

## **ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗДІЙСНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ, ЯКЕ ВИНИКЛО ДО 01.01.2013, НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, РОЗТАШОВАНІ НА ТЕРИТОРІЯХ, ДЕ ВІДСУТНІ ПІДПРИЄМСТВА БТІ УКРАЇНИ, ЯКІ ПРОВІДИЛИ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ ДО 01.01.2013 НА ПАПЕРОВИХ НОСІЯХ**

**СЕРПУТЬКО Дмитро Євгенович - аспірант кафедри цивільно-правової політики, права інтелектуальної власності та інновацій Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого**

**ORCID: 0009-0001-1835-2317**

**Науковий керівник: ЯРОЦЬКИЙ Віталій Леонідович, доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач кафедри цивільно-правової політики, права інтелектуальної власності та інновацій Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого**

**DOI: <https://doi.org/10.71404/EP.2024.4.41>**

*У статті досліджується визначення правових механізмів ефективного судового захисту права власності на нерухоме майно в Україні, що виникло до 1 січня 2013 року, та проблеми, пов'язані з його реалізацією в сучасних умовах. Акцентовується додаткова увага на конституційних гарантіях права власності, а також на правових позиціях Конституційного Суду України та Верховного Суду щодо підтвердження його непорушності. Особливу увагу приділяється практичним моментам державної реєстрації. Визначено проблему додаткового навантаження на суди загальної юрисдикції, яке зростає через штучне створення окремої категорії цивільних справ, попри фактичну відсутність цивільно-правового спору в цих правовідносинах. Особливу увагу зосереджено на оцінці ефективності застосування позовів про визнання права власності у порядку, визначеному ст. 392 ЦК України у даному контексті та обґрунтуванні доцільності розгляду відповідних правовідносин у порядку адміністративного судочинства через оскарження дій державного реєстратора як суб'єкта владних повноважень. Автор послідовно обґрунтовує та доводить, що ефективним способом захисту права власності, яке виникло до 01.01.2013, на об'єкти нерухомого майна, роз-*

*ташовані на території, де відсутні органи влади, підприємства (БТІ України), установи та організації, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 на паперових носіях є оскарження рішень державних реєстраторів в адміністративному суді, а не подання цивільних позовів про визнання права власності, оскільки в таких випадках фактично відсутній цивільно-правовий спір. Обґрунтовується необхідність законодавчого врегулювання ситуації, що склалася, шляхом внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Запропоновано впровадження чіткого механізму державної реєстрації прав власності без потреби додаткового підтвердження з боку БТІ, які наразі не функціонують.*

*Ключові слова: право власності, речові права на нерухоме майно, дії та бездіяльність державних реєстраторів, захист права власності, принцип ефективності судового захисту.*

### **Постановка проблеми**

Інститут права власності на нерухоме майно є однією з основ належного функціонування економіки України та забезпечен-

ня добробуту людей як у мирний час, так, особливо, і в теперішніх умовах воєнного стану. Агресивні воєнні дії РФ проти України мають наслідком руйнування між іншим великої кількості об'єктів нерухомого майна, зокрема у прифронтових регіонах та на окупованих територіях України. При цьому також зазнають руйнувань, знищення або стають недоступними облікові архівні відомості щодо вказаних об'єктів нерухомого майна, речових прав на них, які раніше зберігалися на паперових носіях в підприємствах системи Бюро технічної інвентаризації України (далі – БТІ України).

Зазначена проблематика є дуже динамічною, соціально значущою, потребує ґрунтовного наукового аналізу з метою розробки дієвих механізмів її вирішення та впровадження у практичну діяльність державних реєстраторів та/або проведення належного судового розгляду компетентним судом.

#### **Стан дослідження проблеми**

Слід зазначити, що при дослідженні вказаного питання вивчалися наукові праці та актуальні думки і позиції таких науковців як Горобець Н.Г. [1], Кулинич П.Ф. [2], Майданик Р.А. [3], Селіванова К. [4], Сигидин М.М. [5], Спасибо-Фатеева І.В. [6], Тамаря Я. [7], Філонова Ю.М. [8], Харитонов Є.О. [9], Харченко Г. [10], Штанько А. [11], Яроцький В.Л. [12] та актуальна судова практика. При цьому, на теперішній час, відсутній ґрунтовний науковий висновок (аналіз) щодо шляхів подолання вказаної виключної правової проблеми з метою термінового виправлення ситуації, що склалася при проведенні реєстраційних дій та припинення порушень прав власників нерухомого майна.

**Метою статті** є комплексний правовий аналіз юридичних наслідків відмови у проведенні державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на територіях, де відсутні органи влади, підприємства БТІ, установи та організації, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 на паперових носіях. Центральним завданням дослідження, зумовленим нагальною практичною потребою в сучас-

них умовах в Україні, є правова оцінка ефективності застосування позовів про визнання права власності за ст. 392 Цивільного кодекса України у випадку відмови державного реєстратора у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у зазначеній ситуації. Водночас робота має на меті формування правових орієнтирів для створення ефективного механізму судового захисту прав власників, що зазнають порушень унаслідок необґрунтованих відмов державного реєстратора у вчиненні реєстраційних дій за чинним законодавством України.

#### **Виклад основного матеріалу**

*Щодо шляхів позасудового вирішення питання додержання прав власників нерухомості при внесенні відомостей до ДРП.*

Згідно зі статтею 41 Основного Закону України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (частина перша); ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності; право приватної власності є непорушним (частина четверта). За частиною другою статті 41 Основного Закону України, право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Згідно з юридичною позицією, що її сформулював Конституційний Суд України, «право власності виникає лише за наявності певних юридичних фактів та за умови формування правового статусу конкретного власника, надання йому юридично забезпеченої можливості діяти у передбачених законом межах» (друге речення абзацу третього підпункту 3.1 пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 12 лютого 2002 року № 3-рп/2002) [13].

Отже, на теперішній час, за чинним законодавством України особа набуває право власності на нерухоме майно та має змогу повноцінно його здійснювати, зокрема у спосіб розпорядження своєю власністю, після державної реєстрації права власності на нерухоме майно. В свою чергу, державній реєстрації права власності на нерухоме майно передують ухвалення державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно,

внесення та подальшого збереження (наявності) відповідного реєстраційного запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП). Але цей алгоритм є справедливим для загального порядку, так звані загальні засади державної реєстрації.

В той же час, коли речові права на нерухоме майно виникли до 1 січня 2013 року, вони безумовно визнаються дійсними згідно з частиною третьою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV, у випадку, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Конституційний Суд України сформулював юридичну позицію, що відповідно до Конституції України та загальновизнаних принципів і норм міжнародного права визнання, дотримання і захист права власності є обов'язком держави (абзац перший пункту 4 мотивувальної частини Рішення від 16 жовтня 2008 року № 24-рп/2008) [14].

Держава Україна, на виконання вимог частини другої статті 3, частини четвертої статті 13, статті 41, пунктів 1, 7 частини першої статті 92 Конституції України, зобов'язана не лише належним чином унормувати відносини власності, а й, застосовуючи сукупність усіх юридичних засобів, забезпечити функціонування ефективного механізму здійснення та захисту права власності, оскільки гарантування особі державою вільного та на власний розсуд здійснення права власності є передумовою реалізації інших конституційних прав і свобод людини і громадянина (абз. 2 п. 4.1. рішення Конституційного Суду України у справі № 3-270/2019(6302/19) від 16.11.2022 року) [15].

Зазначений вище припис, між іншим, має наслідком встановлення та гарантування державою такого обов'язкового порядку фіксації (закріплення) за особою її права власності на об'єкт нерухомого майна, при якому вона, виконавши процедуру набуття та реєстрації такого права, яка була чинна на час набуття та реєстрації такого права, отримавши необхідні правостановлювальні та реєстраційні документи (відмітки, штампи тощо) була повністю захищена державою

та не потребувала у майбутньому здійснення додаткових дій на підтвердження свого права на нерухомість.

На реалізацію цього механізму направлена дія ч. 3 та ч. 4 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (з подальшими змінами та доповненнями) (далі – Закон) [16], яка встановлює положення, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

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

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

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього Закону, та в інших випадках, визначених законом.

Відповідну правову позицію викладено в постановях КГС ВС: від 05.09.2019 у справі № 921/320/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84214754>; від 22.05.2019 у справі № 918/410/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81910771>; від 20.05.2020 у справі № 911/1603/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89595389>.

Тому, належним чином зареєстроване право власності особи відповідно до зазначених положень Закону є дійсним, визнається Державою Україна і виникло до 01.01.2013 згідно законодавства України, яке діяло на час набуття такого права, зокрема але не виключно, ЗУ «Про власність» та ЦК УРСР 1961 року.

Це повністю відповідає принципам належного урядування та юридичної визначеності, сприяє зміцненню довіри та посилює

підтримку суспільством держави та її органів, та врешті-решт – зміцненню самої держави Україна.

Однак, на теперішній час, виникла ситуація, коли деякі органи державної реєстрації прав, доволіно трактуючи положення Закону, не визнають дійсність зареєстрованих раніше прав власності на нерухоме майно за наявності у власників оригіналів відповідних правовстановлювальних документів з підстав відсутності довідки про раніше проведеної реєстрацію від територіальних БТІ України, які не можуть надати таку довідку з об'єктивних причин.

Справа в тому, що до 01.01.2013 БТІ України проводили державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, у тому числі на паперових носіях та вели архіви інвентаризаційних справ на об'єкти нерухомого майна, розташовані у відповідних адміністративно-територіальних одиницях. Але в умовах воєнного стану певна кількість БТІ не функціонує, їх архіви частково або повністю знищені.

Вказані вище об'єктивні обставини, на жаль, не враховуються державними реєстраторами прав. У зв'язку з формальним підходом органів реєстрації до реєстрації права на нерухомість, що виникло у особи до 1 січня 2013 року, власники нерухомого майна змушені звертатися до суду за підтвердженням своїх законних прав.

На глибоке переконання автора, за умови додержання вказаних вище принципів належного урядування та юридичної визначеності, у цьому випадку відсутні обґрунтовані підстави з боку органу реєстрації прав для відмови у вчиненні реєстраційних дій, яка, в свою чергу, є нічим іншим, як порушенням законних прав власників об'єктів нерухомого майна.

При цьому, слід зазначити, що відповідно до положень ч. 2 ст. 3 Закону, внесення відомостей до ДРРП щодо реєстрації речових прав на вказане нерухоме майно не пов'язане з виникненням права власності на нього у особи, тому що відповідно до Закону, який був прийнятий 01.07.2004 року, але набув чинності з моменту впровадження ДРРП, а саме з 01.01.2013 року – лише речові права на нерухоме майно, об'єкт неза-

вершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, **що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону**, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

При цьому, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 10.06.2020 по справі № 906/585/19 (пункт 61) наголосив, що суть державної реєстрації прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами [19].

Також Верховний Суд у вказаній постанові (пункт 63) дійшов обґрунтованого висновку, що ототожнювати факт набуття права власності з фактом його державної реєстрації, а тим більше тлумачити факт державної реєстрації як підставу виникнення такого права є логічною та юридичною помилкою, намаганням підмінити поняття причини та наслідку [19].

Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у постанові від 03.06.2020 по справі № 363/4852/17 зазначив, що відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [20].

Тобто, державна реєстрація не є способом набуття права власності. Вона виступає лише засобом підтвердження фактів набуття, зміни чи припинення прав власності на нерухоме майно або інших речових прав.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23.06.2020 по справі № 680/214/16-ц (пункт 55) наголосила на тому, що вже звер-

тала увагу на те, що державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самостійного значення для виникнення права власності немає. Така реєстрація визначає лише момент, з якого держава визнає та підтверджує право власності за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення такого права [21].

Об'єктивно, органом державної реєстрації приймається рішення про відмову у вчиненні реєстраційних дій у випадку подання власником (належним представником власника) документів, що підтверджують право власності, яке виникло до 01.01.2013 року без урахування зазначеної усталеної та незмінної практики Верховного Суду з розгляду і вирішення вказаної категорії справ. А саме, не враховано того факту, що реєстраційні (облікові) дії державного реєстратора за своєю правовою природою є похідними від розпорядчих (вольових) дій власника вказаного об'єкту нерухомого майна і не створюють факту набуття, зміни або припинення речових прав позивача на відповідний об'єкт нерухомого майна.

На теперішній час, зазначена проблема потребує термінового вирішення, у тому числі на законодавчому рівні шляхом уточнення положень Закону. Так, у Верховній Раді України на розгляді знаходиться проект Закону про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації (реєстр. № 11440 від 24 липня 2024 року) [22].

Згідно з пояснювальною запискою до цього законопроекту він розроблений з метою запровадження механізму державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року (тобто реєстрацію права власності здійснено БТІ з використанням паперових носіїв інформації), без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив, з огля-

ду на відсутність доступу до деяких архівів бюро технічної інвентаризації та необхідність оперативного проведення державної реєстрації, яка є однією з умов ефективного здійснення суб'єктивного права власності особою або одержання компенсаційних виплат особами, майно яких є знищеним або пошкодженим внаслідок бойових дій. До теперішнього часу вказані зміни до Закону не прийнято.

Відповідно до приписів діючої редакції п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону (*що потребує уточнення*) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, державний реєстратор обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Хоча, на думку автора, логіка вказаної норми Закону зрозуміла – обов'язок державного реєстратора щодо запиту згаданої вище довідки, необхідної для такої реєстрації, виникає лише у наступних випадках:

- у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, **необхідні для проведення державної реєстрації прав;**
- у разі відсутності **необхідних відомостей** в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом;
- **та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.**

Відповідно, якщо належні правовстановлювальні документи, що підтверджують виникнення прав власності на нерухомість до 01.01.2013 року, наявні у заявника, необхідність зазначеної вище довідки нівелиюється.

Належність правовстановлювальних документів розглядається, поряд з іншим, в аспекті дотримання вимог статті 22 Закону. Вказана стаття визначає вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав. В саме, документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

Частина 2 статті 22 Закону закріплює, що відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Враховуючи викладене вбачається, що подані з дотриманням вимог статті 22 Закону документи, перелічені в статті 27 Закону, є належною підставою для вчинення реєстраційних дій та внесення до ДРРП запису про право власності, яке виникло у особи до 01.01.2013 року.

Однак, у зв'язку з тим, що вирішення вказаного актуального питання на законодавчому рівні чітко не врегульовано, а необхідні нормативні зміни (законопроект реєстр. № 11440 від 24 липня 2024 року) не встигають за змінами сьогодення, органи державної реєстрації не бажають у межах наданих повноважень самостійно проводити реєстраційні дії в ДРРП щодо речових прав, чекають на законодавче врегулювання або відповідне рішення суду. А проблема є актуальною, кричущою та постійно масштабується у бік нагромадження необґрунтованої практики. Крім того, у судів загальної юрисдикції до загального шаленого навантаження додається ще вказана категорія цивільних справ, яка штучно створена за умови

фактичної відсутності цивільно-правового спору у цих правовідносинах.

Зважаючи на це, автор акцентує увагу юридично-правової спільноти на необхідності врегулювання цієї невизначеності у належний спосіб та/або судом відповідної юрисдикції. З цього приводу вважає за необхідне надати для широкого огляду наступні міркування.

#### *Щодо відсутності цивільно-правового спору*

Завданнями та основними засадами цивільного судочинства відповідно до ст. 2 ЦПК України є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави. Суд та учасники судового процесу зобов'язані керуватися завданням цивільного судочинства, яке превалює над будь-якими іншими міркуваннями в судовому процесі [17].

Відповідно до ч. 1 ст. 4 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів [17].

Відповідно до ч. 1 ст. 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності [18].

Таким чином, убачається, що загальний місцевий суд може приймати рішення по справі за майновим позовом особи тільки у разі наявності цивільно-правового спору між позивачем та відповідачем – особою, яка порушує, невизнає або оспорує речове право позивача.

У позовних заявах, які подаються до загального суду позивачі, як правило, вказують у якості відповідача у справі відповідну територіальну військову адміністрацію. При цьому не зазначаються обставини, в чому саме полягає порушення прав позивача з боку відповідача – яким чином відповідачем оспорується або не визнається право влас-

ності особи на об'єкт нерухомого майна та не зазначаються докази, що підтверджують дані обставини, або ж докази втрати позивачем документа, який засвідчує його право власності.

З поданих позовних заяв вбачається, що право власності на об'єкти нерухомого майна належить позивачам на підставі наявних оригіналів правовстановлювальних документів – договорів про купівлю-продаж, дарування, свідоцтв про право власності, свідоцтв про право власності на спадщину тощо.

Тому, всупереч положенням ст. 392 ЦК України позивачі у власних позовних заявах не вказують обставин та не надіють до загального суду належних та допустимих доказів, на підтвердження існування спору про право власності стосовно належного їм об'єкта нерухомого майна та наявності фактів оспорення або невизнання права власності позивача на цей об'єкт іншою особою – відповідачем по справі – відповідною територіальною військовою адміністрацією.

Відповідно до ч. 3 та ч. 4 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (з подальшими змінами та доповненнями) (далі – Закон) встановлює положення, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

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

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

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього За-

кону, та в інших випадках, визначених законом.

Як правило, право власності позивачів було зареєстровано у порядку, передбаченому діючим на час проведення такої реєстрації нормативно-правовим актом, зокрема, відповідно до: Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затверджених Держжитлокомунгоспом України від 13.12.1995 № 56 і зареєстрованих Міністерством юстиції України 19.01.1996 № 31/1056; Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, яке знаходиться у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 09.06.1998 № 121 (надалі – Інструкція № 121), Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445.

Державна реєстрація стосовно об'єктів нерухомого майна та права власності на них була обов'язковою для власників незалежно від форми власності, яку здійснювали комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації до 01.01.2013.

Державну реєстрацію права власності позивачів на належні їм об'єкти нерухомого майна проведено відповідним БТІ згідно приписів одного з вказаних нормативно – правових актів, або нормативно – правових актів, які раніше регулювали порядок проведення реєстрації, зокрема, Інструкції 1966 року тощо, про що здійснені відповідні реєстраційні записи, штампи або видані реєстраційні посвідчення, витяги та вписані відомості у реєстрові книги.

Тому, право власності заявників на їх нерухоме майно відповідно до зазначених положень Закону є вже зареєстрованим та дійсним, визнається Державою Україна на рівні Закону та виникло ще до 01.01.2013 на підставі належних .правовстановлювальних документів, згідно законодавства, яке діяло на той час (ЗУ «Про власність» та ЦК УРСР 1961 року).

*Щодо ефективного засобу (способу) судового захисту прав власника при відмові у проведенні реєстраційних дій з наведених підстав.*

Власники звертаються до органів державної реєстрації прав із заявами щодо державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна та надають реєстратору підставу набуття права власності на вказаний об'єкт нерухомого майна – відповідний правовстановлювальний документ, з відміткою про вже проведену державну реєстрацію.

Відповідно до приписів п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, державний реєстратор обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, **якщо відповідні документи не були подані заявником**, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Виходячи з аналізу вказаної правової норми слід зазначити, що під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року запитується інформація реєстратором лише у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, а не в

усіх без винятку випадках, коли на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно подаються документи, що підтверджують дату виникнення такого права до 1 січня 2013 року.

Рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій згідно заяви власника, як правило, має посилання на лист посадової особи Міністерства юстиції України (наприклад – лист від 12.06.2023 № 75137/74555-9-23/8.4.4), згідно якого, між іншим, зазначено, що коли комунальні підприємства БТІ, які розташовані на деокупованій території, не можуть надати повну та достовірну інформацію стосовно проведеної до 2013 року державної реєстрації прав, відомості про яку містяться виключно на паперових носіях, то в окресленому випадку подані для проведення державної реєстрації прав документи не дають змоги встановити набуття речових прав на нерухоме майно, а також наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, з посиланням на п. 4 та п. 5 ч. 1 статті 24 Закону:

- подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;

- наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Власник звертається до органу реєстрації прав із заявою щодо державної реєстрації права власності та надає правовстановлювальний документ на належний йому об'єкт нерухомого майна, з якого державний реєстратор має реальну можливість пересвідчитися у наявності права власності позивача на вказаний об'єкт нерухомого майна та його реєстрації в БТІ.

Відповідно до ст. 27 Закону однією з визначених законодавцем підстав для державної реєстрації прав є належний правовстановлювальний документ, чи його дублікат.

Слід зазначити, що при проведенні первинної реєстрації речових прав на нерухоме майно в ДРРП, подання належних правовстановлювальних документів на реєстрацію, що підтверджують виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна у за-



явника є достатнім та додаткові відомості державним реєстратором для проведення вказаних реєстраційних дій не вимагаються.

Тому, у даному випадку, посилання державного реєстратора на таку підставу прийняття рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій, як те, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, на думку автора є необґрунтованим.

Крім того, посилання державного реєстратора як на підставу прийняття рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій на наявність суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями не обґрунтовується у самому рішенні фактичними даними та є формальним та безпідставним.

Також автор відноситься критично до обґрунтування державним реєстратором відмови у проведенні реєстраційних дій посиланням на лист посадової особи Міністерства юстиції України (наприклад – лист від 12.06.2023 № 75137/74555-9-23/8.4.4), яке містить оціночне судження посадової особи про те, що, якщо комунальні підприємства БТІ, які розташовані на деокупованій території, не можуть надати інформацію стосовно проведеної до 2013 року державної реєстрації прав, то подані для проведення державної реєстрації прав документи не дають змоги встановити набуття речових прав на нерухоме майно, а також наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно.

Так, у самому листі містяться відомості, що він стосується окресленого випадку та застереження, що листи Мініюсту не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Згідно зі ст. 11 Закону державний реєстратор самостійно приймає рішення за ре-

зультатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

У зв'язку з викладеним, слід наголосити, що державний реєстратор має приймати самостійні рішення щодо проведення реєстраційних дій або відмову у їх проведенні, зобов'язаний керуватися лише Законом, а не інформаційними листами органу державної влади, уникати будь-якого втручання у власну діяльність.

Крім того, така підстава для відмови в державній реєстрації, як неотримання вказаної інформації – довідки БТІ про проведену раніше БТІ реєстрацію, за умови надання державному реєстратору належного **правовстановлювального** документу на об'єкт нерухомого майна з відміткою (штампом) про проведену державну реєстрацію згідно законодавства, яке діяло на час такої реєстрації, відсутня у переліку підстав для відмови в державній реєстрації прав, встановленому ч. 1 ст. 24 Закону, тому не може вважатися законною підставою для прийняття державним реєстратором рішення про відмову заявнику в проведенні реєстраційних дій за його заявою.

Крім того, відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону, відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті, заборонена. Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 07.11.2019 у справі № 916/2825/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85742527> [24].

Перелік підстав, за яких державний реєстратор може прийняти рішення про відмову в державній реєстрації прав, є вичерпним. Відповідну правову позицію викладено в постановках КГС ВС: від 15.08.2018 у справі № 922/2998/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76025874> ; від 15.03.2018 у справі № 910/4997/17 <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72939194>.

Відповідно до ч. 1 ст. 23 Закону неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим

Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року є підставою для зупинення розгляду заяви, а не відмови в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно.

При цьому, стаття 37 Закону встановлює порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав та передбачає, що рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду. Інформація про можливість оскарження також міститься у відповідних рішеннях про відмову в проведенні реєстраційних дій.

Відповідно до положень статті 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (право на ефективний засіб юридичного захисту) передбачено, що кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження.

При цьому під ефективним засобом (способом) слід розуміти такий, що призводить до потрібних результатів, наслідків, дає найбільший ефект.

У пункті 145 рішення від 15 листопада 1996 року у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» (Chahal v. the United Kingdom, (22414/93) [1996] ECHR 54) Європейський суд з прав людини зазначив, що згадана норма гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, що передбачаються Конвенцією, незалежно від того, яким чином вони виражені в правовій системі тієї чи іншої країни.

Засіб захисту, що вимагається зазначеною статтею повинен бути ефективним як у законі, так і на практиці, щоб його використання не було ускладнене діями або недовгодом органів влади відповідної держави (п. 75 рішення Європейського суду з прав

людини у справі «Афанасьєв проти України» від 5 квітня 2005 року (заява № 38722/02)).

Таким чином, ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, бути адекватним наявним обставинам та виключати подальше звернення особи до суду за захистом порушених прав.

Дана правова позиція узгоджується із позицією, висловленою Верховним Судом України у постанові №21-1465a15 від 16.09.2015 року.

У вказаному рішенні Верховний Суд України наголосив, що спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії та бездіяльність суб'єкта владних повноважень, а у випадку невиконання, або неналежного виконання рішення не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалось примусове виконання рішення.

Також слід звернути увагу на зміст постанови Третього апеляційного адміністративного суду від 23.07.2024 у справі № 280/174/24.

Вказаною постановою Третій апеляційний адміністративний суд скасував рішення Запорізького окружного адміністративного суду від 22 квітня 2024 року та прийняв нову постанову, якою позовні вимоги власника задовольнив, визнав протиправним та скасував рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28 вересня 2023 року та зобов'язав Департамент реєстраційних послуг Запорізької міської ради здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Наведені обставини унеможливають вирішення питання правомірності дій державного реєстратора, як суб'єкта владних повноважень у загальному суді шляхом пред'явлення цивільного позову про визнання права власності за умови відсутності цивільно-правового спору та правовідносин між позивачем та відповідачем – відповідною військовою адміністрацією.

Тому вважаю, що належним та ефективним способом судового захисту прав власника вказаного нерухомого майна відповідно до Закону є саме можливість оскарження дій суб'єкта владних повноважень – шляхом звернення з адміністративним позовом про визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно про відмову в проведенні реєстраційних дій до відповідного окружного адміністративного суду.

***Залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху з наступною відмовою у проведенні реєстраційних дій державним реєстратором***

Як правило, в рішеннях про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, з підстав відсутності інформації, що містить відомості про зареєстровані права до 01.01.2013 року, не вбачається які саме відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом були відсутні у державного реєстратора при розгляді наданих власником документів, або які документи, необхідні для реєстрації не були надані державному реєстратору.

При цьому, зазвичай, до заяви власник надає реєстратору наступні документи: належний правовстановлювальний документ з відміткою про реєстрацію; технічний паспорт; витяг з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та за потреби інші необхідні документи.

Статтею 23 Закону №1952-IV визначено, що заяву про державну реєстрацію прав може бути залишено без руху в таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

1-1) відсутність документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг у повному обсязі;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів

(кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

При цьому зауважуємо, що у спірних правовідносинах відсутні обставини, за яких наступили підстави, передбачені ст. 23 Закону №1952-IV для зупинення розгляду заяви власника щодо реєстрації права власності на належний йому об'єкт нерухомого майна.

За приписами ч. 3 ст. 23 Закону № 1952-IV якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

Перебіг строку державної реєстрації прав продовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, з урахуванням часу, що минув до залишення такої заяви без руху.

Статтею 24 Закону № 1952-IV передбачено підстави для відмови в державній реєстрації прав, а саме після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху; (п. 8 ч. 1 ст. 24 Закону).

В постанові Третього апеляційного адміністративного суду від 23.07.2024 у справі № 280/174/24 суд адміністративної апеляційної інстанції зазначив, що оскільки у відповідача були відсутні підстави для зупинення розгляду заяви позивача про реєстрацію права власності, прийняття рішення на підставі п. 8 ч. 1 ст. 24 Закону № 1952-IV є безпідставним. Відповідно до п. 6, ч. 1 ст. 27 Закону № 1952-IV, державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться також на підставі правовстановлювального документу, виданого до 1 січня 2013 року, чи його дубліката [23].

Відповідно до п. 4.1. Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, яке знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 09.06.98 № 121 (надалі – Інструкція № 121), оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна відбувається з видачою свідоцтва про право власності згідно зразку, наведеному в додатку 11, місцевими органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування членам житлових, житлово-будівельних, дачних, гаражних або інших кооперативів, які повністю внесли свої пайові внески.

Відповідно до п.1.5-1.6 Інструкції №121, державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, яка є обов'язковою для власників незалежно від форми власності, здійснюють комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації.

Реєстрацію права власності позивача було здійснено у відповідності до Інструкції №121, про що здійснений реєстраційний запис на свідоцтві про право власності, відповідно до якого реєстраційні дії проведені начальником бюро технічної інвентаризації м. Горлівка 08.10.1996р. (записано в реєстраційну книгу №224 під реєстраційним номером №38817). Також начальником бюро технічної інвентаризації м. Горлівка було видано позивачу технічний паспорт на даний будинок садибного типу [23].

За таких обставин Третій апеляційний адміністративний суд у справі № 280/174/24 зазначив, що у спірному випадку державний реєстратор мав доступ до усіх документів та до усієї інформації, необхідної для проведення державної реєстрації [23].

Необхідність державної реєстрації права власності виникла у позивача по зазначеній справі у зв'язку із пошкодженням вказаного майна та отриманням відповідної компенсації.

Так, відповідно до ст. 2 ЗУ «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агре-

сією Російської Федерації проти України та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» № 2923, є фізичні особи – громадяни України – власники пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна.

Реєстр пошкодженого та знищеного майна забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, зберігання, захист та облік, крім іншого, і таких відомостей (документів): документи та/або відомості про підтвердження права власності на пошкоджене чи знищене майно.

Відповідно до п. 31 Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624, документи, що подаються шляхом підвантаження електронної копії оригіналу паперового документа, повинні відповідати таким вимогам:

1) документи повинні викладатися державною мовою;

2) текст документів повинен бути надрукований розбірливо або написаний друкованими літерами;

3) документи не повинні містити підчищення або дописування, закреслення та інші виправлення, не обумовлені в документах, орфографічні та арифметичні помилки, заповнюватися олівцем, а також містити пошкодження, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;

4) документи в електронній формі повинні бути оформлені згідно з вимогами, визначеними законодавством.

Відповідно до п. 3 ч. 13 Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «Відновлення», затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381, для отримання компенсації необхід-

но переконатися, що пошкоджений об'єкт внесений до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або у разі відсутності такого запису, провести його реєстрацію.

Відповідно до п. 4 ч. 2 ст. 245 КАС України у разі задоволення адміністративного позову суд може прийняти рішення про визнання бездіяльності протиправною та зобов'язання відповідача вчинити певні дії.

Враховуючи підстави для відмови у проведеної реєстраційних дій, а також необхідність застосування принципу ефективності судового захисту порушених прав, колегія суддів апеляційного суду в постанові від 23.07.2024 у справі № 280/174/24 прийшла до висновку про наявність підстав задоволення позовних вимог у вигляді зобов'язання суб'єкта владних повноважень здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно позивача, шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Рішення апеляційної інстанції є чинним та не оскарженим.

***Щодо наявності/відсутності дискреційних повноважень державного реєстратора у спірних правовідносинах***

Стосовно дискреційних повноважень, вважаю, що правова позиція Третього апеляційного адміністративного суду, висловлена ним 23.07.2024 у рішенні по справі № 280/174/24 є об'єктивною та обґрунтованою.

Дискреційними є повноваження обирати у конкретній ситуації між альтернативами, кожна з яких є законною. Прикладом таких повноважень є повноваження, які закріплені у законодавстві із застосуванням слова «може».

У такому випадку дійсно суд не може зобов'язати суб'єкта владних повноважень обрати один з правомірних варіантів поведінки, оскільки який би варіант реалізації повноважень не обрав відповідач, кожен з них буде законним.

Натомість, у цих правовідносинах, реєстратор помилово вважає свої повноваження дискреційними, оскільки у разі настання визначених законодавством умов, реєстратор зобов'язаний до вчинення конкретних дій – прийняти рішення. Підставою для відмови у прийнятті такого рішення можуть

бути лише визначені законодавством обставини. Реєстратор не наділений повноваженнями за конкретних фактичних обставин діяти на власний розсуд провести реєстраційні дії, або відмовити у їх проведенні, існує лише один правомірний варіант поведінки.

Відповідно до Рекомендації Комітету Міністрів Ради Європи №R(80)2 стосовно здійснення адміністративними органами влади дискреційних повноважень, прийнятої Комітетом Міністрів 11.03.1980 на 316-й нараді, під дискреційним повноваженням слід розуміти повноваження, яке адміністративний орган, приймаючи рішення, може здійснювати з певною свободою розсуду – тобто, коли такий орган може обирати з кількох юридично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за даних обставин.

Здійснюючи судочинство Європейський суд неодноразово аналізував наявність, межі, спосіб та законність застосування дискреційних повноважень національними органами, їх посадовими особами. Зокрема, в рішенні Європейського суду з прав людини від 17 грудня 2004 року у справі «Педерсен і Бодсгор проти Данії» зазначено, що здійснюючи наглядову юрисдикцію, суд, не ставлячи своїм завданням підняти компетентні національні органи, перевіряє, чи відповідають рішення національних державних органів, які їх винесли з використанням свого дискреційного права, положенням Конвенції та Протоколів до неї.

Суд є правозастосовним органом та не може підняти державний орган, рішення якого оскаржується, приймати замість нього рішення, яке визнається протиправним, інше рішення, яке б відповідало закону, та давати вказівки, які б свідчили про вирішення питань, які належать до компетенції такого суб'єкта владних повноважень.

Разом з тим, у рішенні Європейського суду з прав людини від 02.06.2006 року у справі «Волохи проти України» (заява №23543/02) при наданні оцінки повноваженням державних органів суд виходив з декількох ознак, зокрема щодо наявності дискреції. Так, суд вказав, що норма права є «передбачуваною», якщо вона сформульована з достатньою чіткістю, що дає змогу кожній особі – у разі потреби за допомогою

відповідної консультації – регулювати свою поведінку. «...надання правової дискреції органам виконавчої влади у вигляді необмежених повноважень було б несумісним з принципом верховенства права. Отже, закон має з достатньою чіткістю визначати межі такої дискреції, наданої компетентним органам, і порядок її здійснення, з урахуванням законної мети даного заходу, щоб забезпечити особі належний захист від свавільного втручання».

Отже, як вбачається з наведених судових рішень, під дискреційним повноваженням слід розуміти компетенцію суб'єкта владних повноважень на прийняття самостійного рішення в межах, визначених законодавством, та з урахуванням принципу верховенства права.

Зміст компетенції органу виконавчої влади складають його повноваження – певні права та обов'язки органу діяти, вирішуючи коло справ, визначених цією компетенцією. В одних випадках це зміст прав та обов'язків (право діяти чи утримуватися від певних дій). В інших випадках органу виконавчої влади надається свобода діяти на свій розсуд, тобто оцінюючи ситуацію, вибирати один із кількох варіантів дій (або утримуватися від дій) чи один з варіантів можливих рішень.

Відповідно до рішення по справі «Олссон проти Швеції» від 24 березня 1988 року запорукою вірного застосування дискреційних повноважень є високий рівень правової культури державних службовців.

*Додатково слід звернути увагу на наступну важливу обставину.*

Постановлення рішення про задоволення позовної заяви позивача про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, враховуючи наявність у позивача дійсних та вже зареєстрованих правовстановлювальних документів на вказане нерухоме майно і наступне проведення державної реєстрації права власності відносно нього на підставі судового рішення, створить два рівнозначні за юридичною силою комплекти правовстановлюючих документів на один об'єкт нерухомого майна, що є неприпустимим та суттєвим порушенням принципу правової визначеності. Виникнення (створення) но-

вого правовстановлюючого документу на об'єкт нерухомості є обґрунтованим у випадку, коли попередні правовстановлюючі документи втратили свою юридичну силу (оскаржені, скасовані, знищені та не підлягають відновленню тощо).

### **Висновок**

Відмова у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а фактично – відмова у внесенні інформації в ДРРП щодо документально підтвердженого права власності осіб на об'єкти нерухомого майна, яке виникло до 01.01.2013 на паперових носіях у зв'язку з неможливістю отримання довідки БТІ про раніше проведену реєстрацію за умови наявності у власника належного правовстановлювального документу з офіційною відміткою (штампом тощо) встановленого зразка про вже проведену державну реєстрацію прав – не відповідає принципам належного урядування та правової визначеності, порушує принцип справедливості та рівності всіх власників нерухомого майна перед законом, є безпідставною та необґрунтованою формою свавільного втручання у здійснення власником своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження належним йому майном вільно та на власний розсуд.

Поряд з цим, така ситуація суттєво затягує та ускладнює в умовах воєнного стану отримання державних гарантій та допомоги особами, постраждалими внаслідок військової агресії.

У разі невирішення вказаної виключної правової проблеми та продовження практики прийняття рішень державними реєстраторами про відмову у проведенні вказаних реєстраційних дій, їх дії, як суб'єкта владних повноважень можуть бути оскаржені у відповідному територіальному адміністративному суді.

Зважаючи на викладене вище, та у зв'язку з відсутністю правовідносин та предмета цивільно-правового спору між власником нерухомого майна (позивачем) та відповідною територіальною військовою адміністрацією, яка частіше за все виступає відповідачем по цивільній справі, належні правові підстави для розгляду та задоволення судом загальної

юрисдикції позову про визнання права власності на вказане нерухоме майно на підставі приписів ст. 392 ЦК відсутні.

#### Література

1. Горобець Н. Г. Захист права власності в практиці Європейського суду з прав людини: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.11 / кер. роботи К. О. Савчук. Київ, 2018. 20 с.
2. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні. *Земельне право України*. 2006. № 9. С. 30–39.
3. Майданик Р. А. Речове право України. Загальні положення. *Спогади про Людину, Вчителя, Цивіліста-епоху* : до 85-річчя від Дня народж. акад. Ярослава Миколаївни Шевченко / Громад. орг. «Ліга проф. права, д-рів юрид. наук та д-рів філософії у сфері права». Київ : АртЕк, 2017. С. 226–249.
4. Селіванова К. Типові помилки державних реєстраторів під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. *Підприємництво, госп-во і право*. 2021. № 5. С. 101–106.
5. Сигидин М. М. Сучасний стан та перспективи розвитку правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Бюлетень Мініюсту України*. 2019. № 6. С. 42–48.
6. Спасибо-Фатєєва І. В. Речові права за Цивільним і Господарським кодексами України. *Право України*. 2015. № 4. С. 60–68.
7. Тамаря Я. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Jurnalul juridic național: teorie și practică*. 2016. №12. С.62–65.
8. Філонова Ю. М. Захист речових прав на чуже майно в Україні : дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / наук. кер. В. Л. Яроцький ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків : б. в., 2020. 233 с.
9. Харитонов Є. О. Право власності: навч. посіб. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, К. Г. Некіт. Одеса : Гельветика, 2018. 253 с.
10. Харченко Г. Основи речового права в Цивільному кодексі України. *Підприємництво, госп-во і право*. 2019. № 6. С. 57–61.
11. Штанько А. Система способів судового захисту права власності та інших речових прав. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2017. № 2. С. 38–47.
12. Яроцький В. Л. Сучасні виклики та проблеми цивільно-правового забезпечення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. *Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку* : матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Нац. акад. прав. наук України, Від-ня цивіл.-прав. дисциплін, Асоц. цивілістів України. Харків : Право, 2020. С. 66–75.
13. Рішення Конституційного Суду України від 12 лютого 2002 року, справа № 3-рп/2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v003p710-02#Text>
14. Рішення Конституційного Суду України від 16 жовтня 2008 року № 24-рп/2008). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v024p710-08#Text>
15. Рішення Конституційного Суду України від 16.11.2022, справа № 3-270/2019(6302/19). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22#Text>
16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України 01.07.2004 р., № 1952-IV. Дата оновлення: 01.01.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n389>.
17. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>
18. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#n2110>
19. Постанова Верховного Суду від 10.06.2020, судова справа № 906/585/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89767972>.
20. Постанова Верховного Суду від 03.06.2020, судова справа № 196 363/4852/17. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/89649136?utm\\_source=jurliga](https://verdictum.ligazakon.net/document/89649136?utm_source=jurliga).

ligazakon.net&utm\_medium=news&utm\_content=jl01.

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020, судова справа № 680/214/16-ц. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=91555165&red=10000347543b12890958e7fced3a09a2eb70f0&d=5>

22. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України Закон України 11.02.2010 р. 1878-VI. Дата оновлення: 01.01.2013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1878-17#Text> (дата звернення: 11.01.2024).

23. Постанова Третього апеляційного адміністративного суду від 23.03.2024 у справі № 280/174/24 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120607764>

24. Постанова КГС ВС від 07.11.2019 у справі № 916/2825/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85742527>

*Serputko D.*

**THE CIVIL LEGAL MECHANISMS  
FOR THE EXERCISE AND PROTECTION  
OF PROPERTY RIGHTS THAT AROSE  
BEFORE 01.01.2013 TO IMMOVABLE  
PROPERTY LOCATED IN AREAS WHERE  
UKRAINIAN BTI ENTERPRISES, WHICH  
REGISTERED RIGHTS ON PAPER BEFORE  
01.01.2013, ARE ABSENT**

This article examines the legal mechanisms for the effective judicial protection of property rights to real estate in Ukraine that arose before January 1, 2013, and the challenges associated with their enforcement under current conditions. Particular attention is given to constitutional guarantees of property rights, as well as the legal positions of the Constitutional Court of Ukraine and the Supreme Court regarding the confirmation of their inviolability.

Special focus is placed on practical aspects of state registration. The article identifies the issue of an additional burden on courts of general jurisdiction, which has increased due to the artificial creation of a separate category of civil cases despite the actual absence of a civil law dispute in such legal relations. A critical assessment is made of the effectiveness of claims for the recognition of property rights under Article 392 of the Civil Code of Ukraine in this context and the justification for considering such legal relations within administrative proceedings. The latter approach is argued to be more appropriate as it involves challenging the actions of state registrars as subjects of public authority rather than filing civil claims for the recognition of property rights.

The author systematically substantiates that the most effective method of protecting property rights that arose before January 1, 2013, concerning real estate located in areas where government authorities, enterprises (Ukrainian bureau of technical inventory), institutions, and organizations responsible for the registration of rights before January 1, 2013, no longer operate, is to challenge the decisions of state registrars in administrative courts. This approach is preferable to filing civil claims for the recognition of property rights, as in such cases, no actual civil law dispute exists.

The necessity of legislative regulation of the current situation is justified by proposing amendments to the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Immovable Property and Their Encumbrances». The introduction of a clear mechanism for the state registration of property rights without requiring additional confirmation from BTI, which are no longer operational, is recommended.

**Keywords:** property rights, proprietary rights to real estate, ownership rights, actions and inactions of state registrars, protection of property rights, principle of effective judicial protection.