

# КОНСТИТУЦІЙНЕ ТА АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО

DOI: 10.18372/2307-9061.66.17417

УДК 342.9(045)

**В. В. Нікітін,**

доктор юридичних наук

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6915-6319>

## АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ У ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

Національний авіаційний університет  
проспект Любомира Гузара, 1, 03680, Київ, Україна  
E-mail: [nikitin.volodymyr@npp.nau.edu.ua](mailto:nikitin.volodymyr@npp.nau.edu.ua)

***Метою** статті є комплексний аналіз теоретико-методологічних засад, нормативних основ і практичної реалізації державними реєстраторами України своїх повноважень у сфері державної реєстрації речових прав у період воєнного стану. **Методи дослідження:** використано діалектичний, системний та порівняльно-правовий. **Результати:** досліджено процедурні особливості реєстраційного провадження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у період воєнного стану та встановлено необхідність удосконалення та подолання правових колізій в нормативно-правових актах визначеної сфери діяльності. **Обговорення:** на основі комплексного аналізу теоретико-правових засад, нормативних основ і практичної реалізації державними реєстраторами своїх повноважень у сфері державної реєстрації речових прав у період воєнного стану виявлено проблеми недосконалості нормативних актів та акцентовано на можливих варіантах удосконалення законодавства у визначеній сфері.*

***Ключові слова:** воєнний стан; державна реєстрація прав; реєстраційне провадження; нерухоме майно; державний реєстратор; нотаріус.*

**Постановка проблеми та її актуальність.** Україна, незважаючи на воєнний стан, прямує в напрямку євроінтеграційного процесу, здійснює низку вкрай потрібних для кожного громадянина реформ, зокрема у сфері захисту права власності та державної реєстрації прав, що спрямована на підвищення рівня належного взаємозв'язку держави та громадянина. Державна реєстрація прав охоплює вагомі чинники публічного-правового життя громадян, включаючи адміністративне правове регулювання в площині державної реєстрації прав. Водночас, незважаючи на низку реформ, що проводяться державою, зокрема, у сфері державної реєстрації прав, правовий режим воєнного стану вносить певні корективи до процедурних складових реєстраційного провадження та відповідно пов-

новажень державних реєстраторів / нотаріусів. Встановлені певні особливості проведення окремих реєстраційних дій за заявами у сфері державної реєстрації прав, а в деяких випадках взагалі наявні обмеження щодо здійснення державної реєстрації прав. На підставі зазначеного, виникла необхідність проведення дослідження впливу правового режиму воєнного стану на сферу державної реєстрації прав, повноваження державних реєстраторів / нотаріусів у реєстраційному провадженні та можливість удосконалення відповідних процесів.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Предметом дослідження є реєстраційне провадження у сфері державної реєстрації прав у період правового режиму воєнного стану, по-

вноваження державних реєстраторів/нотаріусів та правові підстави забезпечення громадян якісними адміністративними послугами у визначеній сфері. Проблематика порушеного дослідження висвітлювалась у роботах вітчизняних вчених, серед яких варто зазначити Галунька В.В., Гриців Н.В., Дробота О.І., Дрозда О.Ю., Журавльова Д.В., Куркової К.М., Юніна О.С.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, процедурні аспекти реєстраційного провадження, а також повноваження державних реєстраторів/нотаріусів регламентовані законодавством України, зокрема Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [1]. Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

У свою чергу умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав та повноваження державних реєстраторів/нотаріусів визначено у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок) [2].

Водночас реєстраційне провадження, яке здійснюється державними реєстраторами та нотаріусами, а також повноваження вказаних осіб значно змінились у зв'язку із запровадженням в Україні правового режиму воєнного стану.

Відповідно до статей 12<sup>1</sup>, 20 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [3], Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 «Про введення воєнного стану в Україні» [4] Урядом України було встановлено особливості проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, шляхом прийняття постанови від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держате-

лем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (далі – Постанова № 209) [5].

Вказана Урядова Постанова внесла певні корективи щодо процедурних особливостей реєстраційного провадження та забезпечила в першу чергу збереження інформації, зокрема щодо персональних даних власників/користувачів нерухомого майна, але варто зазначити, що положення вказаного нормативно-правового акту вступають в протиріччя з іншими нормативно-правовими актами, що по суті ускладнює процес правового застосування відповідного нормативного акту та переводить у «повільний режим» практичний аспект реєстраційного провадження.

Відповідно до положень Постанови № 209 значно розширено перелік осіб, яким надано право, зокрема на проведення державної реєстрації прав. Так, окрім державних реєстраторів, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав; відповідних суб'єктів державної реєстрації прав, з урахуванням особливості місцезнаходження; нотаріусів, включених до відповідного затвердженого переліку Міністерства юстиції України; державними та приватними виконавцями; визначено додатково посадові особи Міністерства юстиції України та його територіальних органів, перелік яких письмово повідомляється Міністерством юстиції України технічному адміністратору, зокрема Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У свою чергу, варто зазначити, що обсяг повноважень, особливо посадових осіб територіального органу Міністерства юстиції України, визначені статтею 8 Закону, додатково до вже визначених положеннями Постанови № 209 надано повноваження щодо:

- державної реєстрації набуття обтяжень речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення;
- реєстрації судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій.

Таким чином із наведеного вбачається наявність виключних повноважень у посадових осіб територіального органу Мін'юсту, які надані у період воєнного стану. Варто наголосити, що в силу приписів нормативно-правових актів у

сфері державної реєстрації прав вказані особи не наділені абсолютними повноваженнями, як державні реєстратори/нотаріуси, та не мають право вчиняти інші реєстраційні дії ніж визначені Законом та Постановою № 209.

Необхідно зазначити, що Постановою № 209 у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень:

- державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом у період з 25 лютого 2022 року до дня його включення до переліку нотаріусів;

- державна реєстрація набуття права власності на нерухоме майно до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації попереднього набуття права власності на таке майно, якщо кожне таке набуття здійснено під час дії в Україні воєнного стану на підставі договору або 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), або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи;

- державна реєстрація на підставі документів, поданих або підписаних на підставі довіреності, посвідченої без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, за відсутності щодо неї в Єдиному реєстрі довіреностей відомостей про наявність повноважень, необхідних представникові для подання або підписання відповідних документів;

- 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 5<sup>2</sup> розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон<sup>1</sup>) [6].

У свою чергу відповідно до положень Закону<sup>1</sup> визначено, що у період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодер-

жателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) Закону<sup>1</sup>.

Відповідно визначені вище положення не поширюються на нерухоме майно (нерухомість), оформлене в іпотеку з метою забезпечення виконання зобов'язань за договорами, укладеними після дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» [7], або за договорами, до яких після дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» за погодженням сторін вносилися зміни в частині продовження строків виконання зобов'язань та/або зменшення розміру процентів, штрафних санкцій.

Аналізуючи повноваження нотаріусів / державних реєстраторів у сфері державної прав у період дії в Україні правового режиму воєнного стану, варто звернути увагу на окремі положення Закону та можливість їх застосування у співвідношенні з реаліями сьогодення – захист України від збройних дій країни-агресора, зокрема щодо направлення запитів на перевірку інформації щодо підтвердження факту реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, реєстрація яких проведена відповідними суб'єктами до 01 січня 2013 року.

Зазначений запит необхідно направляти у разі відсутності доступу у нотаріуса чи державного реєстратора до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із

вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії. Як свідчить практика, то запити безпосередньо направляються до бюро технічної інвентаризації для перевірки інформації щодо факту реєстрації за відповідною особою права власності на нерухомість.

Водночас положеннями Закону визначено, органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.

У свою чергу, виходячи зі змісту Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) [8] вбачається відповідно до статті 166<sup>27</sup> до порушень порядку надання адміністративних послуг віднесено, зокрема, ненадання або несвоєчасне надання державним органом, підприємством, установою або організацією, що належать до сфери його управління, які володіють документами або інформацією, необхідними для надання адміністративної послуги, суб'єкту надання адміністративної послуги документів або інформації, необхідних для надання адміністративної послуги. Вчинення зазначеного порушення тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від двохсот до чотирьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Необхідно зауважити, що законодавство у сфері надання адміністративних послуг до суб'єктів надання адміністративної послуги - орган виконавчої влади, інший державний орган, орган влади Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, їх посадові особи, державний реєстратор, суб'єкт державної реєстрації, уповноважені відповідно до закону надавати адміністративні послуги.

Також слід зазначити про те, що відповідно до статті 255 КУпАП протоколи про правопорушення, передбачені зокрема статтею 166<sup>27</sup> згаданого Кодексу мають право складати упов-

новажені на те особи органів Національної поліції України.

Таким чином у разі затягування процесу надання відповіді на запит нотаріуса/державного реєстратора, а саме – ненадання у 3-денний строк відповідної інформації, нотаріус / державний реєстратор має право звернутися до органів Національної поліції України для притягнення винної особи до адміністративної відповідальності.

Однак варто враховувати, що суб'єкти, які володіють інформацією щодо зареєстрованих прав на нерухомість, які виникли до 01 січня 2013 року та не були внесені до відповідної інформаційної системи і зберігаються виключно на паперових носіях, та розташовані на анексованій території України – Автономна Республіка Крим та м. Севастополь, неконтрольованій українській владі території відповідних областей, а також ті що безпосередньо територіально розташовані в зоні активних бойових дій, на жаль не можуть надавати відповідну інформацію, та як наслідок вказана ситуація позбавляє власників нерухомого майна внести відповідну інформацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та в подальшому вчинити будь-які реєстраційні та нотаріальні дії з власною нерухомістю. Вказана проблема на сьогодні не врегульована жодним нормативним актом та шляхи її вирішення залишаються відкритими.

Варто наголосити, що відповідно до частин третьої та четвертої статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

- на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами Закону, крім ви-

падків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою згаданої вище статті у випадках, визначених статтею 28 Закону, та в інших випадках, визначених законом.

Проте, основною метою, задля досягнення якої нотаріусом/державним реєстратором направляються відповідні запити до суб'єктів, що до 1 січня 2013 року здійснювали державну реєстрацію прав на паперових носіях, є встановлення наявності чи відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав.

На цей час вказана норма Закону не передбачає жодних винятків та не встановлює застережень щодо обов'язковості її застосування нотаріусом/державним реєстратором незалежно від того, чи проводиться державна реєстрація у межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна, чи на підставі рішення Міністерства юстиції України незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Також ще одним із проблемних питань у процедурі проведення державної реєстрації прав є наявність відомостей щодо технічної характеристики об'єкта нерухомого майна, за результатами проведеної технічної інвентаризації, права на якій підлягають державній реєстрації, у разі якщо місцезнаходження вказаної нерухомості є анексована територія України – Автономна Республіка Крим та м. Севастополь, неконтрольована українській владі територія відповідних областей, а також ті що безпосередньо територіально розташовані в зоні активних бойових дій.

Так, зокрема відповідно до пункту 58 Порядку у разі коли в документах, що подаються для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, а також якщо реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва проведена до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва

проводиться за наявності відомостей про технічну інвентаризацію такого об'єкта, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

В окремих випадках, визначених Порядком, зокрема передбаченому пунктом 75, державна реєстрація про проводиться у разі отримання відомостей про об'єкт нерухомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за відповідним ідентифікатором.

У свою чергу Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [9] частину третьою статті 13 Закону викладено у новій редакції, відповідно до якої, зокрема, визначено, що відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості – площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою.

У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав. При цьому слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 26<sup>2</sup> Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [10] ідентифікатором об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) є уніка-

льний набір даних (послідовність символів), що присвоюється об'єкту будівництва або закінченому будівництвом об'єкту автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності та використовується для ідентифікації такого об'єкта. Варто наголосити, що частиною другою вказаної статті визначено, що ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється: будинку, будівлі, споруди (у тому числі в комплексі); складовим частинам будинку, будівлі, споруди: квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна; лінійному об'єкту інженерно-транспортної інфраструктури. Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) не присвоюється місцям загального користування та допоміжним приміщенням. Тобто, наявність присвоєного ідентифікатора закінченому будівництвом об'єкту є підтвердженням того, що цей об'єкт є самостійним об'єктом нерухомого майна і щодо нього можуть виникати права та обов'язки, у тому числі речові права.

У свою чергу суб'єкти господарювання, які відповідно до законодавства України проводять технічну інвентаризацію, за результатами якої вносять відомості до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, через бойові дії та анексію не в змозі здійснювати свої повноваження на відповідних територіях, а тому наявність відомостей (ідентифікатора) щодо технічної характеристики об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва залишається не врегульованим нормативно та як наслідок не дає можливості особі звернутися за проведенням державної реєстрації права власності на власну нерухомість.

Проте вказані положення йдуть в протиріччя із загальними засадами у сфері державної реєстрації прав, визначеними статтею 3 Закону, щодо гарантування права власності на нерухомість яке виникло до 01 січня 2013 року, оскільки наявність технічної інвентаризації та ідентифікатора в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва на об'єкти, права по яким зареєстровані на паперових носіях до 01 січня

2013 року, відповідно до законодавства, що діяло на той час, не сприяють особі у реалізації свого права на державну реєстрацію права власності, а навпаки ускладнюють, з урахуванням правового режиму воєнного стану взагалі позбавляють такої можливості.

**Висновки.** Таким чином має бути визначений додатковий механізм врегулювання згаданих проблемних питань, зокрема передбачений тимчасовими положеннями нормативно-правових актів.

### *Література*

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25 груд. 2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 трав. 2015 р. № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

4. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України від 24 лют. 2022 р. № 64. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>

5. 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 бер. 2022 р. № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>

6. Про іпотеку: Закон України від 05 чер. 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

7. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15 бер. 2022 р. № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>

8. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07 груд. 1984 р. № 8073-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731->

10#Text; <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80732-10#Text>

9. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серп. 2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

10. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#top>

### **References**

1. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen': Zakon Ukrainy vid 01 lyp. 2004 r. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Poryadok derzhavnoyi reyestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen': postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 25 hrud. 2015 r. № 1127 «Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen'». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Pro pravovyy rezhym voyennoho stanu: Zakon Ukrainy vid 12 trav. 2015 r. № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

4. Pro vvedennya voyennoho stanu v Ukraini: Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 24 lyut. 2022 r. № 64. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>

5. Deyaki pytannya derzhavnoyi reyestratsiyi ta funktsionuvannya yedynykh ta derzhavnykh reyestriv, derzhatelem yakyyh ye Ministerstvo yustytitsiyi, v umovakh voyennoho stanu: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 06 ber. 2022 r. № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>

6. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy vid 05 cher. 2003 r. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

7. Pro vnesennya zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo diyi norm na period diyi voyennoho stanu: Zakon Ukrainy vid 15 ber. 2022 r. № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>

8. Kodeks Ukrainy pro administratyvni pravoporushennya vid 07 hrud. 1984 r. № 8073-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text>; <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80732-10#Text>

9. Pro harantuvannya rechovykh prav na obyekty nerukhomoho mayna, yaki budut' sporudzheni v maybutn'omu: Zakon Ukrainy vid 15 serp. 2022 r. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

10. Pro rehulyuvannya mistobudivnoyi diyal'nosti: Zakon Ukrainy vid 17 lyut. 2011 r. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#top>

**ADMINISTRATIVE-LEGAL FUNDAMENTALS OF RIGHTS IN REM TO REAL ESTATE AND THEIR ENCUMBRANCES STATE REGISTRATION UNDER MARTIAL STATE**

National Aviation University  
 Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine  
 E-mail: nikitin.volodymyr@npp.nau.edu.ua

***Purpose** of the paper is a comprehensive analysis of the theoretical-methodological foundations, normative foundations, and practical implementation by state registrars of Ukraine of their powers in the field of rights in rem state registration during the period of the martial state. **Research methods:** dialectical, systemic and comparative-legal. **Results:** the procedural peculiarities of registration proceedings in the field of rights in rem to real estate and their encumbrances state registration during the period of martial state were investigated, and the need to improve and overcome legal conflicts in the regulatory acts of the defined field of activity was determined. **Discussion:** based on a comprehensive analysis of the theoretical-legal fundamentals, normative foundations, and practical implementation by state registrars of their powers in the field of rights in rem state registration during the period of martial state, the issues of the imperfection of the normative act were identified and the emphasis was placed on possible options for improving the legislation in the defined sphere.*

*The author provided a comprehensive analysis of the theoretical-methodological foundations, normative foundations, and practical implementation by state registrars of Ukraine of their powers in the field of rights in rem state registration during the period of the martial state. The procedural peculiarities of registration proceedings in the field of rights in rem to real estate and their encumbrances state registration during the period of martial state were investigated, and the need to improve and overcome legal conflicts in the regulatory acts of the defined field of activity was determined.*

*Legal entities that, following the legislation of Ukraine, conduct a technical inventory, based on the results of which information is entered into the Unified State Electronic System in the field of construction, due to hostilities and annexation are unable to exercise their powers in the relevant territories, and therefore the presence of information (an identifier) regarding the technical characteristics of the real estate object in the Unified State Electronic System in the field of construction remains unregulated and, as a result, does not allow a person to apply for state registration of ownership of his/her real estate.*

*However, the mentioned provisions contradict the general principles in the field of state registration of rights, defined by the legislation regarding the guarantee of ownership of real estate that arose before January 1, 2013, since the presence of a technical inventory and an identifier in the Unified State Electronic System in the field of construction of objects, rights registered on paper before January 1, 2013, by the legislation in force at that time, do not help a person to exercise his/her right to state registration of property rights, on the contrary, make it difficult, taking into account the legal regime of the martial state, deprive him/her of such an opportunity altogether.*

*Based on a comprehensive analysis of the theoretical-legal fundamentals, normative foundations, and practical implementation by state registrars of their powers in the field of rights in rem state registration during the period of martial state, the issues of the imperfection of the normative act were identified, and the emphasis was placed on possible options for improving the legislation in the defined sphere.*

***Key words:** a martial state; state registration of rights; registration proceedings; real estate; a state registrar; a notary.*

*Стаття надійшла до редакції 10.03.2023*