

КАРМАЗА О.О., СТРІЛЬКО В.Ю., ПОЗОВ Д.А.

**ЗАХИСТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО:
СУДОВИЙ ТА ПОЗАСУДОВИЙ ЗАХИСТ****PROTECTION OF PRIVATE OWNERSHIP OF IMMOVABLE PROPERTY:
JUDICIAL AND EXTRAJUDICIAL PROTECTION**

Метою статті є нормативно-правовий аналіз поняття «нерухоме майно», форм захисту права приватної власності та критеріїв їх вибору. У статті здійснено доктринальний, нормативно-правовий та правозастосовний аналіз захисту права приватної власності на нерухоме майно. Акцентовано увагу на судовому захисті – позовному провадженні, застосуванні альтернативних процедур примирення, які можуть відбуватися в судовому процесі на підставі дії принципу добровільності (врегулювання спору за участю судді та мирова угода). Доведено, що позасудовий захист права власності на нерухоме майно може стосуватися лише процедури медіації та переговорів. Результат домовленостей може бути оформлено мировою угодою, яка має виконавчу силу, оскільки є частиною ухвали суду. Доведено, що застосувати третейський розгляд до вирішення цивільного спору стосовно права власності на нерухоме майно не можна, оскільки згідно із ст. 6 Закону України «Про третейські суди» третейські суди в порядку, передбаченому цим Законом, можуть розглядати будь-які справи, що виникають із цивільних та господарських правовідносин, за винятком справ у спорах щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки. В статті зазначається, що ефективність застосування судових чи позасудових процедур для врегулювання цивільного спору про захист права власності на нерухоме майно залежить від взаємодії таких елементів як: 1) об'єктно-титульного компонента, який передбачає встановлення титульного володільця, факту державної реєстрації права власності; 2) причинного зв'язку між діями і результатом; 3) добровільного обрання визначеної законом процедури (судова чи позасудова форма) захисту, яка б відповідала характеру спору; 4) вчинення реєстраційних дій та/чи добровільне виконання ухваленого рішення у справі. Судовий і позасудовий захист не є взаємовиключними. Вони можуть доповнювати один одного: медіація – звузити предмет спору або сформулювати добровільні умови виконання, суд – встановити право та забезпечити примус виконання домовленостей, нотаріальна і реєстраційна процедури – завершити юридичне оформлення права власності на нерухоме майно.

Ключові слова: цивільне судочинство, суд, медіація, мирова угода, право приватної власності, нерухоме майно, нерухомість, судовий захист, право власності.

The purpose of the article is a regulatory and legal analysis of the concept of «real estate», forms of protection of private property rights and criteria for their selection. The article carries out a doctrinal, regulatory and law enforcement analysis of the protection of private property rights to real estate. The emphasis is on judicial protection

© КАРМАЗА О.О. – доктор юридичних наук, професор, професор Інституту післядипломної освіти (Київський національний університет імені Тараса Шевченка) <https://orcid.org/0000-0003-4895-5220>

© СТІЛЬКО В.Ю. – кандидат юридичних наук, головний консультант (Комітет Верховної Ради України з питань економічного розвитку) <https://orcid.org/0009-0006-4570-795X>

© ПОЗОВ Д.А. – доктор філософії у галузі права, старший науковий співробітник (Науково-дослідний інститут публічного права) <https://orcid.org/0000-0003-3357-1937>

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)



– lawsuits, the use of alternative conciliation procedures that can take place in a court process based on the principle of voluntariness (dispute settlement with the participation of a judge and a settlement agreement). It is proven that extrajudicial protection of property rights to real estate can only concern the mediation and negotiation procedures. The result of the agreements can be formalized by a settlement agreement, which has executive force, since it is part of the court decision. It is proven that it is impossible to apply arbitration proceedings to the resolution of a civil dispute regarding the right to property rights to real estate, since according to Art. 6 of the Law of Ukraine “On Arbitration Courts”, arbitration courts, in accordance with the procedure provided for by this Law, may consider any cases arising from civil and commercial legal relations, with the exception of cases in disputes over real estate, including land plots. The article notes that the effectiveness of the application of judicial or extrajudicial procedures for the settlement of a civil dispute on the protection of the right of ownership of real estate depends on the interaction of such elements as: 1) the object-title component, which provides for the establishment of the title holder, the fact of state registration of the right of ownership; 2) the causal connection between actions and the result; 3) the voluntary choice of a legally defined procedure (judicial or extrajudicial form) of protection that would correspond to the nature of the dispute; 4) the performance of registration actions and/or the voluntary execution of the adopted decision in the case. Judicial and extrajudicial protection are not mutually exclusive. They can complement each other: mediation – to narrow the subject of the dispute or to form voluntary terms of performance, court – to establish the right and ensure the enforcement of agreements, notarial and registration procedures – to complete the legal registration of the right of ownership of real estate.

Key words: *civil proceedings, court, mediation, settlement agreement, private property law, real estate, real estate, judicial protection, property right.*

Актуальність теми. Право приватної власності є одним із фундаментальних основ приватного права, яке сформувалося історично та захищається у порядку визначеному законом, якщо інше не передбачено законом. Це право гарантується Конституцією України та міжнародними договорами України. Зокрема, ст. 41 Конституції України гарантує кожному право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю та встановлює непорушність права приватної власності [1]. Стаття 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод вимагає, щоб втручання держави у мирне володіння майном було законним, переслідувало легітимну мету і не покладало на особу надмірного індивідуального тягара [2]. Відтак Конституція України та міжнародні договори гарантують непорушність права власності, однак вказують на те, що законом можуть бути передбачені випадки обмеження чи припинення права власності. Це підтверджується також і нормами Цивільного кодексу України.

Разом з тим, у разі порушення права власності Конституція України, міжнародні договори України, законодавство у сфері приватного права визначають форми, порядок, межі та способи захисту такого права.

Слід також зазначити і те, що судова практика у сфері захисту приватної власності на нерухоме майно є неоднакова. Практична складність захисту права власності на нерухомість полягає в тому, що одне порушення нерідко має декілька взаємопов'язаних проявів: власник може одночасно втратити фактичний контроль над об'єктом, бути усунутим із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зіткнутися з ланцюгом наступних відчужень і потребувати не лише констатації незаконності попередніх дій, а реального повернення майна. Відтак це зумовлює необхідність досліджувати форми захисту не як взаємовиключні механізми, а як різні процедури досягнення правомірного та виконуваного результату.

Метою статті є нормативно-правовий аналіз поняття «нерухоме майно», форм захисту права приватної власності та критеріїв їх вибору.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правовий режим нерухомого майна, способи та форми захисту права власності є предметом дослідження багатьох українських учених у сфері матеріального і процесуального права. Зокрема, це: Аврамова О.Є., Баб'юк М.П., Герасимчук С.С., Грабовська О.О., Гуцул С.Р., Даниленко О.В., Захарова О.С., Кармаза О.О., Короед С.О., Махінчук В.М., Нікітенко В.В., Притика Ю.Д., Стефанчук М.О., Стефанчук Р.О., Теремецький В.І., Федоренко Т.В., Фурса С.Я., Фурса Є.І., Хлистік М.А. та ін.

Разом з тим у сучасній цивілістичній доктрині недостатньо розроблено концептуальну модель захисту права приватної власності на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу. Термін «нерухоме майно» в Цивільному кодексі України вживається понад 47 разів, «нерухомість» – 5 разів. Так, наприклад, ст. 181 цього Кодексу передбачає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [3]. Тобто, «нерухоме майно», «нерухомість» входять до категорії «нерухомих речей». Ця стаття Кодексу розкриває зміст терміну «нерухома річ» через перелічення видів майна, а саме це: 1) земельні ділянки, 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці. Крім того важливою ознакою для віднесення цього майна до нерухомих речей є умова: переміщення цього майна є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. При цьому земельна ділянка індивідуалізується кадастровим номером, місцем розташування, площею та межами, а будівля або приміщення – адресою, технічними характеристиками, площею, складом і реєстраційним номером.

Важливо також відмітити, що ст. 325 Цивільного кодексу України передбачає, що законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи. Тобто, хоча частиною третьою ст. 325 цього Кодексу визначається, що склад, кількість та вартість нерухомого майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими, цим Кодексом передбачені виключення, які стосуються розміру земельної ділянки. Обмеження, які визначені законом, а саме Цивільним кодексом України, відповідають конституційним принципам та ст. 14 Конституції України, за якою земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Нормативно-правовий аналіз положень Цивільного кодексу України доводить, що термін «нерухомість» використано в аспекті державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Зокрема, ст. 182 має назву «Державна реєстрація прав на нерухомість» та встановлює вимоги та особливості державної реєстрації прав на нерухомість.

Слід наголосити на тому, що поняття нерухомого майна має визначальне значення для моменту виникнення права власності, форми правочину, порядку державної реєстрації, територіальної підсудності та вибору форми захисту.

У доктрині поняття «нерухоме майно» розкривається через поєднання матеріального та юридичного критеріїв. Матеріальний критерій відображає природний зв'язок речі із земельною ділянкою та неможливість її переміщення без знецінення чи зміни призначення. Юридичний критерій полягає у поширенні законом режиму нерухомої речі на об'єкти, права щодо яких потребують спеціальної публічної фіксації.

Крім того, Фурса С.Я. та Фурса Є.І. слушно звертають увагу на непослідовне використання понять «нерухоме майно», «нерухома річ», «об'єкт нерухомого майна» і «нерухомість» і в проєкті Цивільного кодексу України, який готується до прийняття парламентом, та доводять, що неточність понятійного апарату безпосередньо впливає на зміст норм і практику їх застосування [4, с. 573].

На нашу думку, така позиція є переконливою, оскільки слово «майно» може означати не лише окрему річ, а й сукупність речей, майнових прав та обов'язків, тоді як речово-правовий позов завжди повинен бути спрямований на юридично індивідуалізований об'єкт. Отже, для цілей захисту нерухоме майно доцільно розуміти як індивідуально визначену нерухома річ або юридично сформований майновий об'єкт, стосовно якого можуть існувати речові права та щодо якого закон забезпечує просторову, технічну і реєстраційну ідентифікацію.

Згідно із ст. 316 Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Статтею 319 цього Кодексу передбачено, що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ст. 319 Цивільного кодексу України). Тобто, межі здійснення права приватної власності визначені законом та Конституцією. Разом з тим, власник може потребувати захисту права.

Відповідно до ст. 15 Цивільного кодексу України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування. Тобто особа має

гарантоване Конституцією та Цивільним кодексом України право на захист права власності у разі його порушення, невизнання або оспорування. Відтак згідно із ст. 16 цього Кодексу кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. При цьому в частині другій ст. 16 Цивільного кодексу України перелічені способи захисту цивільних прав та інтересів в суді. Відтак до них, зокрема, віднесено, 1) визнання права; 2) визнання правочину недійсним; 3) припинення дії, яка порушує право; 4) відновлення становища, яке існувало до порушення тощо. Крім того передбачено, що суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках. Тобто в ст. 16 Цивільного кодексу України йдеться про судовий захист права власності на нерухоме майно.

Разом з тим, в ст. 17 цього Кодексу йдеться про захист цивільних прав та інтересів Президентом України, органами державної влади, органами влади Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, в ст. 18 Кодексу про захист цивільних прав нотаріусом, в ст. 19 Кодексу про самозахист цивільних прав. Відтак Цивільний кодекс України закріплює не тільки судову форму захисту, а й позасудові форми захисту. Згідно із ст. 20 цього Кодексу особа реалізує це право самостійно. Тобто, особі надано право обрати форму захисту, яка б, на її думку, відповідала правовій природі цивільного спору, який стосується захисту права власності на нерухоме майно.

Найпоширенішою формою захисту права власності на нерухоме майно є судовий захист, який здійснюється в порядку, в межах та в спосіб, визначені Конституцією України та Цивільним процесуальним кодексом України. Відповідно до ст. 2 цього Кодексу завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспоруваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави [5]. Згідно із ст. 19 цього Кодексу суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Тобто, справи щодо захисту права приватної власності на нерухоме майно розглядаються в порядку цивільного судочинства.

Герасимчук С.С., аналізуючи судову практику, зазначає, що звернення до суду у справах стосовно нерухомості часто зумовлюються відсутністю державної реєстрації права на нерухоме майно, втратою правовстановлюючих документів, оформленням документів неналежними суб'єктами та наявністю у складі майна самочинно збудованих об'єктів [6, с. 180]. Наведене свідчить, що цивільний спір чи підстави звернення до цивільного суду можуть виникати через необхідність встановлення юридичних фактів через суд, які пов'язані із правом приватної власності на нерухоме майно.

Важливо, що Цивільний процесуальний кодекс України в ст. 30 закріпив виключну підсудність, як от: позови, що виникають із приводу нерухомого майна, пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини. Якщо пов'язані між собою позовні вимоги пред'явлені одночасно щодо декількох об'єктів нерухомого майна, спір розглядається за місцезнаходженням об'єкта, вартість якого є найвищою. Про виключну підсудність судам України позовів стосовно нерухомого майна, зареєстрованого в Україні, йдеться в Законі України «Про міжнародне приватне право».

Відмітимо, що для захисту права власності на нерухоме майно в Україні застосовується позовне провадження в межах цивільного судочинства. Це загальна і єдина форма розгляду справ, коли між особами є спір про право (наприклад, про визнання права власності, витребування майна чи усунення перешкод).

Разом з тим, слід брати до уваги, що відповідно до ст. 197 Цивільного процесуального кодексу України у підготовчому засіданні суд з'ясовує, чи бажають сторони укласти мирову угоду, провести позасудове врегулювання спору шляхом медіації, передати справу на розгляд третейського суду або звернутися до суду для проведення врегулювання спору за участю судді. Тобто, цей Кодекс передбачає декілька шляхів захисту права власності на нерухоме майно у разі існування цивільного спору, який вже розглядається в суді. Основною умовою застосування цих процедур є автономія волі сторін та вільне їх волевиявлення, яке ґрунтується на принципі добровільності.

1) Отже, в межах судового процесу:

– застосувати механізм врегулювання спору за участю судді, порядок, межі та строки якого визначені в Главі 4. «Врегулювання спору за участю судді» Цивільного процесуального

кодексу України. Але згідно із ст. 201 цього Кодексу проведення врегулювання спору за участю судді не допускається у разі, якщо у справу вступила третя особа, яка заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору;

– укласти мирову угоду, яка затверджується ухвалою суду у порядку, визначеному цим Кодексом (ст. ст. 207 та 208), та має виконавчу силу відповідно до Закону України «Про виконавче провадження». Так, згідно із ст. 207 Цивільного процесуального кодексу України мирова угода укладається сторонами з метою врегулювання спору на підставі взаємних поступок і має стосуватися лише прав та обов'язків сторін. У мировій угоді сторони можуть вийти за межі предмета спору за умови, що мирова угода не порушує прав чи охоронюваних законом інтересів третіх осіб.

В юриспруденції слушно доводиться, що мирова угода в цивілістичному процесі є процесуальним письмовим документом, укладеним в порядку та в межах, визначених процесуальним кодексом, з метою примирення сторін на узгоджених ними умовах (на підставі взаємних поступок, але стосується лише прав та обов'язків сторін), та який затверджується судовим рішенням – ухвалою суду в порядку, визначеному кодексом (законом) та має силу виконавчого документа, при цьому містить ознаки цивільного договору [7].

2) Поза межами судового процесу застосувати в порядку, визначеному Цивільним процесуальним кодексом України:

– процедури медіації відповідно до Закону України «Про медіацію» за умови, що цивільний спір є медіабельним та не порушує права третіх осіб. В доктрині, зокрема, слушно наголошується на тому, що термін «медіабельність конфлікту (спору)» є терміном, який не використовується в цьому Законі, а відтак його зміст Закон не розкриває. Натомість практикам він давно відомий, оскільки його зміст є предметом наукової дискусії та дослідження. Медіабельність – це властивість юридичного конфлікту (правового спору), через яку він може бути врегульований безпосередньо сторонами конфлікту (спору) під час процедури медіації (примирення) відповідним фахівцем у галузі права та психології – медіатором, якщо інше не визначено законом. Конфлікт (спір) може бути не медіабельним відповідно до норм закону (законом заборонено проведення медіації, один із суб'єктів є недієздатним, малолітнім, предмет конфлікту (спору) суперечить публічному порядку тощо) чи відповідно до суб'єктивних обставин (сторони (сторона) відмовилися (відмовилась) від медіації, запроваджуючи медіацію, сторони зтягують розгляд справи в суді («зловживають процесуальними правами»), конфлікт (спір) впливає чи може вплинути на права і законні інтереси третіх осіб, які не є учасниками цієї медіації, одна зі сторін з причин, пов'язаних з її інтелектуальними можливостями, не розуміє змісту процедури медіації тощо) [8, с. 73–74].

Наприклад, Теремецький В.І. та Аврамова О.Є. слушно вказують, що медіація у житлових спорах може застосовуватися як превентивно – для формування узгодженої правомірної поведінки до загострення конфлікту, так і для розв'язання вже існуючого спору та відновлення режиму законності [9, с. 475]. Дійсно, вимога продати спільний будинок може приховувати потребу одного співвласника у швидкій компенсації, а заперечення іншого – потребу зберегти проживання на перехідний період.

Разом з тим, застосувати третейський розгляд до вирішення цивільного спору стосовно права власності на нерухоме майно не можна, оскільки згідно із ст. 6 Закону України «Про третейські суди» третейські суди в порядку, передбаченому цим Законом, можуть розглядати будь-які справи, що виникають із цивільних та господарських правовідносин, за винятком справ у спорах щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки.

Судова практика Верховного Суду також визначає, що рішення третейського суду про визнання права власності на нерухомість є нікчемним у частині легалізації майна та не може бути підставою для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості (Постанова Верховного Суду у справі № 910/7133/25 від 10 лютого 2026 року).

Тобто, позасудовою процедурою, яка може бути застосовна у разі, коли цивільний спір щодо права власності на нерухоме майно розглядається в суді, є медіація. Досягнуті домовленості можуть бути оформлені угодою за результатами медіації, яка має статус цивільно-правового договору, або оформлені у вигляді мирової угоди, яка затверджується судом. Крім того до таких спорів може бути застосовано переговори, результат яких може бути оформлено мировою угодою.

Проте наголосимо, що зареєструвати право власності на нерухоме майно на підставі медіаційної угоди закон не дозволяє. Тому для зміни власника сторонам зазвичай потрібно нотаріально посвідчити відповідний договір (наприклад, купівля-продаж, міна, поділ майна), укладений на основі досягнутої згоди в медіації.

Підсумовуючи вище викладене відмітимо, що ефективність застосування судових чи позасудових процедур для врегулювання цивільного спору про захист права власності на нерухомість залежить від взаємодії таких елементів як: 1) об'єктно-титульного компонента, який передбачає встановлення титульного володільця, факту державної реєстрації права власності; 2) причинного зв'язку між діями і результатом; 3) добровільного обрання визначеної законом процедури (судова чи позасудова форма) захисту, яка б відповідала характеру спору; 4) вчинення реєстраційних дій та/чи добровільне виконання ухваленого рішення у справі.

Судовий і позасудовий захист не є взаємовиключними. Вони можуть доповнювати один одного: медіація – звузити предмет спору або сформувати добровільні умови виконання, суд – встановити право та забезпечити примус виконання домовленостей, нотаріальна і реєстраційна процедури – завершити юридичне оформлення права власності на нерухоме майно.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text
3. Цивільний кодекс України. Кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Нерухомість – річ чи майно: проблеми понятійного апарату Проєкту оновленого Цивільного кодексу України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 92. Ч. 1. С. 573–580. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.92.1.8>
5. Цивільний процесуальний кодекс України. Кодекс України від 18 березня 2004 року № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>
6. Герасимчук С.С. До питання захисту права власності та визначення суб'єктів користування майном: аналіз судової практики. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Вип. 81. Ч. 1. С. 180–185. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.81.1.27>
7. Кармаза О. О., Федоренко Т. В., Дурнов Є. С. Мирова угода в цивілістичному процесі: історико-правовий аспект. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2025. Вип. 6. С. 215–220. DOI: <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2025.6.33>
8. Закон України «Про медіацію»: науково-практичний коментар. Судова практика. Зразки документів. Вид. 2-е доп. і перероб. За заг. ред. Кармази О.О., Кушерець Д.В., Федоренко Т.В., Домінгос Г. К: ВДК «Університет «Україна», 2025. 350 с.
9. Теремецький В.І., Аврамова О.Є. Медіаційна процедура під час розгляду житлових спорів. *Вісник Кримінологічної асоціації України*. № 1 (31). 2024. С. 475–488. DOI: <https://doi.org/10.32631/vca.2024.1.41>

Дата першого надходження статті до видання: 08.05.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 29.05.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 15.06.2026