

Іваненко Дмитро Дмитрович,
кандидат юридичних наук, доцент
(Донецький державний університет
внутрішніх справ, м. Кропивницький)
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6728-4488>



ДО ПИТАННЯ ПРИНЦИПУ ТЕРИТОРІАЛЬНОСТІ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Статтю присвячено особливостям правового регулювання принципу територіальності у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану. Проаналізовано нормативно-правові акти ВРУ, КМУ та Мін'юсту, які було прийнято за останній період з метою визначення порядку надання адміністративних реєстраційних послуг. З'ясовано правові підстави поширення території реєстрації для державних реєстраторів за межі адміністративно-територіальної одиниці. Розкрито правовий механізм реєстрації прав на нерухоме майно на тимчасово окупованих територіях відповідно до норм чинного законодавства України.

Ключові слова: воєнний стан, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор, державна реєстрація прав, нерухоме майно, окуповані території, принцип територіальності.

Постановка проблеми. Військова агресія російської федерації проти України вплинула на всі сфери життєдіяльності країни. Система державної реєстрації прав на нерухоме майно не стала винятком. З метою забезпечення її функціонування ВРУ, КМУ та Мін'юстом було прийнято низку нормативно-правових актів, які радикально вплинули на порядок надання адміністративних реєстраційних послуг. Одним зі способів досягнення стабільної діяльності цієї системи стала зміна принципу територіальності реєстрації прав для державних реєстраторів. Урядовими рішеннями було передбачено перелік вимог, що стосуються доступу реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, тимчасових обмежень територій, на яких реєстратори уповноважені надавати адміністративні реєстраційні послуги.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання державної реєстрації прав на нерухоме майно з точки зору принципу територіальності свого часу досліджували такі науковці, як: А.С. Кеча, З.І. Книш, І.О. Непом'ящая, В.Е. Турчин. Але в умовах воєнного стану це питання набуває абсолютно нового змісту. Екстраординарний порядок прийняття нормативно-правових актів ВРУ, КМУ та Мін'юстом, відсутність попередніх аналогічних ситуацій в історії України зумовлює потребу провести науковий аналіз принципу територіальності державної реєстрації прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану.

Метою цієї статті є дослідження правового регулювання принципу територіальності державної реєстрації прав на нерухоме майно для державних реєстраторів в умовах воєнного стану.

Виклад основного матеріалу. До початку військової агресії принцип територіальності реєстрації прав на нерухоме майно в Україні регулювався нормами ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у редакції від 10.12.2021 р.: державна реєстрація прав

здійснюється у межах АР Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна; державна реєстрація обтяжень речових прав здійснюється незалежно від місцезнаходження нерухомого майна [12]. І.О. Непом'ящая називала такий законодавчий підхід як «територіальний принцип реєстрації майнових прав на нерухоме майно» [4, с. 46]. За звичайних умов місцезнаходження нерухомого майна, вид речових прав та їх обтяжень зумовлюють вибір заявником відповідного суб'єкта реєстрації в межах області, м. Києва, територіальної громади, нотаріального округу. В умовах воєнного стану Мін'юст обмежує доступ для державних реєстраторів до реєстрів, що перебувають в управлінні цього Міністерства, через тимчасову окупацію територій України.

В умовах воєнного стану, відповідно до норм статей 20 та 121 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» та Указу Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», КМУ прийнято Постанову «Деякі питання державної реєстрації в умовах воєнного стану та внесення змін до Постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164» від 06.03.2022 № 209. Постановою КМУ № 209 визначено перелік умов здійснення реєстрації прав на нерухоме майно державними реєстраторами та посадовими особами Мін'юсту. Відповідно до вказаних нормативно-правових актів умовою надання адміністративних реєстраційних послуг є включення зазначених осіб до затвердженого Мін'юстом переліку державних реєстраторів та посадових осіб, яким в умовах воєнного стану надається доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [1]. Вказаний перелік створено відповідно до адміністративно-територіального устрою України і розміщено на вебпорталі Мін'юсту. Він є відкритим, періодично оновлюється, містить інформацію про суб'єктів державної реєстрації та їх контактні дані [14].

Постановою КМУ від 24.03.2022 № 364 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 6 березня 2022 р. № 209» врегульовано питання надання відомостей з реєстру прав за зверненнями фізичних та юридичних осіб, а саме визначено, що державними реєстраторами такі відомості надаються виключно у межах адміністративно-територіальної одиниці їхньої діяльності [10]. Тобто законодавець зробив прив'язку до нотаріального округу або межі відповідної територіальної громади.

Постановою КМУ від 19.04.2022 № 480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» було визначено умови доступу нотаріусів до реєстрів Мін'юсту, врегульовано порядок здійснення нотаріальних дій в умовах воєнного стану. Крім того, Постановою КМУ № 480 частково відновлено функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який було закрито на початку повномасштабної агресії. В аспекті правовідносин державної реєстрації прав на нерухоме майно нотаріусами, а саме нотаріального посвідчення договорів, що стосуються нерухомого майна, Постановою КМУ № 480 визначено перелік умов, яким повинні відповідати нотаріуси для здійснення таких реєстраційних дій щодо цінного майна. В аспекті принципу територіальності Постановою КМУ № 480 було заборонено вчинення нотаріальних дій щодо цінного майна нотаріусами, робоче місце яких знаходиться на території адміністративно-територіальних одиниць, де припинено доступ користувачів до реєстрів Мін'юсту. Було визначено, що нотаріальне посвідчення договорів щодо нерухомого майна повинне здійснюватися за місцезнаходженням такого майна, крім нерухомого майна на території м. Києва або Київської області. Нотаріальне посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, іпотеки, встановлення довірчої власності на території м. Києва або Київської області наразі здійснюється нотаріусом, робоче місце якого знаходиться у м. Києві або Київській області, за місцезнаходженням майна, місцезнаходженням юридичної особи, зареєстрованим місцем проживання фізичної особи однієї зі сторін договору [8].

Постановою КМУ № 719 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану» були внесені зміни до постанови КМУ № 209 якими передбачена можливість здійснювати нотаріусами реєстрацію в межах області за місцезнаходженням нерухомого майна, крім проведення державної реєстрації прав з метою оформлення спадщини. В аспекті принципу територіальності реєстрації прав на нерухоме майно Постановою КМУ № 719 передбачене застосування норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9]. Перелік нотаріусів побудований на основі адміністративно-територіального устрою України, є відкритим, періодично оновлюється та розміщений на вебпорталі Мін'юсту, містить інформацію про прізвище, ім'я, по батькові нотаріуса, назву нотаріального округу (назву державної нотаріальної контори), номер свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю, наявність застереження, передбаченого нормами чинного законодавства [5].

Розглядаючи принцип територіальності державної реєстрації прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану, необхідно звернути увагу на положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулюван-

ня земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX. Нормами Закону № 2247-IX передбачено, що на час воєнного стану державна реєстрація договорів, на підставі яких виникають права оренди та суборенди землі, здійснюється районною військовою адміністрацією у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Форма Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану затверджується Міністерством аграрної політики та продовольства України. Таким чином, в умовах воєнного стану норми чинного законодавства делегували районній військовій адміністрації право здійснювати державну реєстрацію договорів: 1) оренди земель сільськогосподарського призначення, що передані в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування; 2) оренди земель сільськогосподарського призначення, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами; 3) про передачу права землекористування; 4) про внесення змін до зазначених договорів та їх розірвання. Тому саме районні військові адміністрації уповноважені проводити державну реєстрацію зазначених договорів у межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці [7].

А.С. Кеча називає поширення території реєстрації за межі адміністративно-територіальної одиниці принципом «функціональної екстериторіальності» [2, с. 9; 58–59]. Такий принцип з'явився внаслідок окупації Автономної Республіки Крим, території Донецької та Луганської областей у 2014 р., у результаті якої реєстрація прав на нерухоме майно була передана КМУ та Мін'юстом іншим органам державної реєстрації прав на території інших областей. Наказом Мін'юсту від 28.03.2016 № 898/5 «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України», редакція від 30.08.2022 р., визначено, що в умовах воєнного стану та протягом 1 місяця з дня його припинення (скасування) державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, місцезнаходженням якого є АР Крим, Донецька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Харківська, Херсонська області, м. Севастополь, буде проводитися незалежно від місцезнаходження такого майна. Ведення реєстраційних справ у паперовій формі у межах Автономної Республіки Крим та м. Севастополя здійснює Південне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Одеса), у межах Донецької та Луганської областей здійснює Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Харків) [11].

Вказане виключення принципу територіальності реєстрації ґрунтується на нормах Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» від 15.04.2014 № 1207-VII, в якому у ст. 3 визначено перелік територій України, що є тимчасово окупованими російською федерацією. У ст. 9 вказаного Закону передбачена незаконність дій будь-яких органів, їх посадових та службових осіб на тимчасово окупованих територіях, якщо вони були створені, вибрані, призначені у порядку, не передбаченому законодавством України [13]. Таким чином, дії суб'єктів, що пов'язані з переходом прав на нерухоме майно на тимчасово окупованих територіях, автоматично визнаються нікчемними чинним законодавством України.

З цього приводу варто звернути увагу на дисертаційне дослідження З.І. Книш, яка досліджувала питання правової охорони права власності внутрішню

переміщених осіб [3]. Дослідниця розкриває питання права власності внутрішньо переміщених осіб на нерухоме майно через його зміст. Особливість правомочності володіння власника, що має статус внутрішньо переміщеної особи, передбачає наявність юридичного володіння. Але фактичне володіння не може бути реалізоване внаслідок переміщення. Такий стан справ не позбавляє особу права власності. Надалі дослідниця розділяє правомочність володіння в контексті права власності, що поширюється на нерухоме майно, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях: фактичне (неможливість реалізації права власності внаслідок переміщення) та юридичне (наявність юридичного володіння щодо нерухомого майна на тимчасово окупованих територіях). При цьому правомочність володіння нерухомим майном на тимчасово окупованих територіях є розділеною на юридичне та фактичне володіння. Внутрішньо переміщена особа позбавлена правомочності користування: втрата контролю над нерухомим майном, неможливість самостійного використання нерухомого майна. Правомочність розпорядження нерухомим майном може бути реалізована внутрішньо переміщеною особою в межах суб'єктивних прав згідно з нормами чинного законодавства [3, с. 3–4].

Правова позиція З.І. Книш нині відображена у нормах ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» від 15.04.2014 № 1207-VII в редакції від 21.04.2022. Нормами Закону № 1207-VII гарантується право власності та інші речові права на майно для фізичних та юридичних осіб на тимчасово окупованих територіях. Крім того, Закон № 1207-VII передбачає вимогу реєстрації прав на нерухоме майно на тимчасово окупованих територіях на підконтрольній території відповідно до норм чинного законодавства України. При цьому вказаний нормативно-правовий акт уповноважує Кабінет Міністрів України визначити орган державної реєстрації прав на нерухоме майно [13]. Надалі нормами абз. 2 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно

та їх обтяжень» у редакції від 15.08.2022 року передбачено право Мін'юсту приймати рішення щодо здійснення державної реєстрації права власності та інших речових прав у межах декількох адміністративно-територіальних одиниць або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна [12].

Окремої уваги потребує питання знищення нерухомого майна на окупованих територіях та бажання власника внести інформацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо припинення права власності. З цього приводу Постановою Верховного Суду України за справою № 708/254/18 від 17 січня 2019 р. визначено, що «у разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру. ... Документами, які підтверджують знищення майна, можуть бути матеріали технічної інвентаризації, що засвідчують факт знищення майна, довідки органів внутрішніх справ України, акт про пожежу, офіційні висновки інших установ або організацій, які відповідно до законодавства уповноважені засвідчувати факт знищення майна тощо» [6].

Висновки. В умовах воєнного стану діяльність ВРУ, КМУ та Мін'юсту спрямована на збереження організаційно-правової єдності системи реєстрації прав на нерухоме майно. З метою забезпечення цілісності баз даних, попередження зловмисних та безпідставних реєстрацій було обмежено територію реєстрації для державних реєстраторів. Запроваджено інститут надзвичайних реєстраторів в особі військових адміністраторів, що мають право здійснювати певні реєстраційні дії в умовах припинення діяльності реєстрів. Своєю чергою це забезпечило державну реєстрацію прав на нерухоме майно відповідно до норм чинного законодавства та у передбачений законодавством порядок. Фізичні та юридичні особи отримали правовий механізм законного переходу прав на нерухоме майно на тимчасово окупованих територіях. Це дало можливість дистанційно провадити державну правову політику України на тимчасово окупованих територіях.

Список використаних джерел

1. 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/ed20220306#Text> (дата звернення: 01.11.2022).
2. Кеча А.С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юр. наук. Одеса, 2016. 228 с.
3. Книш З.І. Цивільно-правова охорона права власності внутрішньо переміщених осіб : дис. ... канд. юр. наук. Тернопіль : Західноукраїнський нац. ун-т МОН України, 2020. 211 с.
4. Непомящая І.О. Цивільно-правовий аспект реєстрації майнових прав : дис. ... канд. юр. наук. Одеса : Нац. ун-т «Одеська юрид. акад.», 2021. 185 с.
5. Перелік нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна. URL: <https://minjust.gov.ua/m/perelik-notariusiv-vid-27102022-yakimi-v-umovah-voennogo-stanu-vchinyayutsya-notarialni-dii-schodo-tsinnogo-mayna> (дата звернення: 01.11.2022).
6. Постанова Верховного Суду України за справою № 708/254/18 від 17 січня 2019 р. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/79297956> (дата звернення: 01.11.2022).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 01.11.2022).
8. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 480. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.11.2022).
9. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-%D0%BF#n2> (дата звернення: 01.11.2022).

10. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 6 березня 2022 р. № 209 : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.03.2022 № 364. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/364-2022-%D0%BF#n2> (дата звернення: 01.11.2022).
11. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України : Наказ Міністерства юстиції України від 28.03.2016 № 898/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0468-16#Text> (дата звернення: 01.11.2022).
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20211210#n66> (дата звернення: 01.11.2022).
13. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України : Закон України від 15.04.2014 № 1207-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#n52> (дата звернення: 01.11.2022).
14. Суб'єкти державної реєстрації, якими в умовах воєнного стану проводиться державна реєстрація. URL: https://minjust.gov.ua/pages/list_of_state_registrars_and_officials_ministry_of_justice (дата звернення: 01.11.2022).

References

1. Deyaki pitannya derzhavnoyi reestratsiyi ta funkcionuvannya edinih ta derzhavnih reestriv, derzhatelem yakih e Ministerstvo yustitsiyi, v umovah voennogo stanu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 06.03.2022 № 209 [Some issues of state registration and operation of unified and state registers, the holder of which is the Ministry of Justice, under martial law conditions: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF/ed20220306#Text> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
2. Kecha, A.S. (2016). Administrativno-pravove reguluvannya derzhavnoyi reestratsiyi rechovih prav na neruhome majno: dys. ... kand. yur. nauk [Administrative and legal regulation of state registration of property rights to real estate: thesis]. Odesa: 2016. 228 s. [in Ukrainian].
3. Knish, Z.I. (2020). Civil'no-pravova ohorona prava vlasnosti vnutrishn'o peremishchenih osib: dis. ... kand. yur. nauk [Civil law protection of property rights of the internally displaced persons: thesis]. Ternopil: Zahidnoukrayinskiy nac. un-t MON Ukraini, 2020. 211 s. [in Ukrainian].
4. Nepomyashchaya, I.O. (2021). Civil'no-pravoviy aspekt reestratsiyi majnovih prav: dis. ... kand. yur. nauk [Civil-law aspect of registration of property rights: thesis] Odesa: Nac. un-t «Odes'ka yurid. akad.». 185 s. [in Ukrainian].
5. Perelik notariusiv, yakimi v umovah voennogo stanu vchinyayut'sya notarial'ni diyi shchodo cinnogo majna [List of notaries who perform notarial actions on real estate under martial law]. Retrieved from: <https://minjust.gov.ua/m/perelik-notariusiv-vid-27102022-yakimi-v-umovah-voennogo-stanu-vchinyayutsya-notarialni-dii-schodo-tsinnogo-majna> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
6. Postanova Verhovnogo Sudu Ukraini za spravoyu № 708/254/18 vid 17 sichnya 2019 r [Decision of the Supreme Court of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/79297956> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
7. Pro vnesennya zmin do deyakih zakonodavchih aktiv Ukraini shchodo osoblivostej reguluvannya zemel'nih vidnosin v umovah voennogo stanu: Zakon Ukraini vid 12.05.2022 № 2247-IX [On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the peculiarities of the regulation of land relations under martial law: Law of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
8. Pro vnesennya zmin do deyakih postanov Kabinetu Ministriv Ukraini shchodo diyal'nosti notariusiv ta funkcionuvannya edinih ta derzhavnih reestriv, derzhatelem yakih e Ministerstvo yustitsiyi, v umovah voennogo stanu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 19.04.2022 № 480 [On making changes to some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding the activities of notaries and the functioning of unified and state registers, the holder of which is the Ministry of Justice, in the conditions of martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
9. Pro vnesennya zmin do deyakih postanov Kabinetu Ministriv Ukraini shchodo notariatu ta derzhavnoyi reestratsiyi v umovah voennogo stanu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 24.06.2022 № 719 [On making changes to some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding notary and state registration under martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-%D0%BF#n2> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
10. Pro vnesennya zmin do postanovi Kabinetu Ministriv Ukraini vid 6 bereznya 2022 r. № 209: Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 24.03.2022 № 364 [On amendments to the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated March 6, 2022 No. 209: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/364-2022-%D0%BF#n2> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
11. Pro vreguluvannya vidnosin, pov'yazanih z derzhavnoyu reestratsieyu rechovih prav na neruhome majno, shcho roztashovane na timchasovo okupovaniy teritoriyi Ukraini: Nakaz Ministerstva yustitsiyi Ukraini vid 28.03.2016 № 898/5 [On the settlement of relations related to the state registration of property rights to real estate located on the temporarily occupied territory of Ukraine: Order of the Ministry of Justice of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0468-16#Text> (Last accessed: 01.11.2022). [in Ukrainian].
12. Pro derzhavnu reestratsiyu rechovih prav na neruhome majno ta yih obtyazhen': Zakon Ukraini vid 01.07.2004 № 1952-IV [On State Registration of Property Rights to Real Estate and their Encumbrances: Law of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20211210#n66> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].
13. Pro zabezpechennya prav i svobod gromadyan ta pravoviy rezhim na timchasovo okupovaniy teritoriyi Ukraini: Zakon Ukraini vid 15.04.2014 № 1207-VII [On Ensuring Civil Rights and Freedoms and the Legal Regime on Temporarily Occupied Territory of Ukraine: Law of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#n52> (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].

14. Sub'ekti derzhavnoyi reestratsiyi, yakimi v umovah voennogo stanu provodit'sya derzhavna reestratsiya [Subjects of state registration by which state registration is carried out under martial law]. Retrieved from: https://minjust.gov.ua/pages/list_of_state_registrars_and_officials_ministry_of_justice (Last accessed: 01.11.2022) [in Ukrainian].

Ivanenko Dmytro,

PhD in Law, Associate Professor

(Donetsk State University of Internal Affairs, Kropyvnytskyi)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6728-4488>

TO THE QUESTION OF THE PRINCIPLE OF TERRITORIALITY IN THE SPHERE OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF MARTIAL LAW

Before the beginning of military aggression in Ukraine, the principle of territoriality of registration of rights to real estate was regulated by the norms of Art. 3 of the Law of Ukraine "On State Registration of Property Rights to Real Estate and their Encumbrances". Under normal conditions, the location of real estate, the type of property rights and their encumbrances determined the applicant's choice of the appropriate subject of registration within the boundaries of the region, Kyiv city, territorial community, and notarial district. In the conditions of martial law, the Ministry of Justice closed the unified and state registries for users, defined special conditions for access of state registrars to the registries, regulated the procedure for providing information from the register of rights at the request of individuals.

As a result of the occupation of the Autonomous Republic of Crimea, the territories of Donetsk and Luhansk regions in 2014, the principle of "functional extraterritoriality" arose. The registration of rights to real estate was transferred to the state registration of rights in other regions. Today, registration cases in paper form in the territories of the Autonomous Republic of Crimea and Sevastopol city are carried out by the Southern Interregional Administration (Odesa), and in the territories of the Donetsk and Luhansk regions by the Eastern Interregional Administration (Kharkiv). This principle is based on the provisions of the Law of Ukraine "On Ensuring Civil Rights and Freedoms and the Legal Regime on Temporarily Occupied Territory of Ukraine" as of April 15, 2014 No. 1207-VII. This Law defines the list of territories of Ukraine temporarily occupied by the Russian Federation, guarantees the right of ownership and other real rights to property for individuals and legal entities in the temporarily occupied territories.

As a result, the implemented government measures ensured the stable functioning of the system of state registration of rights to real estate in accordance with the norms of the current legislation and in the order provided by the legislation. Individuals and legal entities received a legal mechanism for the legal transfer of rights to real estate in controlled and temporarily occupied territories.

Key words: martial law, state register of property rights to real estate, state registrar, state registration of rights, real estate, occupied territories, principle of territoriality.

Надіслано до редколегії 16.11.2022