DOI: 10.32347/2786-7269.2023.6.309-320
УДК 528.46/711.622.83

д.т.н., професор **Куліковська О.Є.**,
kulikovskaja13@ukr.net, ORCID: 0000-0002-2168-1445**,**
д.е.н., доцент **Ступень Р.М.**,
romomas@ukr.net, ORCID: 0000-0002-4951-2838,
д.е.н., професор **Ковалишин О.Ф.,**
kovalyshynlesya@gmail.com, ORCID: 0000-0002-7045-2462,
к.е.н., доцент **Рижок З.Р.,**
zoryana.rizhock@gmail.com**,** ORCID: 0000-0003-0733-5658,
Львівський національний університет природокористування

АЛГОРИТМИ НАБУТТЯ ДОЗВІЛУ НА ПРОЖИВАННЯ ТА ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ УКРАЇНЦІВ В ОСОБЛИВИХ УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Дослідження спрямовано на встановлення алгоритмів, а також особливостей одержання посвідки на постійне або тимчасове проживання шляхом інвестування у нерухомість або бізнес країни вивчення, реєстрації нерухомості для громадян України, які виїхали за кордон під час воєнних дій і мають намір не повертатися додому, а інтегруватися до інших держав. Об'єктами досліджування обрано 9 країн світу, а саме: Великобританія, Греція, Кіпр, ОАЕ, США, Португалія, Туреччина, Угорщина, Чорногорія. Інформаційною базою слугували збірники наукових праць, періодичні фахові видання, Інтернет-ресурси. Практичний зміст визначається цільовим спрямуванням даної роботи для громадян України, які вимушено знаходяться за кордоном, спеціалістів містобудування, нерухомості та, кадастру.

Ключові слова: посвідка на постійне або тимчасове проживання; *державна реєстрація речових прав на нерухоме майно; реєстр; інвестиційна нерухомість; житлова нерухомість; послуга; нерухоме майно; кадастр.*

Проблема і її зв'язок із науковими та практичними завданнями. В умовах воєнного стану в Україні збільшується кількість біженців та внутрішніх переселенців. За інформацією ООН, посилаючись на дані липневого дослідження, за шість місяців поточного року з України виїхало 8,2 млн. громадян, а в'їхало - 7,97 млн. Така різниця - 230 тис. осіб - майже в 11 разів менша показника І півріччя торік [2]. Тоді Україну покинуло на 2,62 млн. осіб більше, ніж заїхало. Загалом за півтора року, з січня 2022 р. по червень 2023 р., державні кордони України перетнули 50 млн разів. З них залишили Україну 26,36 млн. осіб, а в'їхали - 23,66 млн. осіб. Але треба зазначити, що офіційні

дані від Держприкордонслужби про осіб, які перетнули кордон України, значно різняться від показників ООН. В ООН стверджують про 6,24 млн. українських біженців, які зараз знаходяться за кордоном. Приблизно чверть опитаних українців-біженців, а також переселенців прийняли рішення залишитися на нових місцях, в обраних для проживання країнах, отримати дозвіл на проживання, придбати нерухомість.

Законодавство України, як і інших країн передбачає, що право власності та інші речові права на нерухомість, обтяження, а також їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Права на нерухомість, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації [8]. За своєю суттю державна реєстрація є фактом публічного визнання державою відповідного права особи на нерухоме майно шляхом внесення відомостей про це до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Але кожна країна має свої нормативні вимоги. Тому дослідження процедур реєстрації нерухомості, а також алгоритмів одержання посвідки на проживання є актуальними.

Мета. Дослідження спрямовано на встановлення алгоритмів одержання посвідки на постійне або тимчасове проживання, особливостей процедур реєстрації нерухомості для громадян України, які виїхали за кордон під час воєнних дій і мають намір не повертатися додому, а інтегруватися до інших країн.

Аналіз останніх публікацій. Серед досліджень, які безпосередньо присвячені в нашій країні питанням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, слід назвати дисертації А.С. Кеча [3], Д.С. Спєсівцева [10], Я.В. Тамаря [11]. Н.В. Майка вказує, що державна реєстрація за своєю природою є правовстановлюючим юридичним фактом [5]. І.В. Спасибо-Фатєєва характеризує державну реєстрацію таким чином: 1) реєстрація може розглядатися як фактор публічної достовірності відомостей, поміщених до відповідного реєстру; 2) вона вважається правовстановлюючим фактом; 3) є складником відносин у сфері інформації [9]. Н.М. Мартинюк у результаті вивчення світового досвіду зазначає, що для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідно створити єдину реєстраційну систему, яка гарантуватиме надійність і гласність цивільного обороту нерухомості [6].

Виклад матеріалу і результати. Посилаючись на результати опитування ООН [2] можна відзначити, що 65% українців за кордоном планують повернутися, але лише 12% з них планували це зробити протягом наступних 3 місяців. Це означає, що люди поступово інтегруються за кордоном. І тому, чим довше триватиме війна, тим важче буде повертатися українцям додому. Також

існує і інша тенденція: частина українців, які, наприклад, були в Польщі, мігрують далі - у США, Туреччину, Угорщину або інші країни. Якщо громадяни України готові емігрувати в інші країни, а не повертатися додому, то нижче показано основні умови одержання посвідки на проживання і придбання нерухомості для окремих країн, які користуються попитом в сучасних умовах.

Об’єктами дослідження обрано 9 країн світу, а саме: Туреччина, Греція, Чорногорія, Великобританія, Кіпр, ОАЕ, США, Португалія, Угорщина. Для цих країн характерні: привабливість з точки хору проживання, демократичний розвиток, підвищення якості надання послуг та зміцнення довіри до влади з боку населення, громадськості та приватного сектора.

Для оформлення турецької посвідки на тимчасове проживання іноземцю необхідно купити в країні житло і використовувати об'єкт за призначенням. Для нерезидентів передбачено низку правових вимог, що стосуються придбання зазначеного майна: мінімальна вартість придбаного житла в Туреччині для оформлення посвідки на тимчасове проживання - 75 000 USD для великих міст і 50000 USD для провінційних населених пунктів; об'єкти, розташовані на територіях, що охороняються державою, не підлягають продажу громадянам інших країн; при купівлі житла, розташованого в межах особливих зон безпеки, потрібне отримання дозволу регіональної влади; загальний розмір нерухомості, яку купує фізична особа, не має перевищувати 10 % від площі території, відкритої для приватної власності. Перед укладенням угоди органами земельного кадастру Туреччини перевіряється наявність обтяжень у об'єкта, а також інших перешкод для його продажу. Заслуговує на увагу реєстрація речових прав на нерухоме майно у Туреччині. Головне управління земельного кадастру Туреччини опублікувало нові вимоги щодо оформлення громадянства для інвесторів, які вкладають кошти в нерухомість. Скоригований звід правил набув чинності з 1 січня 2023 року і відповідно до нього вже не можна придбати кілька об'єктів на загальну суму в 400 тисяч доларів або об'єднатися з іншими іноземцями, оформивши лише частки на власність [12].

Посвідку на постійне місце проживання (ПМП) іноземним громадянам в Угорщині можливо отримати кількома способами: при купівлі нерухомості; шляхом інвестування в державні облігації; реєстрація бізнесу; працевлаштування; навчання та здобуття вищої освіти; заміжжя [7]. Наприклад, посвідку на проживання в Угорщині можна отримати після завершення навчання або наукової діяльності. Для цього потрібно підтвердити, що ви успішно закінчили курси. Вартість оформлення - 35000 угорських форинтів. (97 дол. США). Також можна подати заяву онлайн на ресурсі EnterHungary, що обійдеться лише в 23000 форинтів. ПМП в Угорщині можна отримати іноземному громадянину після трирічного безвиїзного проживання на території

країни на законних підставах (виїзди терміном до 45 днів на рік не порушують умови перебування). Заяву на ПМП також можна подавати після трирічного перебування за довгостроковими візами, наприклад, у випадку з власниками бізнесу на території країни. У разі заміжжя ПМП можна отримати безстроково. Володарі угорського ПМП мають усі права і соціальні пільги угорських громадян, крім права голосу. Громадянство в Угорщині можливо отримати в разі постійного проживання на території країни протягом восьми років на законних підставах, водночас дозволяються короткострокові виїзди. Під час оформлення громадянства обов'язковою умовою буде складання іспиту з угорської мови. За основним принципом угорського громадянства, право на отримання громадянства мають діти угорських громадян, незалежно від того, чи обидва батьки є громадянами Угорщини, чи тільки один.

Британський уряд розробив і ввів у дію кілька програм імміграції до Великої Британії. Посвідку на проживання видають за такими основними програмами, як отримання посвідки на тимчасове проживання за інвестиційною програмою «Інвестор», за програмою «Підприємець», студентська та професійна імміграція. Усі імміграційні програми дають змогу надалі отримати англійський паспорт і громадянство в певні терміни [1]. Як правило, процес імміграції складається з декількох етапів: отримання довгострокової візи або ВНП за певною програмою; продовження ПМП; оформлення постійного місця проживання (ПМП, Indefinite Leave to Remain); отримання громадянства (British Citizen Ship).

Існують також державні програми, що дають змогу претендувати на ПМП у коротші терміни, за умови інвестування в економіку країни більшого капіталу. Інвестуючи 5 млн. фунтів стерлінгів, можна претендувати на ПМП після закінчення 3 років проживання у Великій Британії, а інвестиції в 10 млн. фунтів стерлінгів дають право подати заявку на ПМП вже через 2 роки проживання в країні. Однак, інвестиції в нерухомість Великої Британії не дають право одержати вид на проживання (ВНП), також законодавством не передбачено жодних візових пільг для покупця. Раніше частину суми, але не більше 250 тис. фунтів стерлінгів, можна було інвестувати в купівлю земельної ділянки, житла або нежитлових будівель. Однак тепер усі інвестиції мають бути спрямовані у фонди та акції, список яких визначає уряд. Разом із заявником ПМП також може отримати і його сім'я - чоловік/дружина та діти від 18 років. Посвідка на постійне проживання дає право жити і працювати на території Великої Британії без будь-яких обмежень.

2012 року в Португалії було розроблено програму на державному рівні Golden Residence Permit, яка дає змогу іноземцям отримати посвідку на проживання в країні в обмін на інвестиційні вкладення в португальську

економіку. Мета програми передбачала залучити закордонні інвестиції, збільшити приплив туристів у країну, реформувати сфери економіки країни. Програма залучає іноземних інвесторів у нерухомість та інші активи. Варіанти отримання ПМП за інвестиції такі: іноземному інвестору необхідно профінансувати купівлю нерухомості власними коштами, у розмірі не менше 500 тис. євро. Можна придбати кілька об'єктів нерухомості загальною вартістю не менше 500 тис. євро. Однак, іпотечний кредит можна використати лише на суму, яка перевищує встановлений законом розмір вкладень; інвестування в об'єкти нерухомості щонайменше 350 тис. євро, які побудовані понад 30 років тому або розташовані в районах культурно-історичної спадщини. Сума інвестицій 350 тис. євро містить у собі вартість об'єкта нерухомості та вартість ремонтно-відновлювальних робіт; вклад у португальському банку або купівля частки в португальських компаніях на суму від 1 млн. євро і більше, придбання держоблігацій Португалії на суму від 1 млн. євро; вкладення в португальський фонд підтримки малого бізнесу в розмірі від 500 тис. євро; відкриття бізнесу в країні з кількістю працевлаштованих щонайменше 30 осіб; інвестування в розмірі від 350 тис. євро в дослідження в галузі науки і культури; інвестування в розмірі від 250 тис. євро в художнє виробництво і природну спадщину Португалії.

«Золоту візу» Греції або Програму отримання постійного місцепроживання (ПМП) за інвестиції було запроваджено 2013 року. Вона дає змогу отримати посвідку на проживання за 2 місяці в разі купівлі нерухомості на суму від €250000. Посвідку на проживання видають на 5 років. Її можна продовжувати необмежену кількість разів, при цьому не проживаючи в Греції. Серед переваг програми - відсутність вимог щодо мінімального перебування, оперативне подання заявки, можливість отримати громадянство після закінчення певного терміну (за дотримання низки вимог).

Отримати тимчасову посвідку на проживання в ОАЕ надає «Золота віза» всього за два тижні: на 2 роки - при купівлі нерухомості на суму від 750 000 AED (~ $204 240); на 10 років - у разі купівлі нерухомості на суму від 2 000 000 AED (~ $545 000). Припускається купівля нерухомості в безвідсоткову розстрочку, зокрема й об'єктів, що будуються. Отримання ПМП на 2 роки можливе тільки при купівлі готового об'єкта. Немає необхідності постійно проживати в ОАЕ. Резидентство поширюється на всіх членів сім'ї головного заявника і домашніх працівників. Статус резидента дає можливість релокувати бізнес і скористатися всіма перевагами банківської та податкової систем ОАЕ.

ПМП на Кіпрі можна отримати за інвестиції у нерухомість від €300000, статус резидента всього за 6 місяців. Об'єкт під інвестиції має бути первинним житлом безпосередньо від забудовника. Придбання вторинної нерухомості не

допускається. ПМП можна отримати, купивши кілька об'єктів, а не один. Немає необхідності постійно проживати на Кіпрі - достатньо приїжджати не рідше ніж раз на два роки. ПМП є безстроковим і поширюється на всіх членів сім'ї головного заявника. Статус резидента дає можливість оформити громадянство Кіпру, країни Євросоюзу, за 5 років при дотриманні всіх необхідних умов.

Інвестиційна віза ЕВ-5 - одна з найшвидших програм оформлення резидентства США за інвестиції. Посвідка на проживання надається дружині/чоловіку інвестора, а також дітям до 21 року, які не перебувають у шлюбі. Можливість отримання громадянства США через 5 років. Дану програму було ухвалено Конгресом США 1990 року. Щоб претендувати на видачу візи ЕВ-5 і отримати статус резидента, інвестору треба зробити інвестицію розміром від $800000 у діючий або новий бізнес. Це найшвидший спосіб отримання ПМП у США для всієї родини. Грін-карта дає право жити, працювати й навчатися у США, через 5 років можна отримати громадянство за дотримання низки умов.

Відповідно до закону «Про громадянство», статус громадянина Чорногорії присвоюється: під час народження; за умови, що один із батьків має національний паспорт країни. Також, отримати громадянство можна за походженням або шляхом натуралізації. Останній варіант доступний іноземцям за наявності однієї з підстав для видачі карти тимчасового проживання і переїзду на довгостроковій основі: шлюб або возз'єднання з сім'єю; придбання нерухомості; підприємництво; працевлаштування; навчання. Головне - відсутність обтяжень (застава, іпотека). Як доказ потрібно надати підтвердження права власності. Для відкриття карти можна купити будинок, квартиру, а також комерційну нерухомість, наприклад офісне приміщення. Через 10 років українцям, білорусам та іммігрантам інших національностей доступне оформлення громадянства.

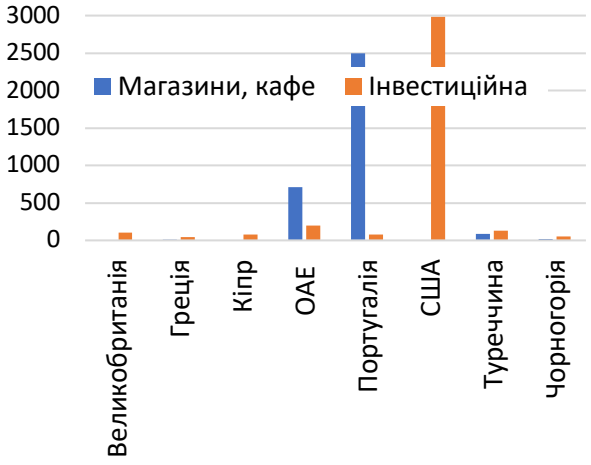

Рис. 1. Мінімальна вартість комерційної нерухомості, тис. €

З 2015 року закон допускає видачу посвідки іноземцям через купівлю житла (вілли, будинки, квартири), а також об'єктів господарського, службового призначення, під заклади громадського харчування. Спочатку, тимчасове резидентство видається на 12 місяців з подальшим продовженням необмежену кількість разів, поки об'єкт перебуває у власності іммігранта. Вартість нерухомості не має значення.

На рис. 1, 2 та у таблиці представлено інформацію щодо вартості житлової та комерційної нерухомості для дослідних країн за матеріалами [1, 4].

Нижче подано статистичну інформацію щодо заключення угод із нерухомістю у Туреччині. За перші 6 місяців 2022 р. здійснено понад 1,5 млн. угод із купівлі-продажу нерухомості, а сума податкового збору наблизилася до 661,1 млн. $ США. Такі дані наводить Головне управління земельного реєстру та кадастру Міністерства навколишнього середовища, містобудування та клімату Туреччини [13].

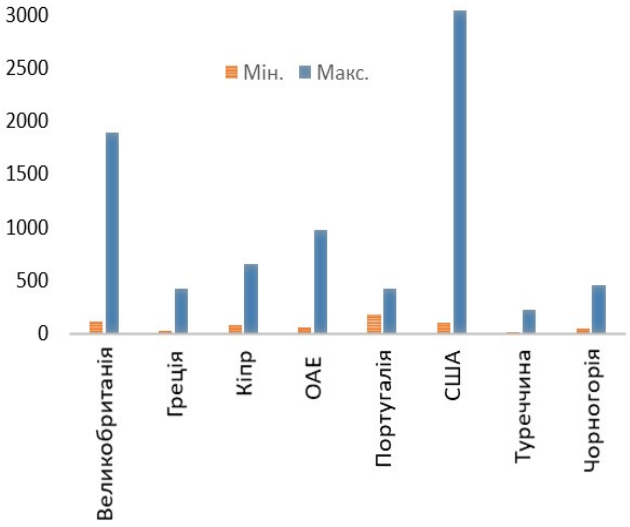

Рис. 2. Мінімальна та максимальна вартість житлової нерухомості, тис. €

Таблиця 1.

Вартість житлової та комерційної нерухомостей станом на жовтень 2023 р. [1]

Країна	Житлова нерухомість			Комерційна нерухомість					
	Квартира-студія			Магазини, кафе			Інвестиційна		
	Всього об'єктів	Вартість, тис. €		Всього об'єктів	Вартість, тис. €		Всього об'єктів	Вартість, тис. €	
		Мін.	Макс.		Мін.	Макс.		Мін.	Макс.
Великобританія	41	108,6	1891,0	8	101,2	59780,0	0	-	-
Угорщина	917	7,8	428,8	85	80,0	1570,0	0	-	-
Греція	45	29,0	420,0	29	45,0	700,0	30	11,0	5900,0
Кіпр	11	82,9	660,0	131	80,0	2000,0	0	0	0
ОАЕ	106	62,1	976,6	43	201,6	4170,06	2	709,6	830,3
Португалія	145	175,0	420,0	6	75,0	1100,0	11	2500,0	3950,0
США	134	103,8	3044,0	3	2980,0	4340,0	0	-	-
Туреччина	49	18,0	220,0	34	130,0	1980,0	3	90,0	896,4
Чорногорія	59	46,0	453,6	50	50,0	3240,0	45	22,0	8000,0

Рис. 3. Структура угод з купівлі-продажу майна

Безпосередньо у червні в країні було укладено 331693 угоди з купівлі-продажу нерухомості, що на 20,01% перевищує показники травня, коли було укладено 276376 угод із нерухомістю. При цьому 708547 угод купівлі-продажу припали на житлові будинки, 274500 - на земельні ділянки, 430125 - на посівні площі, 75284 - на офіси та інше нерухоме майно (рис. 3).

Вивчення статистичних даних показало, що сума податкового збору в

червні становила 4 млрд. 637 млн. 770 тис. лір (155 млн. 799 тис. 340 €). Загалом по Туреччині в січні-червні 2022 року було здійснено 1 млн. 603 тис. 664 угоди купівлі-продажу нерухомості. Сума податкового збору в розглянутий період становила 18 млрд 415 млн 817 тис. турецьких лір (618 млн. 653 тис. 392 €).

Найбільшу кількість угод купівлі-продажу було здійснено в Стамбулі - 216963. Далі йдуть Анкара - 110474, Ізмір - 89381, Анталья - 67105, Бурса - 61400, Конья - 46895, Коджаелі - 44800 і Баликесир – 43394.

Розглядають тільки один договір на купівлю, за частку в об'єкті ТАПУ (документ, що підтверджує право власності на нерухоме майно) не дають і купувати нерухомість обов'язково потрібно тільки у громадян Туреччини. Адже з 2012 року іноземці могли отримати громадянство Туреччини під час купівлі нерухомості за один мільйон доларів, лише 2018 року цю суму знизили до $250 тисяч, а навесні 2022 року підняли до 400000.

Майно може бути предметом набуття громадянства тільки один раз і його не можна продавати протягом трьох років. Загалом варто зазначити, що політика Туреччини щодо іноземців регулярно посилюється. А підвищення зборів і податків, регулювання ринку оренди роблять нерухомість дедалі менш привабливою для інвесторів. Це вже кілька місяців відображається в офіційних статистичних даних. Угоди за участю іноземців за січень-серпень 2023 року зменшилися на 43,6%, до 25134 [13].

В той же час, експерти International Investment зазначають, що Туреччина залишається вельми привабливим напрямком для інвестицій, але оформлення громадянства за цією підставою стає дедалі складнішим, як і отримання посвідки на тимчасове проживання. Кілька разів на рік публікуються списки районів, у яких іноземці не можуть купувати нерухомість і оформляти за нею посвідку на проживання. Туристичну посвідку на тимчасове проживання видають дедалі гірше, а терміни скорочено з року до 6 місяців.

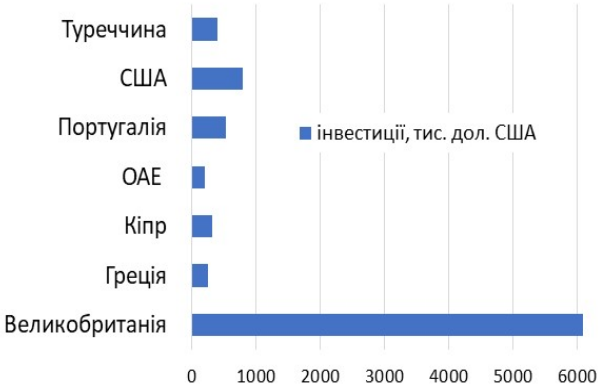

Рис. 4. Інвестиції для отримання статусу резидента країни

Якщо узагальнити подані вище дані, то можна побудувати діаграму вартості інвестиційної нерухомості для отримання посвідки на постійне проживання для обраних країн дослідження (рис. 4). Таким чином, найбільші кошти треба вкласти у Великобританії, а Чорногорія та Угорщина взагалі не висувають кількісних вимог до інвестування у нерухомість.

Дослідженнями встановлено, що за десять місяців 2022 року українці купили приблизно 2 тисячі будинків та квартир у Туреччині. Височенний попит пов'язаний із величезною кількістю біженців. З січня по жовтень українці придбали 1991 житловий об'єкт у Туреччині. Якщо порівняти з 2021 роком, то громадяни України придбали тут 1246 житлових об'єктів, а у 2020 – лише 771. Таким чином українці увійшли у десятку іноземців, які найактивніше купують турецьку нерухомість, посівши шосте місце [13].

Висновки. Підсумовуючи, треба зазначити, що алгоритм (процедура) отримання права на тимчасове або постійне проживання через інвестування та реєстрацію нерухомого майна може бути різною, пакет документів, необхідний для здійснення реєстрації, також відрізняється залежно від конкретного об'єкта, нормативно-правових актів країни та обставин виникнення прав на нього. Однак, є прості загальні рекомендації, дотримання яких може допомогти українцям захистити права на нерухомість та заощадити час і кошти - це виконання законодавства обраної країни для проживання, користування створеною із коректною роботою єдиною реєстраційною системою. Виконаний аналіз дозволить визначити шляхи імплементації іноземного досвіду в діяльність України у майбутньому.

Список літератури

1. Realting [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.astons.com/ – 22.10.2023. – Назва з екрану.

2. Заява Представниці Агентства ООН у справах біженців (УВКБ ООН в Україні). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// ukraine.un.org/uk/search. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

3. Кеча А.С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. [Text]. - Одеса, 2016. - 22 с.

4. Купівля житла. Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://realestate.24tv.ua/kupili-ukrayintsi. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

5. Майка Н.В. Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт [Text] / Н.В. Майка// Юридичний науковий електронний журнал. - 2017. - № 4. - С. 43–45.

6. Мартинюк Н.М. Зарубіжний досвід надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [Text] / Н.М. Мартинюк // Право.ua. - № 3. - 2020. - С. 180-185.

7. ПМП і громадянство в Угорщині [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://continentestate.com/hungary-residence-permit-citizenship/. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

8. Процедура реєстрації права на нерухомість в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// https://jurliga.ligazakon.net/ru/news/. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

9. Спасибо-Фатєєва І.В. Значення державної реєстрації для цивільних правовідносин. Щорічник українського права [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dspace.nlu.eu.ua. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

10. Спєсівцев Д.С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. [Text]. - Харків, 2017. - 22 с.

11. Тамаря Я.В. Адміністративні процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 [Text]. - Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2018. - 15 с.

12. У Туреччині за півроку реалізовано понад 1,5 млн об'єктів нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://deniz-estate.com/ua/blog/investors/. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

13. Як купити квартиру (будинок) у Туреччині громадянинові України, Казахстану, Білорусі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://denizestate.com/ua/. – 22.10.2023. – Назва з екрану.

Doctor of Technical Sciences, Professor **Kulikovska Olha,**
Doctor of Economics, Associate Professor **Stupen Roman,**
Doctor of Economics, Professor **Kovalyshyn Oleksandra,**
PhD in Economics, Associate Professor **Ryzhok Zorian,**
Lviv National Environmental University

ALGORITHMS FOR OBTAINING A RESIDENCE PERMIT AND PURCHASING REAL ESTATE FOR UKRAINIANS UNDER SPECIAL MARTIAL LAW CONDITIONS

Approximately a quarter of the surveyed Ukrainian refugees and IDPs said that they plan to stay in their new places of residence, in the countries of their choice, obtain a residence permit, and purchase real estate. The legislation of Ukraine, like that of other countries, provides that ownership and other real rights to real estate, encumbrances, as well as their creation, transfer and termination, are subject to state registration. Rights to real estate subject to state registration arise from the moment of such registration. In essence, state registration is the fact of public recognition by the state of a person's right to real estate by entering information about it into the State Register of Real Property Rights. However, each country has its own regulatory requirements. Therefore, research into real estate registration procedures and

algorithms for obtaining a residence permit is relevant. The study is aimed at identifying the peculiarities and algorithms for obtaining a permanent or temporary residence permit by investing in real estate or business in the country of study. real estate registration for Ukrainian citizens who went abroad during the military operations and intend not to return home but to integrate into other countries. The research objects are 9 countries of the world, namely: Turkey, Greece, Montenegro, the United Kingdom, Cyprus, the United Arab Emirates, the United States, Portugal, and Hungary. These countries are characterized by: attractiveness in terms of residence, democratic development, improvement of the quality of service provision and strengthening of trust in the government by the population, the public and the private sector. The information base of the study was based on collections of scientific papers, periodicals, and Internet resources. Summarizing the results of the study, we have constructed a diagram of the cost of investment real estate for permanent residence for the selected countries. The largest investment is required in the UK, while Montenegro has no requirements for real estate investment at all.

It is determined that the procedure for obtaining the right to temporary or permanent residence through investment and registration of real estate may vary, and the package of documents required for registration also differs depending on the specific object and the circumstances of the rights to it. However, there are simple general recommendations that can help protect real estate rights and save time and money: compliance with the country's legislation; creation and proper operation of a unified registration system. This analysis will help to identify ways to implement foreign experience in Ukraine's activities in the future. The practical content is indicated by the target orientation of this study for Ukrainian citizens who are forced to stay abroad, urban planning and cadastre specialists.

Keywords: permanent or temporary residence permit; state registration of real rights to immovable property; register; investment property; residential property; service; real estate.

REFERENCES

1. Realting [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: https://www.astons.com/ – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In English}.

2. Zayava Predstavnici Agentstva OON u spravah bizhenciv (UVKB OON v Ukrayini). [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: http:// ukraine.un.org/uk/search. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

3. Kecha A. S.Administrativno-pravove regulyuvannya derzhavnoyi reyestraciyi rechovih prav na neruhome majno: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.07. [Text]. - Odesa, 2016. - 22 s. {In Ukrainian}

4. Kupivlya zhitla. Analitika [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu:

https://realestate.24tv.ua/kupili-ukrayintsi. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

5. Majka N.V. Reyestraciya rechovih prav na chuzhu neruhomist yak yuridichnij fakt [Text] / N.V. Majka// Yuridichnij naukovij elektronnij zhurnal. - 2017. - № 4. - S. 43–45. {In Ukrainian}

6. Martinyuk N.M. Zarubizhnij dosvid nadannya publichnih poslug u sferi derzhavnoyi reyestraciyi rechovih prav na neruhome majno [Text] / N.M. Martinyuk // Pravo.ua. - № 3. - 2020. - S. 180-185. {In Ukrainian}

7. PMP i gromadyanstvo v Ugorshini [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: https://continentestate.com/hungary-residence-permit-citizenship/. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

8. Procedura reyestraciyi prava na neruhomist v Ukrayini [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: http:// https://jurliga.ligazakon.net/ru/news/. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

9. Spasibo-Fatyeyeva I.V. Znachennya derzhavnoyi reyestraciyi dlya civilnih pravovidnosin. Shorichnik ukrayinskogo prava [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: http://dspace.nlu.eu.ua. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

10. Spyesivcev D.S. Yuridichni fakti u mehanizmah viniknennya, perehodu ta pripinennya rechovih prav na neruhomist v Ukrayini : avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03. [Text]. - Harkiv, 2017. - 22 s. {In Ukrainian}

11. Tamarya Ya.V. Administrativni proceduri z derzhavnoyi reyestraciyi rechovih prav na neruhome majno: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.07 [Text]. - Zaporizhzhya: Zaporizkij nacionalnij universitet, 2018. - 15 s. {In Ukrainian}

12. U Turechchini za pivroku realizovano ponad 1,5 mln ob'yektiv neruhomosti [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: https://deniz-estate.com/ua/blog/investors/. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}

13. Yak kupiti kvartiru (budinok) u Turechchini gromadyaninovi Ukrayini, Rosiyi, Kazahstanu, Bilorusi [Elektronnij resurs]. – Rezhim dostupu: https://denizestate.com/ua/. – 22.10.2023. – Nazva z ekranu. {In Ukrainian}