ЦИВІЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ СПОРІВ ПРО НЕРУХОМІСТЬ ЗА СУПЕРЕЧЛИВИХ ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

УДК 347.91/.95:347.214.2:347.235(477)
DOI https://doi.org/10.32782/ehrlichsjournal-2026-18.13

ВОЛОДИМИР НІКІТІН
доктор юридичних наук, завідувач кафедри права та публічного управління
Київського національного університету будівництва і архітектури, Україна
vv_nikitin@ukr.net
ORCID: 0000-0001-6915-6319

Анотація. У статті досліджено цивільно-процесуальні проблеми вирішення спорів щодо нерухомого майна, у яких відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно суперечать правовстановлювальним документам, архівним даним, відомостям інших публічних реєстрів, фактичним характеристикам об'єкта або судовим рішенням. Вихідною є теза про подвійну природу реєстраційного конфлікту: приватноправову, пов'язану з титулом, володінням і способами захисту речового права, та публічно-правову, зумовлену владною процедурою внесення, зміни, перевірки й використання реєстрових відомостей. На основі системного, функціонального, формально-юридичного та кейс-орієнтованого методів критично оцінено підходи, за яких запису надається безумовна доказова сила або, навпаки, він зводиться до технічного повідомлення. Обґрунтовано, що реєстраційна презумпція є спростовуваною процесуальною перевагою. Її подолання потребує установлення юридичної підстави права, тотожності об'єкта, хронології реєстраційних дій, добросовісності набувача та повноти складу учасників справи. Проаналізовано проблеми юрисдикції, належного відповідача, витребування реєстраційної справи, розподілу тягаря доказування, преюдиційності, забезпечення позову, вибору ефективного способу захисту й реєстраційної виконуваності резолютивної частини. За матеріалами практики Великої Палати та касаційних судів у складі Верховного Суду сформульовано матрицю верифікації реєстраційного конфлікту і правило мінімального доказового порогу. Наукова новизна полягає у розмежуванні титульного, суб'єктного, об'єктного, хронологічного та виконавчого конфліктів і поєднанні кожного з них з окремим предметом доказування та належним процесуальним інструментом. Запропоновано зміни до цивільного процесуального і реєстраційного законодавства щодо електронного витребування реєстраційних справ, маркування дубльованих розділів, простежуваності трансформованих об'єктів та структурованої резолютивної частини судового рішення. Зроблено висновок, що судовий захист є ефективним лише тоді, коли рішення усуває не тільки помилковий запис, а й титульну, об'єктну та процесуальну невизначеність.

Ключові слова: цивільне судочинство; нерухоме майно; Державний реєстр речових прав; суперечливі відомості; реєстраційна презумпція; предмет доказування; належний спосіб захисту; виконання судового рішення.

CIVIL PROCEDURAL PROBLEMS IN IMMOVABLE PROPERTY DISPUTES INVOLVING CONFLICTING STATE REGISTER DATA

UDC 347.91/.95:347.214.2:347.235(477)
DOI https://doi.org/10.32782/ehrlichsjournal-2026-18.13

VOLODYMYR NIKITIN
Doctor of Law, Head of the Department of Law and Public Administration
Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine
vv_nikitin@ukr.net
ORCID: 0000-0001-6915-6319

Abstract. The article examines civil procedural problems arising in disputes over immovable property when data in the State Register of Rights in Rem to Immovable Property conflict with title documents, archival materials, other public registers, the factual characteristics of the property, or final judicial decisions. The analysis proceeds from the dual nature of a registration conflict. Its private-law dimension concerns title, possession, good faith and proprietary remedies, whereas its public-law dimension derives from the authoritative procedure for entering, amending, verifying and using registry data. Systemic, functional, formal legal and case-oriented methods are used to criticise two reductionist approaches: treating a registry entry as conclusive proof and reducing it to a merely technical notice. It is substantiated that the registration presumption constitutes a rebuttable procedural advantage. Rebuttal requires the court to determine the legal basis of the right, the identity and transformation history of the property, the chronology of registration actions, the acquirer's good faith and the completeness of the parties to the proceedings. Particular attention is paid to jurisdiction, the proper defendant, judicial production of the registration file, allocation of the burden of proof, issue preclusion, interim measures, the choice of an effective remedy and the registration enforceability of the operative part of the judgment. Drawing on the case law of the Grand Chamber and the cassation courts within the Supreme Court, the article develops a four-level verification matrix and a minimum evidentiary-threshold rule. The scholarly novelty consists in distinguishing title, party, property-object, chronological and judgment-enforcement conflicts and linking each type to a specific subject of proof and procedural instrument. Legislative amendments are proposed concerning electronic production of registration files, warning markers for potentially duplicate register sections, machine-readable traceability of divided, merged or reconstructed properties, and mandatory identification data in the operative part of a judgment. It is concluded that judicial protection is effective only where the judgment removes not merely an incorrect entry but also the underlying uncertainty concerning title, the object of the right and the procedural consequences of enforcement.

Key words: civil proceedings; immovable property; State Register of Rights in Rem; conflicting data; registration presumption; subject of proof; effective remedy; enforcement of judgment.

Постановка проблеми. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав, Реєстр) виконує функцію публічного інформаційного орієнтира для цивільного обороту. Однак він не усуває можливості конфлікту між зареєстрованим станом і матеріальним правом. Суперечність може виникати між двома розділами Реєстру, між записом і правовстановлювальним документом, між Державним реєстром прав та Державним земельним кадастром, а також між актуальним записом і резолютивною частиною судового рішення.

Конституційна непорушність власності та право на ефективний судовий розгляд вимагають не формального виправлення даних, а остаточного усунення правової невизначеності [8, ст. 41; 9, ст. 6, 13]. Частина п'ята ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) установлює презумпцію достовірності відомостей Реєстру та можливість їх використання у спорі з третьою особою до скасування державної реєстрації [12, ст. 12]. Ця норма не перетворює запис на безумовний доказ права. Державна реєстрація засвідчує факт, але

суд зобов'язаний дослідити передбачену Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) юридичну підставу набуття, оскільки реєстраційна дія не легалізує дефектний титул [11, ст. 328; 16].

Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС) у справі № 925/1351/19 водночас захистила довіру добросовісного набувача до реєстру: за відсутності видимих обставин, що породжують сумнів, на нього не може покладатися обов'язок перевіряти всю історію переходів майна [1, с. 102–105]. Отже, процесуальна модель повинна поєднати спростовуваність реєстрової презумпції з охороною розумної довіри.

Подвійна природа проблеми полягає у тому, що предметом цивільного спору є приватне речове право, тоді як джерело доказової невизначеності створене або підтримується публічною реєстраційною процедурою. Суд не перевіряє адміністративну законність ізольовано від титулу, але без дослідження компетенції реєстратора, черговості заяв і змісту реєстраційної справи не може правильно вирішити приватноправовий спір [2, с. 124–128].

Методологічною помилкою є бінарне припущення, що в кожній справі або Реєстр «правильний», або запис не має доказового значення. Насправді його значення залежить від типу конфлікту, часу виникнення права, відкритості відомостей для учасника обороту та наявності конкуруючих документів.

Цивільний процес має перетворити інформаційну суперечність на юридично визначений предмет доказування. Для цього недостатньо долучити інформаційну довідку з Реєстру. Необхідно встановити тотожність об'єкта, неперервність правонаступництва, зміст кожної підстави, коло актуальних правоволодільців і реєстраційний результат майбутнього рішення, інакше судове рішення або залишить конфлікт невирішеним, або припинить право особи, яка не брала участі у справі.

Актуальність зумовлена цифровізацією реєстраційної системи без повної уніфікації історичних джерел. Права, набуті до 01 січня 2013 р., визнаються за умов, визначених законом, хоча відомості про них можуть залишатися в архівах бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), Реєстрі прав власності або паперових книгах. Перенесення таких даних створює ризики подвійних розділів, відмінностей площі, адреси та складу об'єкта [12, ст. 3; 13].

Друга група ризиків пов'язана з інтеграцією Державного реєстру прав із Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва. Відмінність кадастрового номера, координат, адреси чи ідентифікатора об'єкта не завжди означає два різні об'єкти, але й не може автоматично визнаватися технічною помилкою. Суду необхідні спеціальні дані та простежувана історія трансформацій [14].

Третя проблема – динамічність реєстрового стану під час розгляду справи. Відчуження, поділ, об'єднання, реконструкція або реєстрація похідного права змінюють склад відповідачів і предмет належного способу захисту. Практика Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) 2026 р. показує, що об'єднання майна не може бути засобом уникнення виконання попереднього рішення; коли до нового комплексу включено незаконно зареєстровані частини, часткове скасування запису законодавством не передбачене [23].

Четверта проблема має доказовий характер. Реєстраційна справа перебуває у володінні суб'єкта державної реєстрації, а архівні документи – у БТІ, нотаріальному архіві чи органі місцевого самоврядування. Формальне покладення повного тягаря доказування на позивача без застосування механізмів витребування доказів створює нерівність інформаційних можливостей [10, ст. 84].

Нарешті, реєстраційний конфлікт безпосередньо впливає на добросовісних третіх осіб. У справі № 359/3373/16-ц Велика Палата пов'язала фактичне володіння нерухомістю з державною реєстрацією та сформувала концепцію «книжкового володіння» [17]. Цей підхід підвищує стабільність обороту, але не скасовує обов'язку перевірити первинний титул, якщо позивач надав мінімально достатні докази його дефектності.

Доктринальні праці переважно розглядають або адміністративну процедуру реєстрації, або матеріально-правові способи захисту. В. Малютяк визначає законність, достовірність, пріоритетність і правову визначеність як основні засади реєстраційної системи [2, с. 124–128]. В. В. Нікітін акцентує на межах компетенції державного реєстратора та стабільності реєстрових відомостей у спеціальних правових режимах [6, с. 55–62].

Д. Спєсівцев критично аналізує правовстановлювальну й правопосвідчувальну концепції реєстрації, доводячи небезпеку формули «немає запису – немає права» для первісного правонабуття

[5, с. 64–73]. Для процесуального дослідження цей висновок означає, що відсутність запису не завжди спростовує охоронюваний інтерес, але визнання права не може ґрунтуватися лише на запереченні дій реєстратора.

І. Діковська розмежовує належність та ефективність способу захисту, застерігаючи від їх термінологічного змішування [3, с. 20–23]. У. Андрусів і М. Вовк пов'язують ефективність речово-правового захисту з характером порушення та практичним відновленням права [4, с. 302–313]. О. Кот розглядає спосіб захисту як функціональну відповідь на конкретне посягання [7, с. 275–292].

Дайджест Великої Палати містить три методологічно важливі блоки: захист інвестора за конкуруючої реєстрації, довіру добросовісного набувача до Реєстру та пріоритет віндикації над зайвим скасуванням записів [1, с. 43–46, 102–105, 117–118]. Проте дайджест не формує загальної процесуальної типології суперечностей.

Наявна прогалина полягає у відсутності узгодженого алгоритму, який пов'язував би вид реєстраційного конфлікту з юрисдикцією, складом учасників, предметом доказування та резолютивною частиною. Саме ця прогалина визначає спрямування статті.

Мета дослідження. Метою статті є формування цивільно-процесуальної моделі вирішення спорів щодо нерухомості за наявності суперечливих реєстрових відомостей, яка забезпечує правильну кваліфікацію спору, повне доказування та реєстраційну виконуваність рішення.

Завданнями є: визначення типів конфліктів; розмежування приватного спору про право та публічного спору щодо процедури; установлення належних учасників; конкретизація предмета й тягаря доказування; оцінка способів захисту, преюдиційності та забезпечення позову; формулювання законодавчих пропозицій.

Методологія поєднує системний, функціональний, формально-юридичний і кейс-орієнтований методи. Системний метод зіставляє Цивільний процесуальний кодекс України (далі – ЦПК України), ЦК України, Закон № 1952-IV і Порядок № 1127. Функціональний метод перевіряє, який реєстровий стан виникне після виконання рішення. Аналіз судових справ застосовано для реконструкції критеріїв, а не для механічного перенесення висновків між різними фактичними моделями.

Критики потребує метод «одного документа», коли суд визначає право лише за актуальною інформаційною довідкою або лише за старим титулом. Доказова модель повинна бути чотиришаровою: юридична підстава, ідентичність об'єкта, хронологія змін і процесуальна повнота. Пропуск будь-якого шару створює ризик формально правильного, але невиконуваного рішення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Конфлікт титулів виникає, коли актуальний запис спирається на документ або правочин, що суперечить ранішому праву. Конфлікт суб'єктів охоплює паралельну реєстрацію за різними особами, зокрема у різних розділах. Конфлікт об'єктів стосується площі, адреси, кадастрового номера, складу комплексу, поділу чи об'єднання. Хронологічний конфлікт виникає через порушення пріоритету заяв або невідображення припинення попереднього права.

Окремим видом є міжреєстрова суперечність: Державний реєстр прав містить одні характеристики, а Державний земельний кадастр, ЄДЕССБ чи архів БТІ – інші. Така суперечність не має наперед визначеної «сильнішої» бази. Правова сила залежить від компетенції джерела щодо конкретного факту: кадастр ідентифікує земельну ділянку, реєстр засвідчує речове право, а будівельна система – створення та характеристики об'єкта.

Конфлікт виконання виникає, коли остаточне рішення стосується об'єкта, розділ якого закрито або трансформовано. У справі № 918/1063/24 Верховний Суд використав преюдиційні висновки попередньої справи й відмовився визнавати об'єднання законним способом обходу рішення [23]. Цей підхід слід поширити на поділ і повторне відкриття розділів за умови доведеної тотожності майна.

Юрисдикція визначається не суб'єктом, який вніс запис, а змістом порушеного права. Якщо позивач оспорює право іншої особи, спір є приватноправовим; якщо оскаржується лише розгляд власної заяви й рішення не зачіпає речових прав третіх осіб, можливий адміністративний спір. Такий критерій сформульовано у справах № 823/2042/16 і № 490/5986/17-ц та підтверджено Верховним Судом у 2024 р. [15].

Належним відповідачем у цивільній справі є особа, за якою зареєстроване оспорюване право або на користь якої створено обтяження. Державний реєстратор чи нотаріус не замінює правоволодільця, оскільки не є стороною матеріального речового відношення [15]. Його залучення третьою

особою доцільне, коли досліджується реєстраційна справа або виконуваність майбутньої резолютивної частини.

За наявності кількох чинних записів участь кожного актуального правоволодільця є обов'язковою. Суд не може припинити право особи, яка не була стороною. Підготовче провадження повинно включати отримання актуальної довідки, установлення похідних прав та вирішення питання про співвідповідачів до переходу до розгляду по суті [10, ст. ст. 51, 53].

Паралельне адміністративне оскарження не повинно використовуватися для зміни реєстру під час судового спору про те саме право. Велика Палата ВС у справі № 916/4093/21 конкретизувала межі повноважень Міністерства юстиції за наявності судового спору [15]. Процесуально потрібний обмін даними, який попереджає орган адміністративного оскарження про предмет відкритого провадження.

Предмет доказування має охоплювати не лише факт запису, а й підставу набуття права, повноваження відчужувача, тотожність об'єкта, послідовність реєстраційних дій і добросовісність набувача. Постанова ВП ВС у справі № 911/3594/17 прямо відмежовує набуття права від його державної реєстрації [16].

Реєстрова презумпція розподіляє, але не усуває тягар доказування. Особа, яка заперечує запис, повинна досягти мінімального доказового порогу: надати титул, судовий акт, архівну довідку або сукупність даних, що конкретно вказують на дефект. Після цього зареєстрований правоволоділець має розкрити підставу свого права, а реєстраційна справа підлягає витребуванню судом [10, ст. ст. 81, 84; 12, ст. 12].

Покладення на позивача обов'язку самостійно отримати закриті документи реєстраційної справи суперечить рівності сторін. Статті 83, 84 ЦПК України дозволяють витребування доказів, але процедура залишається повільною й залежить від паперового листування [10, ст. ст. 83, 84]. Доцільний захищений електронний канал «суд – Державний реєстр прав» із переданням повної копії справи та журналу дій.

Добросовісність набувача оцінюється на час правочину. ВП ВС у справі № 925/1351/19 відхилила вимогу перевіряти приховану історію, якщо Реєстр не містив відомостей про права інших осіб [18]. Однак явні розбіжності площі, адреси, кадастрового номера, коротка послідовність перепродажів або інформація про судову заборону є обставинами, які розумний набувач не може ігнорувати.

Преюдиційність не поширюється на особу, яка не брала участі в попередній справі, але встановлені факти між тими самими учасниками не повинні доводитися повторно [10, ст. 82]. Практика у справі № 918/1063/24 демонструє, що трансформація об'єкта не анулює преюдиційний факт незаконності реєстрації його складників [23].

Технічний паспорт не є самостійним титулом, але має доказове значення для ідентифікації. Так само кадастрові дані не доводять право власності, проте можуть спростувати тотожність земельних ділянок. Критичним є функціональне, а не ієрархічне співвідношення доказів.

Спосіб захисту залежить від того, хто володіє майном і який реєстраційний результат необхідний. Якщо право зареєстроване за фактичним володільцем, належним є віндикаційний позов. У справі № 466/8649/16-ц Велика Палата ВС наголосила, що рішення про витребування саме є підставою реєстрації права позивача, а вимога про скасування запису відповідача не лише зайва, а й суперечить віндикації [1, с. 117–118].

Якщо майно після незаконного позасудового звернення стягнення залишається у власності іпотекодержателя, скасування рішення реєстратора може бути належним способом. Коли майно вже відчужене третій особі, захист зміщується до витребування від кінцевого набувача. Таке розмежування проведено у справах № 914/2350/18 та № 206/4841/20 [20; 22]. Окремо у справі № 201/15228/17 Велика Палата ВС визнала істотною відсутність належної оцінки предмета іпотеки під час позасудової реєстрації, що підтверджує необхідність досліджувати повний пакет документів, а не лише підсумковий запис [21].

Визнання права власності не є універсальним способом виправлення Реєстру. Воно застосовується, коли право оспорюється або документ утрачено, але не для заміни адміністративної процедури за відсутності спору. У конфліктах інвестування слід розмежовувати майнове право до завершення будівництва та право власності після прийняття об'єкта в експлуатацію [1, с. 43–46].

Вимога про виправлення технічної помилки є недостатньою, якщо фактично оспорюється титул або тотожність об'єкта. Державний реєстратор/нотаріус не вповноважений у процедурі виправлення

вирішувати спір між власниками. Навпаки, позов про скасування права є надмірним, коли розбіжність, очевидно, виникла через описку й не змінює обсягу права [12, ст. 26; 13].

Резолютивна частина повинна містити реєстраційний номер об'єкта, кадастровий номер, адресу, площу, частку, ідентифікатори осіб, реквізити рішення реєстратора та напрям зміни права. Загальна формула «усунути суперечності в Реєстрі» є невиконуваною, бо перекладає вирішення спору на адміністративного суб'єкта.

Забезпечення позову повинно зберігати реєстровий стан, не блокуючи зайві операції. За конфлікту двох записів доцільна адресна заборона відчуження або відкриття похідних розділів, а не абсолютна заборона всіх реєстраційних дій, інакше забезпечення може перешкодити виправленню помилки чи виконанню остаточного рішення [10, ст. 150; 12, ст. 25].

Запропонована матриця верифікації має чотири послідовні рівні. На рівні титулу встановлюються юридичні факти набуття. На рівні об'єкта перевіряються ідентифікатори й трансформації. На хронологічному рівні зіставляються заяви, рішення та переходи. На процесуальному рівні перевіряються юрисдикція, склад учасників, належний спосіб і виконуваність резолютивної частини.

Науковий внесок полягає у типологізації п'яти конфліктів: титульного, суб'єктного, об'єктного, хронологічного та виконавчого і пов'язанні кожного з окремим предметом доказування. Додатково сформульовано правило мінімального доказового порогу: реєстрова презумпція не перекладає весь тягар на зареєстровану особу, доки опонент не представить конкретні докази дефекту; після досягнення порогу прихована реєстраційна документація не може залишатися процесуально недоступною.

Практична цінність матриці полягає у ранньому виявленні дефектів позову. Її застосування під час підготовчого провадження дає змогу уточнити відповідачів, витребувати повну реєстраційну справу, залучити експерта для ідентифікації та сформувати рішення, яке реально змінює суперечливий стан Реєстру.

Висновки. Суперечливі відомості Державного реєстру прав не утворюють самостійної категорії матеріального спору, але істотно змінюють цивільно-процесуальну модель його вирішення. Подвійна природа конфлікту вимагає одночасної оцінки приватного титулу й публічної реєстраційної процедури.

Реєстрова презумпція повинна тлумачитися як спростовувана процесуальна перевага, а не безумовна істина. Для її подолання пропонується мінімальний доказовий поріг; після його досягнення суд має забезпечити доступ до реєстраційної справи та розподілити тягар доказування з урахуванням інформаційної асиметрії.

Статті 83, 84 ЦПК України доцільно доповнити спеціальним порядком електронного витребування реєстраційної справи. Суб'єкт реєстрації повинен передавати суду копії документів, журнал реєстраційних дій і відомості про пов'язані розділи у визначений короткий строк [10, ст. ст. 83, 84].

Статтю 175 ЦПК слід доповнити вимогою зазначати у позові відомі реєстраційні та кадастрові номери, реквізити конкуруючих записів і очікуваний стан Реєстру після виконання рішення. Це не повинно бути підставою повернення позову, якщо дані об'єктивно недоступні позивачу [10, ст. 175].

Закон № 1952-IV і Порядок № 1127 потребують механізму маркування можливого дублювання розділів без автоматичного припинення права. Маркер має блокувати відкриття нових похідних розділів, повідомляти правоволодільців і зніматися після адміністративного виправлення або остаточного судового рішення [12, ст. 26; 13].

Необхідно закріпити простежуваність трансформованих об'єктів: поділ, об'єднання, реконструкція чи зміна адреси повинні зберігати машинозчитуваний зв'язок із попередніми розділами. Це перешкоджатиме обходу судового рішення та забезпечить коректне застосування преюдиційності [23].

Суд має визначати належний спосіб захисту за функціональним результатом. Віндикація не потребує окремого скасування запису відповідача; скасування реєстраційного рішення є належним, коли майно не вибуло до третьої особи; визнання права не замінює безспірної реєстраційної процедури [19; 20; 22].

Державний реєстратор і нотаріус не повинні зазначатися відповідачами замість актуального правоволодільця. Їх залучення як третіх осіб виправдане для дослідження реєстраційної справи та технічної виконуваності рішення [15].

До ст. 265 ЦПК України доцільно включити спеціальні реквізити рішення, яке змінює відомості Реєстру: повну ідентифікацію об'єкта й осіб, вид і частку права, реквізити запису та однозначний реєстраційний результат. Це зменшить адміністративне домислювання судової волі [10, ст. 265].

Верховному Суду та Міністерству юстиції доцільно підготувати спільну методичну матрицю «тип суперечності – предмет доказування – належні учасники – спосіб захисту – реєстраційна операція». Вона має ураховувати захист добросовісної довіри до Реєстру та неприпустимість легалізації права самим записом [16; 18].

Запропонована модель забезпечує перехід від формального порівняння інформаційних довідок до повної реконструкції права. Її результатом має бути рішення, яке не просто визнає запис помилковим, а остаточно усуває титульну, об'єктну й процесуальну невизначеність.

ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ

1. Верховний Суд. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду: рішення, внесені до ЄДРСР за період із 01.11.2021 по 31.12.2021. Київ, 2022. 134 с. URL: https://lnk.ua/kMQzNOBAs

2. Малютяк В. В. Правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукові записки. Серія «Право»*. 2024. Вип. 16. С. 124–128. DOI: https://doi.org/10.36550/2522-9230-2024-16-124-128

3. Діковська І. Ефективність чи належність способу захисту? *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2023. № 2(126). С. 20–23. DOI: https://doi.org/10.17721/1728-2195/2023/2.126-3

4. Андрусів У. Б., Вовк М. З. Ефективність способів захисту речових прав. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2023. № 6(12). С. 302–313. DOI: https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-6(12)-302-313

5. Спєсівцев Д. Захист права власності на нерухомість у разі відмови у проведенні його первісної державної реєстрації: концептуальні проблеми у світлі висновків Конституційного Суду України. *Слово Національної школи суддів України*. 2023. № 3(44). С. 64–73. DOI: https://doi.org/10.37566/2707-6849-2023-3(44)-6

6. Нікітін В. В. Адміністративно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у період воєнного стану. *Юридичний вісник*. 2023. № 1(66). С. 55–62.

7. Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики : монографія. Київ : Алерта, 2017. 494 с.

8. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text (дата звернення: 11.09.2026).

9. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення: 11.09.2026).

10. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text (дата звернення: 11.09.2026).

11. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (дата звернення: 11.09.2026).

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#Text (дата звернення: 11.09.2026).

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text (дата звернення: 11.09.2026).

14. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 11.09.2026).

15. Судді ВС проаналізували практику розгляду спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Верховний Суд*. 11.09.2024. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1664772/ (дата звернення: 11.09.2026).

16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17. *ЄДРСР*. № 80427413. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427413 (дата звернення: 25.08.2026).

17. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц. *ЄДРСР*. № 101829985. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985 (дата звернення: 25.08.2026).

18. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2021 у справі № 925/1351/19. *ЄДРСР*. № 101424497. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424497 (дата звернення: 25.08.2026).

19. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц. *ЄДРСР*. № 101424487. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424487 (дата звернення: 25.08.2026).

20. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.12.2022 у справі № 914/2350/18 (914/608/20). *ЄДРСР*. № 108480607. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/108480607 (дата звернення: 25.08.2026).

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.03.2024 у справі № 201/15228/17. *ЄДРСР*. № 117642504. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/117642504 (дата звернення: 25.08.2026).

22. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08.11.2023 у справі № 206/4841/20. *ЄДРСР*. № 115598838. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/115598838 (дата звернення: 25.08.2026).

23. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.03.2026 у справі № 918/1063/24. *ЄДРСР*. № 135000482. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135000482 (дата звернення: 25.08.2026).

REFERENCES

1. Verkhovnyi Sud. (2022). Daidzhest sudovoi praktyky Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu: rishennia, vneseni do YeDRSR za period iz 01.11.2021 po 31.12.2021 [Digest of the case law of the Grand Chamber of the Supreme Court: Decisions entered in the Unified State Register of Court Decisions from 1 November to 31 December 2021]. Retrieved from: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Dajdzhest_01_11_2021_%20 31_12_2021.pdf [in Ukrainian].

2. Maliutiak, V. V. (2024). Pravovi zasady derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino [Legal principles of state registration of rights in rem to immovable property]. *Naukovi zapysky. Seriia: Pravo,* 16, 124–128. https://doi.org/10.36550/2522-9230-2024-16-124-128 [in Ukrainian].

3. Dikovska, I. (2023). Efektyvnist chy nalezhnist sposobu zakhystu? [Effectiveness or appropriateness of a remedy?]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Yurydychni nauky,* 2(126), 20–23. https://doi.org/10.17721/1728-2195/2023/2.126-3 [in Ukrainian].

4. Andrusiv, U. B., & Vovk, M. Z. (2023). Efektyvnist sposobiv zakhystu rechovykh prav [Effectiveness of remedies for rights in rem]. *Aktualni pytannia u suchasnii nautsi,* 6(12), 302–313. https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-6(12)-302-313 [in Ukrainian].

5. Spiesivtsev, D. (2023). Zakhyst prava vlasnosti na nerukhomist u vypadku vidmovy u provedenni yoho pervisnoi derzhavnoi reiestratsii: kontseptualni problemy u svitli vysnovkiv Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy [Protection of immovable property rights where initial state registration is refused: Conceptual issues in light of the Constitutional Court of Ukraine]. *Slovo Natsionalnoi shkoly suddiv Ukrainy,* 3(44), 64–73. https://doi.org/10.37566/2707-6849-2023-3(44)-6 [in Ukrainian].

6. Nikitin, V. V. (2023). Administratyvno-pravovi zasady derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen u period voiennoho stanu [Administrative and legal principles of state registration of rights in rem to immovable property and encumbrances during martial law]. *Yurydychnyi visnyk*, 1(66), 55–62 [in Ukrainian].

7. Kot, O. O. (2017). Zdiisnennia ta zakhyst subiektyvnykh tsyvilnykh prav: problemy teorii ta sudovoi praktyky [Exercise and protection of subjective civil rights: Problems of theory and judicial practice]. Alerta [in Ukrainian].

8. Verkhovna Rada Ukrainy. (1996). Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 № 254k/96-VR [Constitution of Ukraine: Law of Ukraine No. 254k/96-VR of 28 June 1996]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text [in Ukrainian].

9. Konventsiia pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod vid 04.11.1950 [Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms of 4 November 1950]. (1950). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text [in Ukrainian].

10. Verkhovna Rada Ukrainy. (2004). Tsyvilnyi protsesualnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 18.03.2004 № 1618-IV [Civil Procedure Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 1618-IV of 18 March 2004]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text [in Ukrainian].

11. Verkhovna Rada Ukrainy. (2003). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 435-IV of 16 January 2003]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text [in Ukrainian].

12. Verkhovna Rada Ukrainy. (2004). Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 № 1952-IV [On state registration of rights in rem to immovable property and encumbrances: Law of Ukraine No. 1952-IV of 1 July 2004]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text [in Ukrainian].

13. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2015). Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Postanova vid 25.12.2015 № 1127 [On state registration of rights in rem to immovable property and encumbrances: Resolution No. 1127 of 25 December 2015]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text [in Ukrainian].

14. Verkhovna Rada Ukrainy. (2011). Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 № 3613-VI [On the State Land Cadastre: Law of Ukraine No. 3613-VI of 7 July 2011]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text [in Ukrainian].

15. Verkhovnyi Sud. (2024, September 11). Suddi VS proanalizuvaly praktyku rozghliadu sporiv shchodo derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino [Supreme Court judges analysed case law on state registration of rights in rem to immovable property]. Retrieved from: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1664772/ [in Ukrainian].

16. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2019, March 12). Postanova u spravi № 911/3594/17 [Judgment in case No. 911/3594/17]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427413 [in Ukrainian].

17. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2021, November 23). Postanova u spravi № 359/3373/16-ts [Judgment in case No. 359/3373/16-ts]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985 [in Ukrainian].

18. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2021, November 2). Postanova u spravi № 925/1351/19 [Judgment in case No. 925/1351/19]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424497 [in Ukrainian].

19. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2021, November 9). Postanova u spravi № 466/8649/16-ts [Judgment in case No. 466/8649/16-ts]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424487 [in Ukrainian].

20. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2022, December 21). Postanova u spravi № 914/2350/18 (914/608/20) [Judgment in case No. 914/2350/18 (914/608/20)]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/108480607 [in Ukrainian].

21. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2024, March 13). Postanova u spravi № 201/15228/17 [Judgment in case No. 201/15228/17]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/117642504 [in Ukrainian].

22. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu. (2023, November 8). Postanova u spravi № 206/4841/20 [Judgment in case No. 206/4841/20]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/115598838 [in Ukrainian].

23. Kasatsiinyi hospodarskyi sud u skladi Verkhovnoho Sudu. (2026, March 10). Postanova u spravi № 918/1063/24 [Judgment in case No. 918/1063/24]. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135000482 [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 22.09.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 15.10.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 16.11.2026