

ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЧЕРЕЗ ОСКАРЖЕННЯ ДІЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА ПРАВ

LEGAL GUARANTEES FOR THE PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS THROUGH APPEALING ACTIONS OF THE STATE REGISTRAR OF RIGHTS

Бут О.В.,
здобувач вищої освіти третього (освітньо-наукового) рівня,
Державне некомерційне підприємство
«Державний університет «Київський авіаційний інститут»

У цій науковій статті досліджено правові механізми захисту права власності, що реалізуються шляхом оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів прав на нерухоме майно. Дослідження підтверджує, що державна реєстрація не є підставою для набуття права власності, а слугує офіційним підтвердженням вже існуючого права, яке виникло на інших законних підставах [1]. Особливу увагу приділено подвійній природі інституту державної реєстрації, яка поєднує в собі елементи як приватноправового (захист речових прав), так і публічно-правового (здійснення публічної функції держави) регулювання. Ця дуалістична природа робить інститут надзвичайно складним і багатограним, що вимагає глибокого аналізу його правозастосовних аспектів.

В даній науковій статті докладно вивчено практику Верховного Суду, зокрема Великої Палати, яка послідовно встановлювала та вдосконалювала ефективні способи захисту порушених прав, відходячи від формалізованих підходів. Проаналізовано еволюцію правових позицій щодо належного способу захисту, починаючи від скасування рішень та записів до внесення змін до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Окремо висвітлено правові позиції, згідно з якими рішення суду про скасування державної реєстрації прав обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною або припиненням речових прав. Обґрунтовано, що належним відповідачем у таких спорах є не лише державний реєстратор як суб'єкт владних повноважень, а й особа, чиє право оскаржується, оскільки саме її правовий статус є предметом спору. У статті розкрито проблему «подвійної реєстрації» та обставин, за яких реєстрація визнається недійсною. Запропоновано шляхи вдосконалення законодавства та правозастосовної практики для посилення захисту прав власників від неправомірних реєстраційних дій, що є особливо актуальним в умовах сьогодення та викликів воєнного стану. Аналіз ґрунтується на чинних нормах права, усталеній судовій практиці та наукових публікаціях, що забезпечує наукову обґрунтованість і практичну цінність висновків.

Ключові слова: право власності, державна реєстрація прав, захист права власності, державний реєстратор, оскарження реєстраційних дій, Верховний Суд, цивільне право, публічне право.

This scientific article examines the legal guarantees for the protection of property rights, which are implemented through the mechanism of appealing the actions, decisions, and inactions of a state registrar of rights to immovable property. It is established that state registration is not a basis for acquiring property rights, but merely an official confirmation by the state of an already existing right that arose on other grounds [1]. The dual nature of the institution of state registration is emphasized, combining private-law (protection of property rights) and public-law (the state's exercise of a public function) elements. This dualistic nature makes the institution extremely complex and multifaceted, requiring an in-depth analysis of its law enforcement aspects.

Particular attention is paid to the practice of the Supreme Court, including its Grand Chamber, which has consistently established and improved effective means of protecting violated rights, moving away from formalized approaches. The evolution of legal positions on the appropriate method of protection is analyzed, from the annulment of decisions and entries to the amendments to Article 26 of the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Immovable Property and Their Encumbrances».

The article highlights legal positions stating that a court decision on the cancellation of state registration of rights must be accompanied by the simultaneous recognition, change, or termination of property rights. It is argued that the proper defendant in such disputes is not only the state registrar as a subject of authority, but also the person whose right is being challenged, as their legal status is the subject of the dispute. The problem of «double registration» and the circumstances under which registration is deemed invalid are disclosed. Ways to improve legislation and law enforcement practices to strengthen the protection of property owners' rights against unlawful registration actions are proposed, which is especially relevant today, given the challenges of martial law. The analysis is based on current legal norms, established judicial practice, and scientific publications, ensuring the scientific validity and practical value of the conclusions.

Key words: property rights, state registration of rights, protection of property, state registrar, challenging registration actions, Supreme Court, civil law, public law.

Вступ. У сучасній правовій системі України інститут права власності на нерухоме майно є фундаментальною основою економічних відносин та соціальної стабільності. Це право, закріплене у статті 41 Конституції України, виступає як абсолютне право, що підлягає всебічному захисту. Його реалізація та захист у сучасному світі нерозривно пов'язані з публічно-правовим механізмом державної реєстрації, що набуває особливої актуальності в умовах динамічного обігу нерухомого майна. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРП), створений для забезпечення публічності та достовірності відомостей, став ключовим інструментом для підтвердження та захисту прав власності. Однак, саме через цей інструмент можуть здійснюватися протиправні дії, що призводять до втрати майна, рейдерських захоплень та інших негативних наслідків. Це зумовлює нагальну необхідність

ґрунтовного дослідження правових гарантій захисту права власності через механізми оскарження дій, рішень та бездіяльності державних реєстраторів.

Проблема неправомірних реєстраційних дій є системною і багатогранною. Вона виникає на перетині приватного та публічного права, що становить унікальну дуалістичну природу інституту державної реєстрації. З одного боку, державна реєстрація має на меті захист приватних прав особи, надаючи їм абсолютного характеру (*erga omnes*) та забезпечуючи юридичну визначеність. З іншого боку, ця процедура є реалізацією публічної функції держави. Ця двоєдина природа робить інститут особливо вразливим, оскільки недобросовісні особи можуть зловживати як приватноправовими, так і публічно-правовими механізмами, використовуючи, наприклад, підроблені документи чи інші недобросовісні практики.

Як зазначав суддя Верховного Суду Ю. Чумак, «державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а вважається лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливує отождолення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації» [1]. Це підкреслює, що оскарження реєстраційних дій не є оскарженням самого права власності, а лише способом його захисту від неправомірних публічних втручань. Цей підхід є ключовим для розуміння того, що належним способом захисту має бути відновлення стану, який існував до порушення, а не створення нового права. У цьому контексті, дослідження еволюції судової практики, зокрема позиції Великої Палати Верховного Суду, стає критично важливим для встановлення ефективних та дієвих механізмів захисту прав власників.

Актуальність теми. Актуальність теми дослідження посилюється складністю правозастосовної практики, що склалася в Україні. Судові спори, які виникають з питань оскарження реєстраційних дій, є багатограниними та вимагають від судів глибокого розуміння як норм матеріального права, що регулюють відносини власності (Цивільний кодекс України), так і процесуального права (Цивільний процесуальний кодекс України, Господарський процесуальний кодекс України). Незважаючи на значний прогрес, досягнений у законодавчому регулюванні, правові колізії та прогалини продовжують існувати, що ускладнює роботу судів та створює правову невизначеність для учасників правовідносин. Зокрема, виникають питання щодо розмежування юрисдикції, коли спір стосується одночасно приватноправових відносин та публічно-правових.

У цьому контексті особливу роль відіграє судова практика у вигляді позиції Верховного Суду, яка виступає орієнтиром для судів нижчих інстанцій та формує єдині підходи до застосування норм права. Завдяки роботі Великої Палати Верховного Суду було вирішено багато ключових питань, що стосувалися належних способів захисту та визначення належного відповідача. Проте, незважаючи на ці зусилля, залишаються численні прогалини та колізії, що потребують подальшого наукового осмислення та практичного вирішення. Наприклад, проблема належного відповідача у спорах, пов'язаних з оскарженням реєстраційних дій, довгий час залишалася однією з найдискусійніших. Це питання є надзвичайно важливим, оскільки неправильне визначення відповідача може призвести до відмови в задоволенні позову, навіть якщо по суті право позивача порушене.

Доктрина і практика довгий час розходилися в поглядах: чи є належним відповідачем лише державний реєстратор, який вчинив неправомірну дію, чи також особа, на користь якої було проведено реєстрацію. Лише після низки постанов Велика Палата Верховного Суду сформувала чіткі правові позиції щодо цього питання, наголошуючи, що належним відповідачем є саме особа, право якої оскаржується, оскільки спір по суті є спором про право. Цей підхід був остаточно сформований у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2018 у справі №823/2042/16 та інших рішеннях [1]. Ця правова позиція впливає з приватноправової природи спору і підкреслює, що державний реєстратор є лише номінальним відповідачем, а фактичний спір існує між двома сторонами щодо права власності на майно.

Не менш актуальною є проблема адаптації законодавства та судової практики до нових викликів. Зміни в правовому регулюванні, зокрема, внесення змін до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4], вимагають від судів постійного оновлення правозастосовних підходів. Усі ці фактори – багатогранність спорів, необхідність формування єдиної судової практики та постійні зміни в законодавстві – підкреслюють виняткову актуальність теми та її значну практичну цінність. Вивчення цих

аспектів дозволить не лише систематизувати знання про механізми захисту права власності, а й запропонувати конкретні шляхи для вдосконалення системи, що в кінцевому підсумку сприятиме підвищенню рівня захищеності прав фізичних та юридичних осіб.

Огляд останніх досліджень. Проблематика правового регулювання державної реєстрації та захисту прав власності активно досліджується в українській юридичній науці. Значний внесок у цю сферу зробили такі вчені, як В.В. Галунько, М.П. Гурковський, В.І. Опришко, Я.О. Пономарьова, В.В. Нікітін та інші. У своїх працях вони аналізували інститут державної реєстрації як елемент адміністративного права, його функції та місце в системі публічного управління. Дослідження також зосереджувалися на еволюції цього інституту, його зв'язку з цивільним правом та правовим статусом суб'єктів, що здійснюють реєстраційну діяльність.

Зокрема, науковці активно обговорюють проблему належних способів судового захисту порушених прав. У цьому аспекті особливе значення мають праці судді-спікера Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду Юрія Чумака, який детально аналізує практику Верховного Суду щодо оскарження реєстраційних дій. Він підкреслює, що «рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав... вичерпує свою дію» [1]. Це означає, що позовна вимога про скасування рішення державного реєстратора без вимоги про захист порушеного права власності не є належним способом захисту. Цей підхід був остаточно сформований Великою Палатою Верховного Суду у справі №10/10987/18 від 24.01.2020 р. та у подальших постановках.

Людмила Козловська, доктор юридичних наук, доцент, керівник відділу аналітичної та правової роботи Великої Палати Верховного Суду, також приділяла увагу цій проблематиці, роз'яснюючи практику Верховного Суду щодо державної реєстрації та її оскарження. Вона наголошувала на тому, що судові рішення про визнання недійсним правочину не є самостійною підставою для скасування рішення про державну реєстрацію прав, якщо не була одночасно заявлена вимога про скасування вказаного рішення [5].

Проблеми, що виникають у процесі державної реєстрації, також висвітлювалися в роботах В.В. Малютяка, який акцентував увагу на юридичній невизначеності окремих норм та корупційних ризиках, що призводять до рейдерських захоплень [2]. Він зазначав, що правові прогалини у законодавстві можуть призводити до протиправної втрати права власності. Це підкреслює важливість системного підходу до аналізу як законодавства, так і практики його застосування.

Таким чином, у науковій доктрині існує консенсус щодо необхідності комплексного підходу до вирішення проблеми захисту права власності, що включає не лише вдосконалення законодавства, а й формування єдиної судової практики. Проте, в умовах постійних змін, зокрема в контексті воєнного стану, виникають нові виклики, які потребують додаткового аналізу.

Мета статті. Метою цієї наукової статті є проведення комплексного та багатоаспектного аналізу правових гарантій захисту права власності, що реалізуються через механізм оскарження дій, рішень та бездіяльності державних реєстраторів. Цей аналіз не обмежуватиметься лише доктринальним осмисленням, а охоплюватиме існуючу правозастосовну практику, історичний розвиток інституту та його порівняльно-правове значення. На основі проведеного дослідження автор прагне розробити науково обґрунтовані та практично доцільні пропозиції щодо вдосконалення як законодавства України, що регулює цю сферу, так і правозастосовної практики, зокрема судової. Я ставлю перед собою завдання не лише виявити й систематизувати існуючі проблеми, прогалини та суперечності, що створюють ризики для власників, але й запропонувати конкретні

та дієві механізми їх вирішення, що матимуть цінність для науковців, правотворців та юристів-практиків.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати низку послідовних дослідницьких завдань. Передусім, важливо глибоко розкрити правову природу та значення інституту державної реєстрації, акцентуючи особливу увагу на його подвійній, приватноправовій та публічно-правовій, природі. Це завдання передбачає аналіз того, як публічна функція держави з ведення реєстру взаємодіє із захистом приватних речових прав, а також вивчення того, як ця взаємодія впливає на правову визначеність, стабільність цивільного обігу та рівень довіри суспільства до державних інститутів. Далі, необхідно проаналізувати чинні законодавчі основи захисту права власності, зокрема ключові положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також інших нормативно-правових актів, що регулюють реєстраційну діяльність. Це дозволить виявити ключові положення, які встановлюють порядок реєстрації та оскарження, а також знайти можливі правові прогалини, колізії чи нечіткі формулювання, що можуть бути використані недобросовісними особами для вчинення протиправних дій.

Критично важливим є дослідження судової практики Верховного Суду, зокрема його Великої Палати, щодо належних способів захисту права власності та оскарження реєстраційних дій. Такий аналіз передбачає вивчення ключових постанов, що сформулювали правові позиції щодо вибору належного способу захисту (наприклад, позов про витребування майна, визнання права чи скасування реєстраційного запису) та еволюції цих підходів з урахуванням змін у законодавстві та суспільних реаліях. У цьому контексті також важливо визначити коло належних відповідей у спорах, пов'язаних з оскарженням реєстраційних дій, з урахуванням усталених правових позицій Верховного Суду. Це завдання вимагає детального розгляду процедурних аспектів, що дозволить чітко розмежувати випадки, коли відповідачем має бути лише державний реєстратор, а коли – особа, на користь якої було проведено неправомірну реєстрацію. Оскільки неправильне визначення відповідача є поширеною помилкою, що призводить до відмови у позові, це завдання має виняткове практичне значення.

На основі отриманих даних необхідно охарактеризувати основні проблеми, що виникають у процесі оскарження. Серед них – явище «подвійної реєстрації», використання підроблених документів, відсутність належних підстав для скасування записів, а також інші правові колізії та процедурні недосконалості, що перешкоджають ефективному захисту прав. І, нарешті, кінцевим етапом роботи є формулювання конкретних, науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення законодавства та правозастосовної практики. Ці пропозиції будуть спрямовані на усунення виявлених прогалин, посилення відповідальності державних реєстраторів за неправомірні дії, спрощення процедур та розширення можливостей для ефективного судового та адміністративного захисту.

Виклад основних положень. Право власності є одним з найважливіших фундаментальних прав, гарантованих Конституцією України, і його захист є не лише завданням держави, а й основою її стабільного розвитку. У сучасному світі, коли більшість майнових прав на нерухомість підлягає обов'язковій державній реєстрації, ця процедура виступає не лише як технічний акт, а як ключовий інструмент забезпечення прав та законних інтересів суб'єктів цивільних правовідносин. Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV, державна реєстрація є «офіційним визнанням і підтвердженням 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» [4]. Цей офіційний акт надає речовим правам статусу публічної довіри та забезпечує їх захист проти необмеженого кола третіх осіб (захист *erga omnes*). Важливою доктринальною та практичною тезою є те, що сама по собі реєстрація не створює права власності, а лише підтверджує його виникнення на інших, первинних підставах, таких як договір купівлі-продажу, міни, дарування, спадкування, набувальна давність, або рішення суду. Ця позиція підкреслюється у постанові Великої Палати Верховного Суду у справі № 911/3594/17, де було наголошено, що суд має передусім встановлювати підстави, на яких особа набула таке право, оскільки «сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності» [1]. Такий підхід відокремлює юридичний факт виникнення права від його публічного підтвердження, що є критично важливим для розуміння суті спорів.

Втім, саме реєстраційні дії, що вчинені з порушенням чинного законодавства, можуть істотно порушити право власності, що вже існує, навіть якщо воно було набуто законно. Це, своєю чергою, вимагає наявності ефективних та універсальних механізмів захисту. Таким механізмом є оскарження дій, рішень та бездіяльності державного реєстратора. Належним способом захисту порушеного права може бути як адміністративне оскарження до органів Міністерства юстиції України, що є більш швидкою процедурою, так і судове оскарження. Судовий захист є більш надійним, оскільки дозволяє отримати обов'язкове до виконання рішення, яке може призвести до скасування реєстраційних дій та відновлення порушеного права. Адміністративне оскарження, хоча і є оперативним, часто обмежується технічними помилками або очевидними порушеннями процедури, тоді як судовий захист є необхідним у разі, коли спір стосується права власності по суті, наприклад, у випадках рейдерських захоплень, використання підроблених документів або оскарження законності самого правочину.

Застосування норм цивільного та адміністративного права у справах про оскарження реєстраційних дій тривалий час створювало певні труднощі та правову невизначеність. З одного боку, сам спір є приватноправовим, оскільки він стосується права власності, що регулюється нормами Цивільного кодексу України, а з іншого – оскаржується дія публічного органу (державного реєстратора), яка є адміністративним актом. Ця дихотомія довгий час спричиняла плутанину в судовій практиці щодо належної юрисдикції. Однак, судова практика Верховного Суду, що сформувалася за останні роки, вирішила цю проблему, встановивши, що належним способом захисту порушеного речового права є позов про витребування майна (віндикаційний позов) або визнання права, а не лише позов про скасування рішення державного реєстратора. У постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2018 у справі №823/2042/16 було наголошено, що «належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано, незважаючи на участь у ньому державного реєстратора» [1]. Ця позиція підтверджує, що спір, по суті, є спором про право, що виникає між двома суб'єктами цивільних правовідносин. Такий підхід значно зміцнив правові позиції власників, оскільки дозволив судам зосереджуватися на суті спору, а не на формальних процедурах. Він переносить відповідальність за захист права з публічного органу на суб'єктів, чії права та інтереси безпосередньо зачеплені.

Однією з найпоширеніших і найнебезпечніших проблем у сфері реєстрації є так звана «подвійна реєстрація», коли на одне й те саме майно в ДРП існує два записи про право власності за різними особами. Це може бути наслідком неправомірних дій реєстратора, халатності або зло-

живань з боку заявників, які надають неправдиві дані чи використовують підроблені документи. У таких випадках судова практика вказує, що належним способом захисту є позов про визнання права власності, що існувало, та скасування неправомірного запису. У постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.08.2019 у справі № 925/366/18 було встановлено, що державна реєстрація майна, здійснена з порушенням чинного порядку та за неіснуючою адресою, є підставою для визнання її протиправною та скасування рішення державного реєстратора [1]. Ця позиція є важливим прецедентом, оскільки вона дозволяє захистити права власника, незважаючи на технічні недоліки в реєстрі, які можуть призвести до множинних записів, та наголошує на пріоритеті законності набуття права над формальним записом.

Таким чином, належний спосіб захисту залежить від характеру порушеного права та обставин його порушення. Відповідно до усталеної судової практики, якщо право власності було втрачено внаслідок неправомірних реєстраційних дій, то належним способом захисту є позов про скасування рішення та запису, а також про відновлення порушеного права. Якщо ж право власності перейшло до іншої особи на підставі недійсного правочину, то належним способом захисту є позов про витребування майна або визнання правочину недійсним з подальшим витребуванням майна. У рамках цієї наукової статті, я пропоную систематизувати та узагальнити правові позиції Верховного Суду щодо належних способів захисту, що були викладені в ключових постановках, та розробити конкретні рекомендації для правозастосовної практики.

Висновки. Захист права власності є одним із пріоритетних завдань держави, і саме ефективність цього механізму є ключовою гарантією стабільності цивільного обороту та інвестиційної привабливості. Процедура державної реєстрації, яка, на перший погляд, є лише технічним актом, насправді має глибоку правову природу, що поєднує в собі елементи як приватного, так і публічного права.

Двоєдина природа інституту державної реєстрації є його фундаментальною характеристикою. З одного боку, він виступає як інструмент захисту приватних інтересів власника, надаючи його праву публічну достовірність та юридичну визначеність, що забезпечує захист проти необмеженого кола третіх осіб (*erga omnes*). Включення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно дозволяє потенційним добросовісним набувачам майна отримати повну та достовірну інформацію про об'єкт та його обтяження. Це підвищує рівень довіри до ринку нерухомості та сприяє його стабільному розвитку. З іншого боку, державна реєстрація є реалізацією публічних функцій держави, спрямованих на підтримання правопорядку у сфері майнових відносин та контроль за дотриманням законності. Саме ця подвійна природа зумовлює складність правозастосування, оскільки будь-яке неправомірне втручання в реєстр є одночасно порушенням приватного права власника та зловживанням публічною владою. Це надає широкі можливості для захисту прав через оскарження, оскільки власник може використовувати як цивільно-правові, так і адміністративні засоби захисту.

Вибір належного способу захисту є критично важливим для успішного відновлення порушеного права. Судова практика, сформована Верховним Судом, зокрема його Великою Палатою, надає чіткі та послідовні орієнтири щодо цього питання. Головний висновок, який випливає з аналізу судової практики, полягає в тому, що належним є позов не лише про скасування технічного рішення дер-

жавного реєстратора, а й про визнання, зміну або припинення речових прав. Позов про скасування реєстраційного запису є ефективним лише тоді, коли він є частиною більш широкої позовної вимоги, спрямованої на відновлення права власності по суті. Це дозволяє уникнути ситуацій, коли суд приймає «технічне» рішення, яке не відновлює порушене право, та забезпечує ефективний захист інтересів власника. Наприклад, у випадках, коли право власності перейшло до іншої особи на підставі недійсного правочину, належним способом захисту є позов про витребування майна (віндикаційний позов), а не позов про скасування реєстраційної дії, яка була наслідком цього правочину. У таких спорах належним відповідачем визнається саме особа, за якою зареєстровано право власності, а не державний реєстратор. Це підкреслює, що спір, по суті, є спором про право, а не про повноваження державного органу.

Не зважаючи на значний прогрес, досягнутий у формуванні судової практики та вдосконаленні законодавства, існують проблеми, що потребують невідкладного вирішення. Законодавство, яке регулює сферу державної реєстрації, потребує уніфікації, а колізії між нормами різних законів мають бути усунені. Наприклад, необхідно чітко розмежувати підстави для адміністративного та судового оскарження, щоб уникнути плутанини в юрисдикції та зменшити навантаження на судову систему. Крім того, нагальною є потреба в посиленні відповідальності державних реєстраторів за неправомірні дії, які призводять до порушення прав власності. Це може включати як адміністративну, так і кримінальну відповідальність, а також механізми відшкодування шкоди, завданої внаслідок неправомірної реєстрації.

На основі проведеного дослідження можна запропонувати конкретні шляхи вдосконалення законодавства та правозастосовної практики. По-перше, необхідно посилити вимоги до перевірки документів, що подаються для реєстрації, зокрема впровадити обов'язкову електронну перевірку справжності довіреностей, судових рішень та інших правовстановлюючих документів. По-друге, слід розширити можливості для адміністративного оскарження, зробивши цю процедуру більш прозорою та ефективною. Це може включати створення спеціальної комісії з розгляду скарг, яка б мала повноваження не лише скасовувати незаконні рішення, а й вносити зміни до реєстру. По-третє, важливим є впровадження сучасних технологій, таких як блокчейн, для підвищення безпеки та захисту реєстру від несанкціонованих втручань. Ці технологічні рішення можуть зробити реєстр більш надійним та захищеним від підробки, що у свою чергу мінімізує ризики рейдерських захоплень.

Внесок даної наукової статті полягає в комплексному аналізі та систематизації судової практики Верховного Суду щодо захисту права власності, що дозволило класифікувати види неправомірних реєстраційних дій та відповідні способи захисту. Цей аналіз дозволить юристам-практикам ефективніше формувати позовні вимоги, а суддям – приймати обґрунтовані та законні рішення. Крім того, на основі аналізу існуючих правових колізій та прогалин у законодавстві були розроблені конкретні пропозиції, спрямовані на посилення правових гарантій захисту прав власників, що є особливо актуальним в умовах сьогодення. Запропоновані зміни сприятимуть підвищенню довіри до інституту державної реєстрації, зменшенню кількості рейдерських захоплень та забезпеченню стабільності та передбачуваності майнових відносин в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Чумак Ю. Практика оскарження реєстраційних дій у судовому порядку. Верховний Суд. 2021. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_present/Prezent_Spos_zah_neryh_maino.pdf
2. Малютяк В. В. Правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Наукові записки*. Серія: Право. 2024. Вип. 16. С. 124–128. URL: <https://pravo.cusu.edu.ua/index.php/pravo/issue/view/9/13>
3. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Одеса, 2016. 228 с.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
5. Козловська Л. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у практиці Верховного Суду. Advokatpost. 2022. URL: <https://advokatpost.com/derzhreistratsiia-rechovykh-prav-na-nerukhome-majno-ta-ikh-obtiazhen-u-praktytsi-verkhovnoho-sudu-liudmyla-kozlovska-2/>