ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ ЯК ПЕРЕДУМОВА ТА ОБ'ЄКТ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

МЕЛЬНИК Ольга Олегівна - кандидат юридичних наук, доцент, кафедра адміністративного права, інтелектуальної власності та цивільно-правових дисциплін Київського університету інтелектуальної власності і права
ORCID ID: 0000-0002-2088-630X
ГЛОБЕНКО Ігор Олександрович - кандидат юридичних наук, доцент, кафедра адміністративного права, інтелектуальної власності та цивільно-правових дисциплін Київського університету інтелектуальної власності і права
ORCID ID: 0000-0002-3058-521X
ХРИСТИНЧЕНКО Надія Петрівна - доктор юридичних наук, професор, кафедра адміністративного права, інтелектуальної власності та цивільно-правових дисциплін Київського університету інтелектуальної власності і права
ORCID ID: 0000-0001-7473-7193
УДК 347.235:347.91
DOI: https://doi.org/10.71404/EP.2026.2-2.85

У статті подано огляд наукових публікацій, узагальнень судової практики і правових позицій Верховного Суду 2025 року щодо подвійної ролі державної реєстрації речових прав у судовому захисті права власності на нерухоме майно. Показано, що реєстрація виступає, з одного боку, передумовою захисту, оскільки за принципом реєстраційного підтвердження володіння саме запис у Державному реєстрі речових прав визначає, хто є володільцем нерухомості і який речово-правовий спосіб захисту є належним, а з іншого боку, самостійним об'єктом судового захисту у спорах про скасування рішень державного реєстратора, записів і документів, на підставі яких проведено реєстрацію. Систематизовано позиції Верховного Суду 2025 року щодо допустимості вимоги про скасування рішення державного реєстратора лише з одночасним вирішенням спору про право, щодо неналежності скасування реєстрації прав сусіднього землевласника як способу захисту права на земельну ділянку та щодо віндикаційного позову як належного способу захисту при реєстрації права за незаконним володільцем. Узагальнено доктринальні оцінки впливу принципу реєстраційного підтвердження володіння на стандарт добросовісності набувача, закріплений Законом України № 4292-IX, а також на доступ до компенсаційних механізмів, для яких реєстровий запис став обов'язковою умовою. Окреслено дискусійні питання щодо співвідношення реєстраційних і речово-правових вимог, доказового значення реєстру і меж судового контролю за діями реєстраторів.

Ключові слова: державна реєстрація речових прав, судовий захист права власності, нерухоме майно, належний спосіб захисту, скасування рішення державного реєстратора, реєстраційне підтвердження володіння, добросовісний набувач, віндикаційний позов, практика Верховного Суду.

Постановка проблеми

Запровадження Державного реєстру речових прав на нерухоме майно змінило саму природу судового захисту права власності на нерухомість. Якщо раніше спір про нерухомість був спором про фактичне панування над річчю, то нині він є передусім спором про запис у реєстрі: саме запис визначає, хто вважається володільцем, який позов є належним і що саме має зро-

бити суд для відновлення права. Водночас реєстрація не є ані безпомилковою, ані нейтральною: записи вносяться на підставі документів, які можуть бути підробленими або незаконними, а зміна редакції статті 26 профільного закону кілька разів змінювала перелік доступних способів захисту. Унаслідок цього значна частина спорів про нерухомість у 2025 році стосувалася не стільки права власності як такого, скільки реєстраційного виміру його захисту. Практика Верховного Суду за цей рік виробила низку нових позицій, а у доктрині і фаховій літературі з'явилися узагальнення, які потребують систематизованого огляду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Практику Верховного Суду щодо державної реєстрації речових прав та їх обтяжень узагальнено в оглядових матеріалах Вищої школи адвокатури 2025 року [1]. Правові позиції Верховного Суду щодо способів захисту речових прав на нерухоме майно, включно з їх реєстраційним виміром, систематизовано у презентаційних матеріалах судді Верховного Суду 2025 року [2], а практику захисту добросовісних набувачів, для якої реєстраційне підтвердження володіння є вихідним, узагальнено Ю. Чумаком [3]. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду за січень 2025 року [4], огляд земельної практики за січень 2025 року Д. Навроцького [5] та огляд земельних спорів за перше півріччя 2025 року, підготовлений Національною асоціацією адвокатів України [6], фіксують конкретні позиції щодо реєстраційних вимог. Доктринальне підґрунтя становить публікація С. Г. Деледивки про розмежування способів захисту при витребуванні майна [7], а вплив реєстрації на компенсаційні механізми досліджено І. М. Доляновською і В. І. Карасьовим [8] та О. Г. Предместніковим із співавторами [9]. Конвенційний вимір захисту власності узагальнено Б. Карнаухом [10], а кейсовий аналіз пропорційності позбавлення права власності здійснено З. А. Іванцовою [11].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми

Опубліковані матеріали розглядають реєстрацію або як технічну передумову застосування речово-правових позовів, або як самостійний предмет контролю за діями реєстраторів. Поєднаного погляду, який би показав, як ці два виміри взаємодіють у судовому захисті права власності і як вони змінилися під впливом законодавчих новел та правових позицій 2025 року, у літературі немає. Його формування є завданням цієї статті.

Метою статті є систематизований огляд доктринальних оцінок та правових позицій Верховного Суду 2025 року щодо ролі державної реєстрації речових прав як передумови і як об'єкта судового захисту права власності на нерухоме майно, виявлення спільних підходів і дискусійних питань та окреслення напрямів подальших досліджень.

Виклад основного матеріалу

Реєстрація як передумова захисту: принцип реєстраційного підтвердження володіння. Відправним для огляду є принцип, за яким володіння нерухомістю визначається не фактичним пануванням, а записом у реєстрі. Матеріали Верховного Суду 2025 року послідовно виходять з того, що особа, за якою зареєстроване право на нерухоме майно, є його володільцем, а отже, спір між зареєстрованим і незареєстрованим претендентом є спором про витребування майна, і саме віндикаційний позов, а не визнання права чи скасування запису, веде до відновлення права, оскільки рішення про витребування є підставою для внесення відомостей до реєстру [2; 5]. Огляд земельних спорів за перше півріччя 2025 року фіксує сталість цього підходу: якщо право власності на спірне майно зареєстроване за іншою особою, належним і ефективним способом захисту є витребування [6]. У доктринальному вимірі С. Г. Деледивка показує, як цей принцип перерозподіляє сфери реституції, віндикації та кондикції [7]. Для добросовісного набувача реєстр став не лише джерелом

володіння, а й мірилом добросовісності: за позицією Касаційного господарського суду від 11 березня 2025 року набувач не зобов'язаний перевіряти історію переходів і може покладатися на відомості реєстру за відсутності обставин, що викликають обґрунтований сумнів [3; 12].

Законодавче закріплення довіри до реєстру. Закон України від 12 березня 2025 року № 4292-IX перевів довіру до реєстру у нормативну площину: новий десятирічний граничний строк для витребування майна державою і громадами у добросовісного набувача обчислюється саме від дати державної реєстрації права власності першого набувача, а зміна наступних набувачів не впливає на його перебіг [13]. У такий спосіб запис у реєстрі набув значення юридичного факту, з яким пов'язана стабілізація права, що у матеріалах про захист добросовісних набувачів оцінюється як посилення правової визначеності у обороті нерухомості [3]. Водночас дослідники звертають увагу і на зворотний бік довіри до реєстру: І. М. Доляновська і В. І. Карасьов фіксують, що для доступу до компенсації за знищене житло наявність зареєстрованого права стала обов'язковою умовою [8], О. Г. Предместніков із співавторами розглядають цю вимогу як системну рису національного компенсаційного механізму [9], а роз'яснення судів прямо вказують, що без запису у реєстрі заяву про компенсацію подати неможливо [14].

Реєстрація як об'єкт захисту: стаття 26 профільного закону. Другий вимір пов'язаний із оскарженням самих реєстраційних дій. Матеріали Вищої школи адвокатури 2025 року узагальнюють підхід Верховного Суду, за яким після змін статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» судове рішення про скасування рішення державного реєстратора, визнання недійсними документів або скасування державної реєстрації може кваліфікуватися як належний спосіб захисту, якщо воно ухвалене з одночасним визнанням, зміною чи припиненням речового права, і задоволення такого позову приводить до внесення відомостей про право позивача [1]. Практика 2025 року конкретизує ці межі: у постанові від 15 травня 2025 року у справі № 361/3526/20 Верховний Суд визнав вимогу про скасування рішення реєстратора дієвим і належним способом захисту з урахуванням чинної редакції закону, оскільки її задоволення приводить до відновлення порушеного права [15], тоді як у постанові від 25 червня 2025 року у справі № 607/4188/21 вимогу про скасування реєстрації без вирішення спору про право розцінено як неналежний спосіб захисту [16].

Межі реєстраційних вимог у спорах із третіми особами. Важливим уточненням 2025 року є позиція про те, що реєстраційна вимога не може використовуватися для опосередкованого усунення чужого права. У постанові від 26 листопада 2025 року у справі № 185/6481/24 Верховний Суд визнав, що скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно сусіднього землевласника не є належним способом захисту порушеного права на земельну ділянку, оскільки воно не відновлює право позивача [17]. Ця позиція логічно продовжує принцип реєстраційного підтвердження володіння: якщо позивач вважає, що право на об'єкт належить йому, він має заявити речово-правову вимогу до зареєстрованого володільця, а не вимагати очищення реєстру від запису про чуже право. Матеріали про способи захисту речових прав підкреслюють, що саме рішення про витребування або про визнання права є підставою для реєстраційної дії, тоді як позов про визнання права власності не може застосовуватися для позбавлення права іншої зареєстрованої особи [2].

Доказове значення реєстру. Спільною для доктрини і практики тезою є обмежене, але істотне доказове значення реєстрації. Огляд практики Касаційного цивільного суду за січень 2025 року нагадує, що державна реєстрація не є підставою набуття права власності, а лише засвідчує вже набуте право і має здійснюватися на підставі належних документів [4]. Звідси випливає, що суд у спорі про право не зв'язаний записом, однак саме запис визначає процесуальну конфігурацію спору і коло відповідачів. У матеріалах про добросовісних

набувачів ця теза доповнюється правилом розподілу ризиків: набувач, що покладався на реєстр, захищений від наслідків чужих помилок, а власник, який добровільно передав майно, несе ризик його втрати і може вимагати лише відшкодування збитків від особи, якій майно було передано [3; 4]. Огляд земельної практики за січень 2025 року додає, що відмова у віндикаційному позові з мотивів неоскарження записів реєстру або рішень органів влади не допускається, оскільки саме віндикація вирішує спір про право [5].

Конвенційний вимір. Довіра до реєстру має і конвенційне обґрунтування. У матеріалах Б. Карнауха підкреслено, що держава має позитивні обов'язки гарантувати ефективне відновлення порушеного права на мирне володіння майном, і що саме якість публічних реєстрів є однією з гарантій правової визначеності для набувачів [10]. Кейсовий аналіз З. А. Іванцової демонструє, що позбавлення добросовісних набувачів зареєстрованих прав через помилки органів влади без компенсації не витримує тесту на пропорційність і створює перспективи звернення до Європейського суду з прав людини [11]. Саме цим пояснюється конвенційна мотивація законодавця, який у 2025 році пов'язав стабілізацію права з реєстраційним записом [13].

Дискусійні питання. Огляд виявляє кілька невирішених питань. По-перше, залишається нечітким співвідношення вимоги про скасування рішення реєстратора з речово-правовими позовами у ситуаціях, коли майно вже перейшло до третіх осіб, оскільки позиції у справах № 361/3526/20 і № 607/4188/21 демонструють залежність результату від конкретної конфігурації спору [15; 16]. По-друге, дискусійним є обсяг судового контролю за діями реєстраторів у разі, коли порушення реєстраційної процедури не супроводжується спором про право. По-третє, після Закону № 4292-IX відкритим є питання про момент початку десятирічного строку для майна, права на яке виникли до запровадження реєстру [13]. По-четверте, прив'язка компенсаційних механізмів до реєстрового запису ставить питання про доступ до захисту власників, чиї права не були зареєстровані з об'єктивних причин [8; 9; 14].

Висновки

Огляд доктрини і практики 2025 року засвідчує, що державна реєстрація речових прав остаточно утвердилася у подвійній ролі: як передумова судового захисту, що визначає володільця нерухомості, належний спосіб захисту і стандарт добросовісності набувача, та як самостійний об'єкт захисту у спорах про скасування рішень реєстраторів і записів. Законодавчі новели 2025 року закріпили довіру до реєстру як нормативний принцип, прив'язавши до дати реєстрації граничний строк витребування майна у добросовісного набувача, а практика Верховного Суду сформулювала послідовне правило допустимості реєстраційних вимог лише тоді, коли вони безпосередньо відновлюють право позивача і не використовуються для опосередкованого усунення чужого права.

Водночас огляд показує і ціну довіри до реєстру: вона обертається обмеженням доступу до захисту і компенсації для власників з незареєстрованими правами. Подальших досліджень потребують співвідношення реєстраційних вимог з речово-правовими позовами у спорах із третіми особами, межі судового контролю за реєстраторами поза спором про право, обчислення нових строків для прав, що виникли до запровадження реєстру, та забезпечення захисту власників, чиї права не були зареєстровані з незалежних від них причин.

Література

1. Держреєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у практиці Верховного Суду. Вища школа адвокатури НААУ. 2025. URL: https://www.hsa.org.ua/blog/derzrejestraciia-recovix-prav-na-neruxome-maino-ta-yix-obtiazen-u-prakticiverxovnogo-sudu.

2. Огляд правових позицій Верховного Суду щодо способів захисту речових прав на нерухоме майно : презентація. Верховний Суд, 2025. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/Rogach_sposobu%20zahusty.pdf.

3. Чумак Ю. Захист прав добросовісних набувачів у практиці Верховного Суду : презентація. Верховний Суд, 2025. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2025/Prezent_zahist_prav_dobrosov_nabyvach_VS.pdf.

4. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (січень 2025 року). Верховний Суд, 2025. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/Oglad%20KCS_01_25.pdf.

5. Навроцький Д. Огляд практики Верховного Суду із земельних питань за січень 2025 року. Вища школа адвокатури НААУ. 2025. URL: https://www.hsa.org.ua/lectors/dmytro-navrotskyj/articles/ogliad-praktiki-verxovnogo-sudu-iz-zemelnix-pitan-za-sicen-2025-roku.

6. Огляд практики Верховного Суду із земельних спорів за І півріччя 2025 року / Національна асоціація адвокатів України. 2025. URL: https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/Oglyad_VS_zemelni_pitannya.pdf.

7. Деледивка С. Г. Реституція, віндикація, кондикція і інші способи захисту при витребуванні майна. Юридичний науковий електронний журнал. 2025. № 4. С. 118–121.

8. Доляновська І. М., Карасьов В. І. Нормативно-правове забезпечення реституції в Україні: сучасний стан та перспективи. Legal Bulletin. 2025. № 3 (17). С. 49–58. DOI: https://doi.org/10.31732/2708-339X-2025-17-C7.

9. Предместніков О. Г., Лещенко С. О., Ковташ В. Д. Компенсація за зруйноване житло: взаємодія «єВідновлення», судового захисту та страхових механізмів. Український політико-правовий дискурс. 2025. № 17. DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.17802169.

10. Карнаух Б. Захист власності у практиці ЄСПЛ та Верховного Суду. Вища школа адвокатури НААУ. 2025. URL: https://www.hsa.org.ua/lectors/karnaux-bogdan/articles/zaxist-vlasnosti-u-praktici-jespl-ta-verxovnogo-sudu.

11. Іванцова З. А. Перспективи захисту конституційного права власності ЄСПЛ: кейсовий аналіз. Актуальні проблеми держави і права. 2025. Вип. 105. С. 106–114. DOI: https://doi.org/10.32782/apdp.v105.2025.12.

12. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 11.03.2025 у справі № 922/647/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: https://reyestr.court.gov.ua.

13. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача : Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20.

14. Компенсація за знищене житло: хто має право та порядок отримання / Уманський міськрайонний суд Черкаської області. 12.08.2025. URL: https://um.ck.court.gov.ua/sud2318/pres-centr/new/1861167/.

15. Постанова Верховного Суду від 15.05.2025 у справі № 361/3526/20. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/127463647.

16. Постанова Верховного Суду від 25.06.2025 у справі № 607/4188/21. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626800.

17. Постанова Верховного Суду від 26.11.2025 у справі № 185/6481/24. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: https://reyestr.court.gov.ua.

STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS AS A PREREQUISITE AND AN OBJECT OF JUDICIAL PROTECTION OF OWNERSHIP OF IMMOVABLE PROPERTY

The article reviews scholarly publications, case law digests and legal positions of the Supreme Court of 2025 concerning the dual role of state registration of property rights in the judicial protection of ownership of immovable property. It is shown that registration acts, on the one hand, as a prerequisite for protection, since under the principle of registration confirmation of possession it is the entry in the State Register of Property Rights that determines who is the

possessor of immovable property and which proprietary remedy is appropriate, and, on the other hand, as an independent object of judicial protection in disputes over the cancellation of decisions of the state registrar, entries and documents on the basis of which registration was carried out. The positions of the Supreme Court of 2025 are systematised regarding the admissibility of a claim to cancel a registrar's decision only together with the resolution of the dispute over the right, the inappropriateness of cancelling the registration of a neighbouring landowner's rights as a remedy for the protection of a right to a land plot, and the vindication action as the appropriate remedy where a right is registered for an unlawful possessor. Doctrinal assessments are summarised of the impact of the principle of registration confirmation of possession on the standard of a purchaser's good faith consolidated by Law of Ukraine No. 4292-IX, and on access to compensation mechanisms for which a register entry has become a mandatory condition. Debatable issues are outlined concerning the relationship between registration and proprietary claims, the evidentiary value of the register and the limits of judicial control over registrars' actions.

Keywords: state registration of property rights, judicial protection of ownership, immovable property, appropriate remedy, cancellation of registrar's decision, registration confirmation of possession, bona fide purchaser, vindication action, Supreme Court practice.