відповідний перелік нотаріусів затверджено наказом Міністерства юстиції України від 3 травня 2022 р. № 1760/5 затверджено перелік нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна (надалі – Перелік), з яким можна ознайомитися на сайті Міністерства юстиції за посиланням: https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries) [12];

3) заборону на такі реєстраційні дії: державна реєстрація права власності (довірчої власності) на підставі договорів щодо відчуження нерухомого майна, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно (у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), які укладені від імені фізичної особи - відчужувача (довірчого засновника) на підставі довіреності; державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом у період з 25 лютого 2022 р. до дня його включення до переліку нотаріусів; державна реєстрація права власності на нерухоме майно до закінчення одного місяця з дня проведення попередньої державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, коли право власності набуто у порядку спадкування або державної реєстрації прав у результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності; державна реєстрація права власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи; на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки;

4) передбачено проведення державної реєстрації виключно особами, внесеними до переліку, затвердженого Мініюстом; даний перелік постійно оновлюється у врахуванням умов воєнного стану;

5) невідкладну державну реєстрацію у разі подання належних документів у повному обсязі та спрощений порядок повідомлення заявника про недоліки у поданих ним документах;

6) можливість засвідчення справжності підпису, виконаного у присутності реєстратора, на документах для державної реєстрації юридичних осіб;

7) можливість підтвердження сплати адміністративного збору скрінкопією платіжного документа;

8) уточнені положення про надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - Єдиний державний реєстр) для формування та реєстрації заяв у сфері державної реєстрації. Такий доступ не надаватиметься нотаріусам, не включеним до переліку нотаріусів або включеним із застереженнями, робоче місце (контора) яких розташоване в межах адміністративно-територіальної одиниці, що не належать до територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих РФ, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації або тимчасової окупації;

9) змінено положення щодо припинення доступу користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції.

Також наказом Міністерства юстиції України від 01 квітня 2022 року № 1307/5 затверджено Перелік адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану (однак на сьогодні він втратив чинність, тобто був скасований).

Окрім цього постановою Кабінету Міністрів України від 09.05.2023 № 469 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату, державної реєстрації та функціонування державних електронних інформаційних ресурсів в умовах воєнного стану», чинною з 23.06.2023, було внесено зміни у:

- порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990;

- постанову Кабінету Міністрів України від 12.03.2022 № 263 «Деякі питання забезпечення функціонування інформаційно-комунікаційних систем, електронних комунікаційних систем, публічних електронних реєстрів в умовах воєнного стану»;

- постанову Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 № 1364 «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією»;

- постанову Кабінету Міністрів України від 07.05.2022. № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [13].

Окрім цього Мін'юстом були надані роз'яснення з питань державної реєстрації нерухомості, зокрема: 1) від 20.06.2023 № 79778/8.4.1/32-23 щодо можливості проведення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєстраційних дій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»; 2) від 05.07.2023 № 87194/19.1.4/32-23 щодо неприпустимості скасування державним реєстратором реєстраційної дії/запису в Єдиному державному реєстрі з метою виправлення допущених ним під час проведення попередньої державної реєстрації порушень.

Також слід звернути увагу на те, що під час військового стану існують окремі особливості екстериторіальності реєстраційних дій, яке урегульоване наказом Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5 «Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13.06.2023 за № 977/40033, який набрав чинності 20.07.2023 [14]. Зазначеним наказом встановлено, що незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості проводяться такі реєстраційні дії: державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, місцезнаходженням яких є Автономна Республіка Крим, Донецька, Запорізька, Луганська,

Миколаївська, Харківська, Херсонська області, місто Севастополь; реєстраційні дії на підставі судових рішень.

Висновки. Отже, в умовах правового режиму воєнного стану необхідним є належне функціонування механізмів захисту права власності, які визначатимуть дієві інструменти для мінімізації таких загроз та будуть спрямовані на відновлення порушених прав осіб, які постраждали від війни.

В результаті аналізу змін до нормативно-правових актів, зумовлених введенням воєнного стану на території України з 24 лютого 2022 року було встановлено окремі особливості адміністративної процедури державної реєстрації окремих об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного стану, які виявляються в такому: 1) змінився порядок доступу державних реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) та обмеження щодо його функціонування у воєнний час, відповідно до якого державна реєстрація проводиться виключно державними реєстраторами, посадовими особами Міністерства юстиції, його територіальних органів, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку державних реєстраторів та посадових осіб, яким в умовах воєнного стану надається доступ до Державного реєстру; 2) державна реєстрація проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачені переліком; 3) скасовується обмеження щодо державної реєстрації на підставі документів, щодо яких законодавством вимагається нотаріальне посвідчення або нотаріальне засвідчення справжності підпису лише нотаріусом, який завіряв підпис (крім випадків передачі заяв/документів Мін'юстом); 4) посадові особи Мін'юсту (та його територіальних органів) наділяються повноваженнями на проведення державної реєстрації набуття обтяжень речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення та реєстрації судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій; 5) спеціальна перевірка діяльності державного реєстратора в ЄДР/ДРРП не проводиться.

Встановлено, що основна загроза в умовах воєнного стану пов'язана з втратою архівних документів нотаріусів та реєстраторів нерухомого майна та незаконним втручанням (кібератаками) на бази даних Державного реєстру прав особами, а також передання таких баз даних країні агресору, а відтак основні зусилля мають бути спрямовані на їх захист.

Список використаної літератури:

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.
3. Барц Я. Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно: *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Класич. приват. ун-т. - Запоріжжя, 2012. 20 с.
4. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. ... канд. юрид. наук* : 12.00.07. Нац. ун-т "Одес. юрид. акад.". Одеса, 2016. 22 с.
5. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : *автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Запоріжжя, 2016. 20 с.
6. Куманська-Нор О.П. Адміністративні послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні в умовах децентралізації: *дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук* : спец. 12.00.07 «адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ужгород, 2021. 217 с.
7. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>.
8. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 № 830. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/830-2004-%D0%BF#Text>.
9. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.
11. Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF#Text>.
12. Про внесення змін до переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна: наказ Міністерства юстиції України від 26.12.2023 № 4417/5. URL: <https://minjust.gov.ua/m/perelik-notariusiv-vid-26122023-yakimi-v-umovah-voennogo-stantu-vchinyayutsya-notarialni-dii-schodo-tsinnogo-mayna>.
13. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату, державної реєстрації та функціонування державних електронних інформаційних ресурсів в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.05.2023 № 469. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/469-2023-%D0%BF#Text>.
14. Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць: Наказ Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0977-23#Text>.

Shpilia V.R. Peculiarities of the administrative procedure for state registration of real estate objects under martial law

The article analyzes the regulatory changes in the procedure for state registration of real estate objects caused by the introduction of the legal regime of martial law on the territory of Ukraine, caused by Russia's aggression on the territory of Ukraine, which began on February 24, 2022 and continues to this day.

The features of the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law are highlighted, in particular: 1) the procedure for access of state registrars to the State Register of Real Rights to Real Estate (DRRP) and restrictions on its functioning in wartime have changed, according to which state registration is carried out exclusively by state registrars, officials of the Ministry of Justice, its territorial bodies, included in the list of state registrars and officials approved by the Ministry of Justice, who are granted access to the State Register under martial law; 2) state registration is carried out regardless of the location of real estate, if the relevant restrictions (conditions) are not provided for in the list; 3) restrictions on state registration based on documents

for which the law requires notarization or notarization of the authenticity of the signature only by the notary who certified the signature are canceled (except for cases of transfer of applications/documents by the Ministry of Justice); 4) officials of the Ministry of Justice (and its territorial bodies) are authorized to conduct state registration of the acquisition of encumbrances of real rights to real estate on the basis of a court decision and registration of court decisions prohibiting the performance of registration actions; 5) a special check of the activities of the state registrar in the Unified State Register of Real Estate and Real Estate Registration Systems is not carried out.

The factors that determine the difficulties of implementing the administrative procedure for state registration of individual real estate objects under martial law have been investigated, safeguards against illegal interference in the databases of the State Register of Rights by persons who have acquired the status of state registrars but are in temporarily occupied territory or under the influence of the occupying authorities have been proposed and systematized, as well as means and methods of protecting such databases from cyberattacks.

Key words: *administrative procedure, registration procedures, administrative procedure for state registration of real estate objects, martial law, features of implementation during martial law.*