

ВИРІШЕННЯ ЦИВІЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: СУДОВИЙ ТА ПОЗАСУДОВИЙ ПРОЦЕС

RESOLUTION OF CIVIL DISPUTES REGARDING THE RIGHT OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE: JUDICIAL AND EXTRAJUDICIAL PROCESS

Мета статті полягає у необхідності дослідити особливості вирішення цивільних спорів щодо права власності на нерухоме майно в судовому та позасудовому порядку, виділити основні форми захисту прав власників, а також дати авторську оцінку ефективності застосування цих форм у сучасній правовій практиці. У статті досліджуються особливості вирішення цивільних спорів щодо права власності на нерухоме майно у судовому та позасудовому порядку. Під позасудовим процесом в цій статті розуміються медіація та переговори. Актуальність дослідження визначається особливою правовою та економічною значущістю нерухомого майна як об'єкта цивільних прав, а також поширеністю цивільних спорів, пов'язаних із переходом права власності (набуттям), державною реєстрацією цього права, витребуванням нерухомого майна та підтвердженням права власності на нього. Доведено, що такі спори характеризуються підвищеною складністю, оскільки вимагають системного дослідження норм цивільного, цивільно-процесуального та адміністративно-реєстраційного права (права щодо надання адміністративних послуг). У роботі розглянуто основні підстави виникнення таких цивільних спорів, зокрема, недійсність правочинів, помилки в державних реєстрах, спадкові спори, порушення прав співвласників, самочинне будівництво та незаконне відчуження майна. Увага приділяється судовому захисту (цивільному судочинству), який залишається формалізованим і гарантійним механізмом відновлення порушених прав. Водночас наголошується, що судовий процес є тривалим, витратним і потребує належної доказової бази. Окремо розкрито значення позасудових форм врегулювання спорів, серед яких переговори та медіація. Обґрунтовано, що позасудові форми врегулювання спорів можуть бути ефективними за наявності вільної волі обох сторін спору, відсутності глибокого конфлікту та можливості документального підтвердження прав. Зроблено висновок, що оптимальна модель захисту права власності на нерухоме майно має передбачати поєднання судових і позасудових форм вирішення спорів залежно від характеру спору, доказової бази та правової позиції сторін.

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, суд, захист прав, цивільне судочинство, медіація, спір, переговори, альтернативне врегулювання спору.

The purpose of the article is to investigate the specifics of resolving civil disputes regarding ownership of real estate in judicial and extrajudicial proceedings, to identify the main forms of protection of owners' rights, and to provide the author's assessment of the effectiveness of the application of these forms in modern legal practice. The article examines the features of resolving civil disputes regarding the right of ownership of real estate in judicial and extrajudicial procedures. In this article, extrajudicial process means mediation and negotiations. The relevance of the study is determined by the special legal and economic significance of real estate as an object of civil rights, as well as



the prevalence of civil disputes related to the transfer of ownership (acquisition), state registration of this right, the recovery of real estate and confirmation of ownership rights to it. It is proven that such disputes are characterized by increased complexity, as they require a systematic study of the norms of civil, civil procedural and administrative registration law (laws regarding the provision of administrative services). The paper examines the main reasons for the emergence of such civil disputes, in particular, the invalidity of transactions, errors in state registers, inheritance disputes, violation of the rights of co-owners, unauthorized construction and illegal alienation of property. Attention is paid to judicial protection (civil proceedings), which remains a formalized and guaranteeing mechanism for restoring violated rights. At the same time, it is emphasized that the judicial process is lengthy, costly and requires an adequate evidentiary base. The importance of extrajudicial forms of dispute resolution, including negotiations and mediation, is separately disclosed. It is substantiated that extrajudicial forms of dispute resolution can be effective if there is free will on both sides of the dispute, the absence of a deep conflict and the possibility of documentary confirmation of rights. It is concluded that the optimal model for protecting the right to ownership of real estate should provide for a combination of judicial and extrajudicial forms of dispute resolution depending on the nature of the dispute, the evidentiary base and the legal position of the parties.

Key words: *property rights, real estate, court, protection of rights, civil proceedings, mediation, dispute, negotiations, alternative dispute resolution.*

Вступ. Право власності на нерухоме майно є однією з найважливіших гарантій стабільності цивільних відносин, оскільки нерухомість має значну майнову, соціальну та економічну цінність. Спори щодо її належності, державної реєстрації, поділу, витребування чи визнання права власності на неї відносяться до «вічних» цивільних спорів, оскільки виникли ще з появою права власності на нерухому річ, та потребують ефективних механізмів захисту. Саме тому важливим є дослідження судових і позасудових форм вирішення таких спорів, їхніх переваг, недоліків та практичного значення для захисту прав власників.

Під нерухомим майном в цій науковій статті розглядається нерухоме майно, а саме, земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тобто ми розкриваємо зміст поняття «нерухоме майно» відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [1]. Разом з тим в юридичній літературі поняття «нерухоме майно» чи його синонім «нерухомість» розкриваються по-різному. Наприклад, цікавий підхід демонструє О.О. Кармаза, розкриваючи зміст поняття «житло» як об'єкта нерухомого майна [2, с. 72–85].

Відтак проблеми захисту права власності на нерухоме майно є предметом дослідження вчених у сфері цивільного права, сімейного права (наприклад, при поділі спільного майна подружжя), житлового права, цивільного процесу, міжнародного приватного права, виконавчого процесу, нотаріального процесу, кримінального процесу.

Мета статті – дослідити особливості вирішення цивільних спорів щодо права власності на нерухоме майно в судовому та позасудовому порядку, виділити основні форми захисту прав власників, а також дати авторську оцінку ефективності застосування цих форм у сучасній правовій практиці.

Результати дослідження. Проведене дослідження юридичної літератури, судової практики тощо дає підстави стверджувати, що цивільні спори щодо права власності на нерухоме майно мають комплексний характер, оскільки поєднують приватноправовий інтерес власника, процесуальні форми, способи та засоби захисту, а також публічно-реєстраційний елемент, який поєднує приватне і публічне право.

Загальновідомо, що відповідно до ст. 316 ЦК правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає державну реєстрацію як офіційне визнання і 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 (ст. 2 цього Закону) [3]. Отже, реєстраційний запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно має важливе юридичне значення, є юридичним фактом, доказом в цивільній справі, однак сам по собі не завжди усуває спір щодо належності права власності, особливо коли право набуто на

підставі оспорюваного правочину, спадкових відносин, іпотеки, поділу майна чи самочинного будівництва тощо.

У науковій площині така позиція узгоджується з підходом Р.О. Стефанчука, який розглядає захист права власності як систему активних заходів, що застосовуються власником, компетентними державними чи іншими органами для відновлення порушеного права [4, с. 174–243]. З цього слідує, що захист права власності на нерухоме майно не варто зводити лише до судового розгляду – судової форми захисту прав. Він може охоплювати також нотаріальні, адміністративні, медіаційні процедури, процедуру переговорів. Водночас саме суд залишається основним механізмом тоді, коли між сторонами існує реальний спір про право, який потребує оцінки доказів, встановлення юридичних фактів та ухвалення обов'язкового рішення.

Судовий порядок вирішення таких спорів є необхідним у випадках, коли виникає спір про визнання права власності на річ, про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, про усунення перешкод в користуванні нерухомістю, про скасування незаконної реєстрації прав на нерухоме майно, про визнання правочину недійсним або про встановлення добросовісності набувача тощо.

Наприклад, судова практика 2024 року підтверджує, що за наявності судового спору щодо нерухомості адміністративне оскарження рішень державного реєстратора має обмежене значення. Зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2024 у справі № 916/4093/21 зроблено висновок, що наявність судового спору щодо нерухомого майна виключає можливість розгляду Міністерством юстиції скарги на рішення державного реєстратора, пов'язане з цим майном [5].

Слід зазначити і те, що цивільний спір про визнання права власності на нерухомість (в розумінні цивільного судочинства), це ряд процесуальних дій, визначених Цивільним процесуальним кодексом України, спрямованих на юридичне закріплення або відновлення прав власника на нерухоме майно (наприклад, житло чи землю), коли ці права оспорюються, не визнаються чи порушуються іншими особами. Найчастіше захист права власності на нерухоме майно відбувається на виконання вимог ст. 392 ЦК, за якою власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Крім того до цієї категорії цивільних спорів ми пропонуємо віднести і спадкові спори щодо нерухомого майна, яке входить до складу спадщини.

Тож, проаналізувавши цивільні спори про визнання права власності на нерухоме майно, пропонуємо виділяти такі групи цивільних спорів: 1) визнання права власності на підставі набувальної давності; 2) спадкові спори; 3) щодо оформлення права власності за відсутності правовстановлюючих документів (або їх втрати); 4) визнання права на об'єкти незавершеного будівництва; 5) визнання права на самочинне будівництво; 6) визнання права на підставі договорів; 7) усунення перешкод (негативні позови); 8) відшкодування збитків (витребування майна).

Кожна із цих груп цивільних справ регулюється нормами ЦК, ЦПК та відрізняється різною доказовою базою.

Як слушно доводить С.Г. Деледівка, позов про визнання права власності є універсальним способом захисту, який може бути застосований до багатьох видів цивільних правовідносин. Предметом судового захисту при поданні цього позову є охоронюваний законом інтерес особи у відновленні визначеності суб'єктивного права, а причина його подання зумовлена невизначеністю змісту, спірністю, невизнанням, іншими перешкодами в реалізації права власності. Ознаками позову про визнання права власності є: речовий спосіб захисту порушеного права; подається власником; стосовно індивідуально визначених речей; зміст позову в більшості випадків не пов'язаний з поверненням речі або усуненням перешкод у користуванні нею; річ має перебувати у фактичному володінні позивача; позовна вимога може заявлятися самостійно або бути поєднаною з іншими вимогами; в основному цей позов не породжує права власності, а лише підтверджує його; в більшості випадків має превентивне спрямування. Оспорювання права власності відображає такий стан правовідносин, коли є інша особа, яка в активній чи пасивній формі претендує на право власності, належне іншій особі, тим самим заперечуючи його [6, с. 62–63].

Разом з тим позасудовий (альтернативний) порядок не втрачає також самостійного значення. Він є доцільним тоді, коли цивільний спір має переважно процедурний, реєстраційний або комунікативний характер і ще не переріс у «повноцінний» спір про право. Натомість, якщо цивільна справа розглядається у суді, це не є перешкодою для застосування, наприклад, процедури

медіації, оскільки це слідує із норм Закону України «Про медіацію» та Цивільного процесуального кодексу України.

Значення переговорів і медіації у цивільних спорах загалом та у спорах щодо нерухомого майна, наприклад, розкривається у працях О.О. Кармази, Д.В. Кушерець, зокрема, в науково-практичному коментарі до Закону України «Про медіацію», розділі колективної монографії [7; 8], тощо. Зокрема, науковця обґрунтовує, що медіація та переговори є альтернативними щодо судового процесу процедурами вирішення спорів, у межах яких сторони можуть досягти згоди без звернення до суду [9, с. 17–18].

У контексті цивільних спорів про нерухомість це має практичне значення, зокрема для спадкових конфліктів чи спорів, поділу спільного майна, визначення порядку користування об'єктом, спорів між співвласниками або врегулювання відносин щодо оформлення документів тощо. Однак ефективність процедури медіації, які і її застосування, залежить від наявності волі обох сторін, готовності до компромісу та відсутності потреби у судовому встановленні або примусовому відновленні права.

Доречно також врахувати наукову позицію Ю.Д. Притики, який також є одним із дослідників альтернативного вирішення спорів в українській правовій доктрині. У підручнику «Альтернативне вирішення спорів» за його загальною редакцією, зокрема, розкривається ідея того, що альтернативне вирішення спорів не слід розуміти як повну заміну судового захисту, а як сукупність правових і процедурних механізмів, які можуть застосовуватися переважно без звернення до суду, за участю незалежних посередників або відповідних інституцій. Це ґрунтується на принципах добровільності, нейтральності, конфіденційності, диспозитивності та рівноправності сторін [10].

У контексті спорів щодо права власності на нерухоме майно ця позиція має важливе значення, оскільки дозволяє розглядати позасудовий процес не як другорядний або менш значущий механізм захисту, а як самостійний інструмент попередження та врегулювання конфлікту та спору. Водночас позиція Ю.Д. Притики підтверджує, що така процедура може реалізуватися лише за умови добровільної участі сторін і відсутності необхідності примусового встановлення або відновлення права, що залишається виключною функцією суду.

Отже, погляди Ю.Д. Притики доповнюють позиції О.О. Кармази щодо медіації та позасудового врегулювання спорів, оскільки акцентують не лише на процедурній гнучкості таких механізмів, а й на їхніх межах. На нашу думку, у спорах щодо нерухомості альтернативне вирішення є доцільним для зниження конфліктності та пошуку компромісу, однак не може замінити судовий розгляд у випадках, коли потрібно остаточно встановити право власності, скасувати незаконну реєстрацію або витребувати майно з чужого незаконного володіння. Тобто не всі цивільні спори щодо нерухомості можуть бути предметом розгляду в процедурі медіації.

Ще один важливий аспект, на нашу думку, є у працях О.О. Кармази, який пов'язаний із розвитком електронних доказів у цивілістичному процесі, а саме в цивільному процесі, процедурі медіації тощо. Відтак, дослідниця звертає увагу, що електронні докази використовуються не лише в цивільному судочинстві, а й у медіації, оскільки вони можуть мати значення для підтвердження юридичних фактів або врегулювання спору між сторонами. Водночас О.О. Кармаза підкреслює проблемність правового регулювання: «якщо Цивільний процесуальний кодекс України містить положення щодо електронних доказів, то в ... медіації порядок їх використання залишається недостатньо визначеним» [11, с. 76–81]. Це свідчить про потребу подальшого нормативного врегулювання електронних доказів у позасудових процедурах, особливо у спорах, пов'язаних із нерухомістю, де достовірність електронних даних безпосередньо впливає на захист права власності. У контексті спорів щодо права власності на нерухоме майно ця позиція є особливо важливою, адже значна частина інформації про об'єкт, реєстраційні дії, правочини, обтяження, заяви, листування сторін чи документи з державних реєстрів існує саме в електронній формі.

На нашу думку, у контексті захисту права власності на нерухоме майно важливо врахувати наукову позицію С.О. Короса щодо правової природи іпотеки та способів захисту прав іпотекодержателя. Дослідник звертає увагу на те, що іпотека в українському цивільному законодавстві має переважно зобов'язально-правову природу, а не є самостійним речовим правом на чуже майно [12, с. 33–37]. Це означає, що наявність іпотеки сама по собі не надає іпотекодержателю статусу власника нерухомого майна та не дозволяє йому автоматично застосовувати всі речово-правові способи захисту, характерні для власника або титульного володільця. Крім того, позиція С.О. Короса дозволяє розглядати позасудове звернення стягнення не як автоматичний

спосіб набуття права власності на нерухоме майно, а як процедуру, законність якої у разі спору має бути перевірена судом [13].

Судова практика підтверджує, що ключовим питанням у спрахх щодо нерухомого майна є правильний вибір способу (механізму) захисту, такий висновок, зокрема, слідує із постанови Верховного Суду від 28.02.2024 у справі № 369/11248/21 [14].

Отже, результати дослідження свідчать, що судовий і позасудовий процеси у спрахх щодо права власності на нерухоме майно не є взаємовиключними. Позасудові механізми можуть бути ефективними для попередження та врегулювання спору, який може бути предметом розгляду в процедурі медіації. Натомість судовий процес є необхідним тоді, коли потрібно вирішити спір про право, встановити належність майна, витребувати об'єкт, оцінити добросовісність набувача, перевірити законність позасудового звернення стягнення або скасувати наслідки незаконної реєстрації. Найбільш обґрунтованою є комбінована модель захисту, за якої позасудові процедури виконують превентивну та допоміжну функцію, а судовий захист забезпечує остаточне відновлення порушеного чи оспорюваного права власності.

Висновки. У результаті проведеного дослідження встановлено, що цивільні спори щодо право власності на нерухоме майно мають комплексний характер, оскільки поєднують матеріально-правові, процесуальні та реєстраційні аспекти.

Цивільний спір про визнання права власності на нерухомість (в розумінні цивільного судочинства), це ряд процесуальних дій, визначених Цивільним процесуальним кодексом України, спрямованих на юридичне закріплення або відновлення прав власника на нерухоме майно (наприклад, житло чи землю), коли ці права оспорується, не визнаються чи порушуються іншими особами.

Цивільні спори про визнання права власності на нерухоме майно, пропонуємо поділяти такі групи: 1) визнання права власності на підставі набувальної давності; 2) спадкові спори; 3) щодо оформлення права власності за відсутності правовстановлюючих документів (або їх втрати); 4) визнання права на об'єкти незавершеного будівництва; 5) визнання права на самочинне будівництво; 6) визнання права на підставі договорів; 7) усунення перешкод (негативні позови); 8) вимог винятковості позовів (витребування майна).

Судовий порядок залишається основним (переважним) механізмом вирішення цивільних спорів щодо право власності на нерухоме майно.

Позасудовий процес у спрахх щодо нерухомості має переважно допоміжний, превентивний і процедурний характер. Водночас позасудові механізми не можуть замінити судовий захист у випадках, коли необхідно встановити або відновити право власності на річ. Основним принципом, закладеним в процедуру медіації, є принцип добровільності та конфіденційності процесу. Разом з тим, принципи законності, неупередженості медіатора також відіграють значну роль в процедурі захисту права власності.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти : монографія. Миронівка : ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
4. Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : монографія. К. : КНТ, 2007. 626 с.
5. Постанова Верховного Суду від 03 квітня 2024 року у справі № 916/4093/21. Верховний Суд. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/118393664>.
6. Деледівка С.Г. Позов про визнання права власності в сучасній практиці правозастосування. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 6. С. 58–63.
7. Закон України «Про медіацію» Науково-практичний коментар. Судова практика. Зразки документів. Вид. 2-е доп. і перероб. За заг. ред. д.ю.н., професора Кармази О.О., д.ю.н., професора Кушерець Д.В., к.ю.н., доцента Федоренко Т.В., адвоката Домінгос Г. К. : ВДК «Університет «Україна», 2025. 350 с.
8. Кармаза О.О., Кушерець Д.В., Луцька Г.В. Медіація в Україні як ефективна позасудова форма захисту прав громадян в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Human rights and*

public governance in modern conditions : Scientific monograph. Riga, Latvia : «Baltija Publishing», 2023. 952 p. С. 236–251.

9. Кармаза О.О. Медіація та переговори як альтернативні способи вирішення спорів. *Підприємство, господарство та право*. 2020. № 5. С. 13–18.

10. Альтернативне вирішення спорів : підручник / за заг ред. Ю.Д. Притики. Київ : ВД «Дакор», 2021. 436 с.

11. Кармаза О.О. Електронні докази в цивілістичному процесі: нотаріальний процес, цивільний процес та медіація. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2025. Вип. 90: частина 2. С. 76–81.

12. Короед С.О. Про речово-правову природу іпотеки та способи судового захисту речових прав іпотекодержателя. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 1 (79). С. 33–37.

13. Короед С.О. Про способи захисту при оскарженні реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем. *Юридичний бюлетень*. 2023. Вип. 28. С. 52–60.

14. Постанова Верховного Суду від 28 лютого 2024 року у справі № 369/11248/21. Верховний Суд. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=117473138>.

Дата першого надходження статті до видання: 05.05.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 29.05.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 15.06.2026