

**ЛУКАВИЙ Ю. П.,**

здобувач вищої освіти третього

(освітньо-наукового) рівня,

*(Державне некомерційне підприємство**«Державний університет «Київський**авіаційний інститут»)***УДК 342.9****DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.5.92>****ПУБЛІЧНІСТЬ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ  
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

У статті комплексно досліджуються адміністративно-правові засади реалізації принципу публічності в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Розглядаються історичні аспекти розвитку цього принципу, починаючи з римського права та Київської Русі, до сучасного етапу, закріпленого в чинному законодавстві. Детально аналізуються нормативно-правові акти, що регулюють доступ до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Особлива увага приділяється аналізу теоретичних аспектів публічності, включаючи інформаційний, гарантійний, легітимаційний, контрольний та економічний аспекти. Розглядається практичне значення публічності для забезпечення прозорості цивільного обороту, запобігання шахрайству, захисту прав добросовісних набувачів та стимулювання розвитку ринку нерухомості.

Досліджуються наукові підходи до розуміння публічності, зокрема погляди українських вчених, таких як В.В. Нікітін та С.В. Гринько, які акцентують увагу на необхідності забезпечення балансу між публічністю та захистом персональних даних, а також на особливостях застосування цього принципу в контексті земельних відносин.

Висвітлюються практичні аспекти реалізації принципу публічності, включаючи забезпечення технічної доступності реєстру, достовірності інформації та правової освіти громадян. Аналізується роль судової практики у формуванні розуміння публічності та визначенні меж її застосування.

Розглядаються перспективи розвитку системи державної реєстрації речових прав, включаючи вдосконалення електронного реєстру, підвищення рівня кібербезпеки, використання сучасних технологій, таких як блокчейн та штучний інтелект.

Особлива увага приділяється впливу цифровізації на публічність, а також проблемам та викликам, пов'язаним з впровадженням публічності в умовах воєнного стану та кіберзагроз.

**Ключові слова:** *державна реєстрація, речові права, нерухоме майно, публічність, адміністративно-правові засади, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор, нотаріус, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, кібербезпека, цифровізація, судова практика.*



**Lukavyi Yu. P. Publicity of state registration of real rights to real estate: administrative and legal aspect**

The article comprehensively examines the administrative and legal principles of implementing the principle of publicity in the system of state registration of real rights to real estate in Ukraine. The historical aspects of the development of this principle are considered, starting from Roman law and Kyiv Rus, to the modern stage, enshrined in current legislation.

The regulatory legal acts regulating access to information from the State Register of Real Rights to Real Property are analyzed in detail, in particular the Law of Ukraine «On State Registration of Real Rights to Real Property and Their Encumbrances» and the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On Approval of the Procedure for Maintaining the State Register of Real Rights to Real Property».

Special attention is paid to the analysis of theoretical aspects of publicity, including informational, guarantee, legitimization, control and economic aspects. The practical significance of publicity for ensuring transparency of civil turnover, preventing fraud, protecting the rights of bona fide purchasers and stimulating the development of the real estate market is considered.

Scientific approaches to understanding publicity are investigated, in particular the views of Ukrainian scientists, such as V.V. Nikitin and S.V. Hrynko, who emphasize the need to ensure a balance between publicity and protection of personal data, as well as the specifics of applying this principle in the context of land relations.

The practical aspects of implementing the principle of publicity are highlighted, including ensuring the technical accessibility of the register, the reliability of information, and legal education of citizens. The role of judicial practice in shaping the understanding of publicity and determining the limits of its application is analyzed.

The prospects for the development of the state registration system of property rights are considered, including improving the electronic registry, increasing the level of cybersecurity, and using modern technologies such as blockchain and artificial intelligence.

Particular attention is paid to the impact of digitalization on publicity, as well as the problems and challenges associated with the implementation of publicity under martial law and cyber threats.

**Key words:** *state registration, property rights, real estate, publicity, administrative and legal principles, State Register of Property Rights to Real Estate, state registrar, notary, state registration of property rights to real estate, cybersecurity, digitalization, case law.*

**Актуальність теми.** Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є невід’ємним елементом правової системи будь-якої сучасної держави. Цей інститут відіграє ключову роль у забезпеченні стабільності цивільного обороту, захисті прав власників нерухомості та формуванні довіри до ринку нерухомості. Ефективна система реєстрації створює умови для прозорих та безпечних правочинів з нерухомим майном, що сприяє залученню інвестицій та економічному розвитку.

Одним із ключових принципів державної реєстрації речових прав є публічність. Цей принцип передбачає відкритість та доступність відомостей про зареєстровані права для широкого кола осіб. Публічність є основою для формування довіри до системи реєстрації, оскільки вона забезпечує можливість кожній зацікавленій особі отримати інформацію про стан нерухомого майна, що її цікавить.

Відкритість та доступність відомостей про зареєстровані права сприяє, зокрема запобіганню шахрайству та рейдерству – публічність ускладнює можливість незаконного



заволодіння нерухомістю, оскільки будь-які зміни в реєстрі стають відомими широкому колу осіб.

Захисту прав добросовісних набувачів нерухомості – особи, які купують нерухомість, маючи можливість перевірити інформацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, можуть бути впевнені у законності свого придбання.

Стимулюванню розвитку ринку нерухомості, а саме прозорість та доступність інформації сприяють підвищенню довіри до ринку нерухомості, що стимулює його розвиток.

Забезпеченню ефективного управління земельними ресурсами – публічність земельного кадастру дозволяє органам державної влади отримувати актуальну інформацію про стан земельних ресурсів.

В умовах розвитку інформаційних технологій та цифрової економіки, принцип публічності набуває нових вимірів. Електронні реєстри та онлайн-сервіси забезпечують цілодобовий доступ до інформації про зареєстровані права з будь-якої точки світу, де є доступ до інтернету. Це значно спрощує процес отримання інформації для громадян, бізнесу та органів влади.

Однак, цифровізація також створює нові виклики, пов'язані з захистом персональних даних та кібербезпекою. Необхідно розробляти та впроваджувати ефективні механізми захисту інформації, що відповідають сучасним стандартам кібербезпеки.

В умовах воєнного стану, питання кібербезпеки набуває критичного значення. Державні реєстри, зокрема Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, є об'єктами підвищеної уваги з боку агресора, який активно використовує кібератаки для дестабілізації ситуації в країні.

**Огляд останніх досліджень.** Питанню вирішенню адміністративно-правових засад, їх місце та роль, зокрема у сфері державної реєстрації прав, звертали свою увагу вчені, серед них найбільший вклад у досліджувану тему зробили В. Авер'янов, С. Алфьоров, Д. Бородин, С. Вітвіцький, В. Воронкова, А. Гук, М. Долгополова, Л. Кожура, І. Козінцев, А. Куши, Ю. Легеза, В. Мащук, К. Мельник, О. Мурашин, І. Невзоров, В. Нікітін, Н. Обушна, Л. Рогач, Я. Романюк, А. Солонар, О. Харитоновна, С. Шоптенко, Є. Юркова та ін.

У свою чергу є необхідним з'ясування адміністративно-правового аспекту публічності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, в контексті адміністративно-правових відносин.

**Мета статті.** У цій статті розглянемо адміністративно-правові засади (аспекти) реалізації принципу публічності в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Дослідимо нормативно-правові акти, що регулюють доступ до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, проаналізуємо наукові підходи до розуміння публічності, а також висвітлимо проблеми та перспективи розвитку публічності в умовах сучасних викликів.

**Виклад основних положень.** Ідея публічності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має глибоке коріння, сягаючи часів античності. Вже в Римському праві існували зачатки системи реєстрації, що передбачала публічне оголошення про передачу прав на землю. Це було необхідно для забезпечення прозорості та стабільності земельних відносин, а також для захисту прав власників.

З розвитком феодального права, особливо в країнах континентальної Європи, виникли системи поземельних книг, які мали публічний характер. Ці книги велися в місцевих органах влади та містили інформацію про власників земельних ділянок, їх межі та обтяження. Публічність поземельних книг забезпечувала можливість кожній зацікавленій особі отримати інформацію про стан земельних ділянок, що сприяло запобіганню спорів та конфліктів.

В Україні, історично, публічність реєстрації речових прав також мала важливе значення. За часів Київської Русі, князівські грамоти, що підтверджували права на землю, мали публічний характер. Ці грамоти видавалися князем та містили інформацію про власника землі, її межі та права. Публічність князівських грамот забезпечувала можливість кожній зацікавленій особі ознайомитися з їх змістом, що сприяло запобіганню підробкам та шахрайству.



Згодом, в період Литовсько-Руської держави, з'явилися земські книги, які виконували функції реєстрації прав на землю. Ці книги велися в місцевих органах влади та містили інформацію про власників земельних ділянок, їх межі та обтяження. Публічність земських книг забезпечувала можливість кожній зацікавленій особі отримати інформацію про стан земельних ділянок, що сприяло запобіганню спорів та конфліктів.

У період козацької держави, реєстри земельних наділів велися у полкових та сотенних канцеляріях. Вони містили інформацію про козаків, які отримали земельні наділи за службу, а також про межі цих наділів. Ці реєстри були доступні для ознайомлення козацькою громадою, що забезпечувало прозорість земельних відносин.

В умовах незалежної України, принцип публічності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набув особливого значення. З прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»[1], публічність була закріплена як один з основних принципів державної реєстрації. Це стало важливим кроком на шляху до створення прозорої та ефективної системи реєстрації речових прав, що відповідає сучасним вимогам.

Розвиток технологій, зокрема запровадження електронних реєстрів, значно підвищив рівень публічності державної реєстрації речових прав. Електронні реєстри забезпечують швидкий та зручний доступ до інформації про зареєстровані права, що сприяє запобіганню шахрайству та захисту прав власників нерухомості.

Таким чином, принцип публічності державної реєстрації речових прав має давню історію та є важливим елементом правової системи. Його розвиток відображає еволюцію суспільних відносин та технологічний прогрес.

Принцип публічності, як один з основоположних принципів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, знайшов своє відображення у низці нормативно-правових актів України. Ключовим серед них є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Стаття 3 цього Закону прямо встановлює, що відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є відкритими та загальнодоступними, за винятком випадків, передбачених законом.[1] Це положення є фундаментальним, оскільки воно гарантує право кожного на отримання інформації про зареєстровані права та їх обтяження.

Однак, реалізація цього принципу неможлива без чіткого визначення порядку доступу до відомостей реєстру та процедури надання інформації. Цю функцію виконує Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»[2]. Цей нормативно-правовий акт деталізує процедуру надання інформації з реєстру, визначає перелік осіб, які мають право на отримання інформації, а також встановлює порядок оскарження відмови у наданні інформації.

Важливим аспектом є також визначення випадків, коли доступ до відомостей реєстру може бути обмежений. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що такі випадки повинні бути передбачені законом. Це означає, що обмеження доступу до інформації не може бути встановлено підзаконними актами або рішеннями окремих органів державної влади.

Крім того, важливе значення мають інші нормативно-правові акти, що регулюють окремі аспекти державної реєстрації, зокрема Цивільний кодекс України, за змістом якого встановлюється загальні принципи та правила набуття, зміни та припинення речових прав на нерухоме майно, а також визначає порядок проведення державної реєстрації; Земельний кодекс України, що регулює земельні відносини та встановлює особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки, також Закон України «Про іпотеку», як регулятор іпотечних відносин та встановлює порядок державної реєстрації іпотеки.

Ці нормативно-правові акти у своїй сукупності створюють правову основу для реалізації принципу публічності в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Важливо також зазначити, що в умовах воєнного стану, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209, можуть бути встановлені особливості



функціонування єдиних та державних реєстрів, що впливає на реалізацію принципу публічності. Ці особливості спрямовані на забезпечення безпеки даних та запобігання їх неправомірному використанню в умовах воєнного стану.

Таким чином, нормативно-правові засади публічності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є складним та багатограним комплексом норм, що забезпечують відкритість та доступність інформації про зареєстровані права.

Публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є багатограним явищем, що охоплює різні аспекти, кожен з яких відіграє важливу роль у забезпеченні ефективності системи державної реєстрації та стабільності цивільного обороту.

Вартий уваги інформаційний аспект, який є найбільш очевидним і полягає в забезпеченні доступу до інформації про зареєстровані права та їх обтяження. Він передбачає створення зручних та доступних механізмів отримання інформації, таких як електронні реєстри, публічні бази даних та центри надання адміністративних послуг. Інформаційний аспект є основою для реалізації інших аспектів публічності, оскільки без доступу до інформації неможливо забезпечити ні гарантійний, ні контрольний, ні економічний аспекти.

У свою чергу гарантійний аспект полягає у створенні умов для захисту прав третіх осіб, які покладаються на відомості реєстру. Він передбачає встановлення правил, які забезпечують достовірність та повноту інформації, що міститься в реєстрі, а також механізмів відшкодування збитків у разі надання недостовірної інформації. Гарантійний аспект є важливим для забезпечення довіри до системи реєстрації та запобігання шахрайству.

Вартий окремої уваги легітимізаційний аспект, що полягає у підтвердженні законності набуття та існування речових прав. Державна реєстрація є офіційним визнанням прав на нерухоме майно, що надає їм юридичну силу. Легітимізаційний аспект є важливим для забезпечення стабільності цивільного обороту та запобігання спорам щодо прав на нерухомість.

Контрольний аспект полягає у можливості здійснення громадського контролю за діяльністю органів державної реєстрації. Він передбачає забезпечення прозорості процедур реєстрації, а також можливість оскарження рішень органів реєстрації. Контрольний аспект є важливим для запобігання корупції та зловживанням у сфері державної реєстрації.

І звичайно економічний аспект, який полягає у сприянні розвитку ринку нерухомості та залученню інвестицій. Публічність забезпечує прозорість ринку нерухомості, що сприяє залученню інвестицій та розвитку економіки. Економічний аспект є важливим для забезпечення економічного зростання та розвитку країни.

Кожен з цих аспектів має важливе значення для забезпечення ефективності системи державної реєстрації та стабільності цивільного обороту. Їх взаємодія та взаємодоповнення створюють необхідні умови для функціонування прозорого та ефективного ринку нерухомості.

Публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є не просто теоретичною концепцією, а має цілком конкретне практичне застосування, що впливає на різні аспекти суспільного та економічного життя.

Забезпечує прозорість та стабільність цивільного обороту через відкритий доступ до інформації про права на нерухомість та обтяження цих прав, що дозволяє учасникам цивільних правовідносин приймати обґрунтовані рішення, зменшуючи ризик непередбачених обставин. Це сприяє формуванню стабільного та передбачуваного ринку нерухомості, де кожен може бути впевнений у законності своїх прав.

Сприяння запобіганню шахрайству та рейдерству через дефініцію публічності, що ускладнює можливість незаконного заволодіння нерухомістю, оскільки будь-які зміни в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно стають відомими широкому колу осіб. Вказане створює додаткові гарантії для власників нерухомості та зменшує ризик втрати майна внаслідок шахрайських дій.

Захист права добросовісних набувачів нерухомості – особи, які купують нерухомість, маючи можливість перевірити інформацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, можуть бути впевнені у законності свого придбання. Зазначене захищає їх від ризику втрати майна внаслідок судових спорів, пов'язаних з незаконністю попередніх правочинів.



Сприяння залученню інвестицій у нерухомість – інвестори, маючи можливість отримати повну та достовірну інформацію про об'єкти нерухомості, більш охоче вкладають кошти в цей сектор економіки. Це сприяє розвитку будівельної галузі та створенню нових робочих місць.

Забезпечення захисту прав кредиторів, зокрема кредиторів, маючи можливість перевірити інформацію про обтяження нерухомості, можуть приймати обґрунтовані рішення щодо надання кредитів і це зменшує ризик неповернення кредитів та сприяє розвитку кредитування.

Сприяння розвитку іпотечного кредитування, а саме публічність Державного реєстру речових прав на нерухоме майно забезпечує прозорість іпотечних операцій, що сприяє розвитку іпотечного кредитування. Зазначене робить іпотечне кредитування більш доступним для громадян та сприяє вирішенню житлових проблем.

Таким чином, публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є важливим інструментом для забезпечення стабільності та прозорості ринку нерухомості, а також для захисту прав усіх учасників цивільного обороту.

Наукові дослідження принципу публічності в контексті державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні виявляють його багатогранність та складність. Українські вчені, зокрема В.В. Нікітін та С.В. Гринько, зробили значний внесок у розкриття сутності цього принципу та його практичного застосування.

В.В. Нікітін у своїх працях розглядає публічність як фундаментальний принцип, що забезпечує достовірність та повноту відомостей, які містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Він наголошує, що відкритість інформації є необхідною умовою для формування довіри до системи реєстрації та забезпечення прозорості цивільного обороту [3].

На думку Нікітіна В.В., публічність виконує такі ключові функції:

Інформаційна функція, що забезпечує доступність інформації про зареєстровані права для всіх зацікавлених осіб, що дозволяє їм приймати обґрунтовані рішення.

Гарантійна функція – створює умови для захисту прав третіх осіб, які покладаються на відомості реєстру, забезпечуючи їх достовірність та повноту.

Контрольна функція, що надає можливість громадськості контролювати діяльність органів державної реєстрації, запобігаючи зловживанням та корупції.

Нікітін В.В. підкреслює, що обмеження публічності повинні бути винятковими та чітко визначеними законом, щоб не порушувати права громадян та не створювати перешкоди для нормального функціонування цивільного обороту.

С.В. Гринько у своїх дослідженнях зосереджує увагу на особливостях застосування принципу публічності у сфері земельних відносин. Він наголошує, що відкритість інформації про земельні ділянки є особливо важливою в умовах реформування земельного законодавства та розвитку ринку землі [4].

Гринько С.В. виділяє наступні аспекти публічності у сфері земельних відносин:

Прозорість земельних відносин – публічність сприяє формуванню прозорого та зрозумілого ринку землі, що залучає інвестиції та сприяє розвитку сільського господарства.

Захист прав власників земельних ділянок – відкритість реєстру дозволяє власникам контролювати інформацію про свої права та своєчасно реагувати на будь-які порушення.

Ефективне управління земельними ресурсами, зокрема публічність земельного кадастру забезпечує органи державної влади актуальною інформацією про стан земельних ресурсів, що дозволяє їм приймати обґрунтовані рішення щодо їх використання.

Гринько С.В. підкреслює, що забезпечення публічності земельного кадастру є важливим фактором для сталого розвитку сільського господарства та охорони навколишнього середовища.

В умовах розвитку інформаційних технологій та цифрової економіки, принцип публічності набуває нових вимірів. Українські науковці досліджують питання впливу цифрових технологій на реалізацію цього принципу, а також вивчають ризики, пов'язані з кібербезпекою та захистом персональних даних.



Так, сучасні науковці висловлюють думку, що необхідно:  
впроваджувати сучасні інформаційні технології для забезпечення відкритості та доступності інформації, що міститься в реєстрах;  
розробляти ефективні механізми захисту персональних даних, що містяться в реєстрах, з метою недопущення їх неправомірного використання;  
забезпечувати правову освіту громадян щодо їх прав та обов'язків у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, наукові підходи українських вчених спрямовані на пошук оптимальних моделей реалізації принципу публічності, які б відповідали сучасним викликам та забезпечували баланс між відкритістю інформації та захистом прав громадян.

Втілення принципу публічності в реальному житті стикається з рядом практичних труднощів, які потребують комплексного підходу та інноваційних рішень, зокрема технічна доступність реєстру та регулярне оновлення програмного забезпечення; повнота та достовірність інформації; правова свідомість та обізнаність користувачів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; захист персональних даних.

Комплексне вирішення цих питань та вжиття невідкладних заходів дозволить забезпечити ефективне втілення принципу публічності в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що сприятиме зміцненню правової держави та захисту прав громадян.

Сучасний етап розвитку України вимагає від системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно постійного вдосконалення та адаптації до нових викликів. Перспективи розвитку цієї системи мають бути спрямовані на забезпечення максимальної публічності, доступності, достовірності та надійності інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Варто зауважити, що цифровізація, як глобальний тренд, не оминула і систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Її вплив є багатограним, відкриваючи нові можливості для забезпечення публічності, але водночас створюючи нові виклики, які потребують уважного аналізу та ефективного реагування. На сьогодні наявні позитивні аспекти цифровізації, а саме підвищення доступності інформації через електронні реєстри та онлайн-сервіси, що забезпечують цілодобовий доступ до інформації про зареєстровані права з будь-якої точки світу, де є доступ до інтернету. Вказане значно спрощує процес отримання інформації для громадян, бізнесу та органів державної влади, скорочуючи час та витрати.

Цифровізація сприяє децентралізації доступу до інформації, усуваючи необхідність особистого звернення до органів державної реєстрації. Так, варто визначити підвищення оперативності та ефективності, що полягає у автоматизації процесів державної реєстрації та обробки даних, що дозволяє значно скоротити час на проведення реєстраційних дій та зменшити кількість помилок.

Цифровізація сприяє підвищенню ефективності роботи органів державної реєстрації та державних реєстраторів/нотаріусів та впливає на покращення якості надання послуг через призму прозорості та відкритості – електронні реєстри забезпечують можливість публічного контролю за діяльністю органів державної реєстрації. У свою чергу впроваджені онлайн-сервіси дозволяють громадянам відстежувати стан розгляду їх заяв та отримувати інформацію про реєстраційні дії.

Окремо варто зауважити, що в умовах повномасштабної збройної агресії, яку російська федерація розв'язала проти України, питання кібербезпеки набуває критичного значення. Державні реєстри, зокрема Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, є об'єктами підвищеної уваги з боку агресора, який активно використовує кібератаки для дестабілізації ситуації в країні, пошкодження критичної інфраструктури та отримання доступу до конфіденційної інформації.

Агресор може намагатися отримати доступ до інформації, що міститься в реєстрах, з метою її знищення, зміни або використання для шахрайських дій. Кібератаки можуть бути спрямовані на порушення роботи реєстрів, що призведе до неможливості проведення



реєстраційних дій та порушення прав громадян. Додатково може використовуватись доступ до інформації єдиних та державних реєстрів, як кібершпигунство та для проведення дезінформаційної компанії, як внутрішні, так і зовнішні.

**Висновок.** Публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є не лише фундаментальним принципом, але й ключовим фактором забезпечення стабільності та прозорості цивільного обороту. Її значення виходить далеко за межі простого доступу до інформації, охоплюючи гарантії прав, легітимацію правочинів, контроль за діяльністю державних органів та стимулювання економічного розвитку.

В умовах сучасних викликів, зокрема повномасштабної збройної агресії, питання кібербезпеки набуває критичного значення. Захист державних реєстрів від кібератак та інших загроз є пріоритетним завданням, що вимагає комплексного підходу та використання сучасних технологій.

В умовах воєнного стану, особлива увага повинна бути приділена захисту реєстрів від кібератак та інших загроз. Необхідно вжити заходів для забезпечення безпеки даних та запобігання їх неправомірному використанню.

Подальші дослідження мають бути спрямовані на пошук оптимальних моделей реалізації принципу публічності, які б відповідали сучасним викликам та забезпечували баланс між відкритістю інформації та захистом прав громадян.

#### Список використаних джерел:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
2. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>
3. Нікітін В.В. Адміністративно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у період воєнного стану. *Юридичний вісник*: [Повітряне і космічне право, м. Київ, Національний авіаційний університет, 22 березня 2023 р.] С. 55-62.
4. Гринько С.В. Принципи державної реєстрації права на земельні ділянки в Україні: нормативно-правовий аспект. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України* 2013. Вип. 182. Ч. 2. Ст. 78–81.

