UNHCR
Агентство ООН у справах біженців

ПРАВО НА ЗАХИСТ
Благодійний фонд

# СУДОВА ПРАКТИКА В СПРАВАХ ЩОДО РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УМОВАХ ВІЙНИ



Авторка: Юлія Науменко, головна юристка з питань стратегічного судочинства
БФ «Право на захист».

Дослідження підготовлено БФ «Право на захист» за підтримки Агентства ООН у справах біженців (УВКБ ООН). Висловлені погляди належать авторам і не обов'язково відображають позицію УВКБ ООН.

# ЗМІСТ

**СКОРОЧЕННЯ** ..... **4**

**ВСТУП** ..... **5**

**1. АДМІНІСТРАТИВНА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО** ..... **9**

1.1. Поняття та процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно за наявності оригіналів правовстановлюючих документів або їхніх копій ..... 9

1.2. Особливості реєстрації прав на житлові, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі й споруди, збудовані до 05.08.1992 р. ..... 10

1.3. Відмова державного реєстратора в здійсненні реєстраційних дій ..... 11

**2. ПІДТВЕРДЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В РАЗІ ВТРАТИ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ АБО ДОСТУПУ ДО БТІ ЩОДО МАЙНА, НАБУТОГО ДО 2013 Р.** ..... **12**

2.1. Визнання права власності в справах позовного провадження ..... 12

2.2. Встановлення фактів володіння майном на праві приватної власності або проведення державної реєстрації майна в окремому провадженні ..... 16

**3. ОСКАРЖЕННЯ ДІЙ РЕЄСТРАТОРА В РАЗІ ВІДМОВИ ВНЕСТИ МАЙНО ДО ДРРП** ..... **22**

**4. ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДИНКИ В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ** ..... **25**

**5. МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ВІДНОВЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В РАЗІ ВТРАТИ ДОКУМЕНТІВ** ..... **27**

5.1. Практика ЄСПЛ ..... 27

**5.2. ЗАКОНОДАВСТВО ІНШИХ КРАЇН** ..... **30**

5.2.1. Законодавство Грузії ..... 30

5.2.2. Законодавство Республіки Болгарії ..... 30

**6. ВИСНОВКИ** ..... **31**

**7. РЕКОМЕНДАЦІЇ** ..... **32**

7.1. Рекомендації ВРУ ..... 32

7.2. Рекомендації судам ..... 32

7.3. Рекомендації громадським організаціям ..... 32

7.4. Рекомендації позивачам ..... 33

**НОТАТКИ** ..... **34**

# СКОРОЧЕННЯ

**Абревіатури**

БТІ — Бюро технічної інвентаризації
ВП ВС — Велика Палата Верховного Суду
ВРУ — Верховна Рада України
ВССУ — Вищий спеціалізований суд України
ВС — Верховний Суд
ДЗК — Державний земельний кадастр
ДРРП — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
ЄДЕСБ — Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ЄРДР — Єдиний реєстр досудових розслідувань
ЄСПЛ — Європейський суд з прав людини
КМУ — Кабінет Міністрів України
КП — комунальне підприємство
Мін'юст — Міністерство юстиції України
РНОКПП — Реєстраційний номер облікової картки платника податків
РФ — Російська Федерація
ТОТ — тимчасово окупована територія
ТУ ДСА — Територіальне управління Державної судової адміністрації
ЦК — Цивільний кодекс
ЦПК — Цивільний процесуальний кодекс

**Скорочені назви**

виконком — виконавчий комітет
міськрада — міська рада
сільрада — сільська рада
техпаспорт — технічний паспорт
Закон про державну реєстрацію — Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

# ВСТУП

Збройна агресія РФ з 2014 р. спричинила багато руйнувань, зокрема житла цивільних осіб. З 2019 р. запрацював компенсаторний механізм для частини жителів підконтрольної території Донецької та Луганської областей, який запровадили зміни від 10.07.2019 до «Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації», який був затверджений постановою КМУ від 18.12.2013 р. № 947.

Після повномасштабного вторгнення були розроблені нові компенсаторні механізми для постраждалих після 24.02.2022 р., визначені Законом України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 р. № 2923-IX[1], який поширюється на всю територію України.

Вказані механізми зумовили необхідність реєстрації права власності в ДРРП для отримання компенсації за зруйноване або пошкоджене майно. Проте не всі власники житла мали майно зареєстроване в ДРРП, оскільки значну частину житла було придбано, збудовано до початку роботи ДРРП (до 2013 р.) і власники житла не вчиняли жодних юридично значущих дій з цим майном після 2013 р., відповідно, інформацію в ДРРП не вносили.

**Таблиця 1. Кількість зареєстрованих об'єктів нерухомого майна станом на 23.06.2025**

| № п/п | Тип майна | Кількість зареєстрованих об'єктів нерухомого майна |
|---|---|---|
| 1 | будинок | 2570 |
| 2 | дачний будинок | 1489 |
| 3 | будівлі, щодо яких не зазначено призначення об'єкта (житловий або нежитловий) | 47238 |
| 4 | будівлі з ознакою «об'єкт житлової нерухомості» | 4394 |
| 5 | житлові приміщення | 17381 |
| 6 | житлові будинки з ознакою «об'єкт житлової нерухомості» | 2757114 |
| 7 | житлові будинки щодо яких не зазначено призначення об'єкта (житловий або нежитловий) | 453619 |
| 8 | житловий будинок садибного типу | 205980 |
| 9 | квартири щодо яких не зазначено призначення об'єкта (житловий або нежитловий) | 860204 |
| 10 | квартири з ознакою «об'єкт житлової нерухомості» | 3900646 |
| 11 | кімнати | 2930 |
| 12 | об'єкти незавершеного будівництва з ознакою «об'єкт житлової нерухомості | 6807 |
| 13 | об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких не зазначено призначення об'єкта (житловий або нежитловий) | 1875 |

Джерело: дані ДРРП із листа ДП «НАЦІОНАЛЬНІ ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ» № 3250/14.1-11 від 24.06.2025[2]

[1] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20 (дата звернення: 08.10.2026).

[2] Актуальнішу інформацію отримати не вдалося, оскільки розпорядник не надав її на відповідний запит.

Згідно з Експертним дослідженням «Проблемні питання верифікації права власності на житлову нерухомість в Україні», підготовленим ГО «Поверни своє»[3] приблизна кількість неверифікованих власників житла в Україні може становити щонайменше 9 600 000.

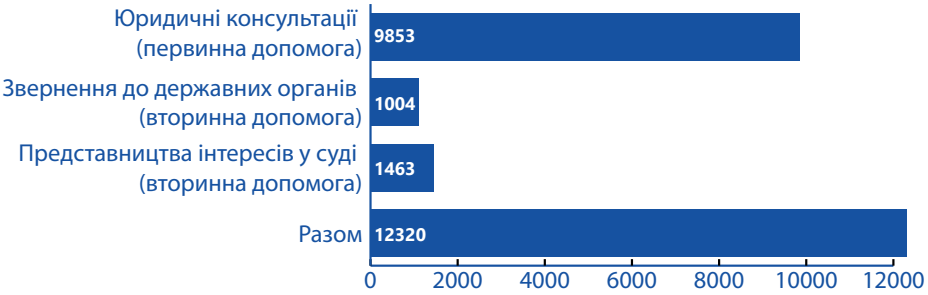
За даними звіту Міжнародної організації з міграції «Україна — Житло, земля та майно в Україні — лютий 2025 р.: пошкодження житла, майнові права та програма еВідновлення»[4] понад 5 000 000 українців мають пошкоджене або знищене житло, яке в більшості випадків є основним місцем проживання та розташоване на територіях вздовж лінії зіткнення та на ТОТ. Власники пошкодженого житла часто не мають усіх офіційних документів, які підтверджують право власності. Це перешкоджає відновленню та реституції. Приблизно 490 000 осіб не зареєстрували своє право власності в ДРРП.

Постраждалі не завжди можуть здійснити державну реєстрацію права власності на нерухоме майно в адміністративному порядку й змушені звертатися до суду через такі перепони:

1. Втрата правовстановлюючих документів на нерухоме майно.
2. Неможливість підтвердити інформацію щодо права власності в БТІ через його розташування на ТОТ, в зоні бойових дій, знищення архівів БТІ.
3. Нестача документів на земельну ділянку в разі реєстрації права власності на домоволодіння в сільській місцевості на підставі записів з погосподарської книги.

Вказані проблеми обумовили численні звернення до юристів БФ «Право на захист» по правову допомогу з питань визнання права власності.

**Діаграма 1. Кількість отримувачів різних видів юридичної допомоги БФ «Право на захист» з питань визнання права власності у 2022–2025 рр.**




Джерело: внутрішні облікові дані БФ «Право на захист»

**Рис. 1. Кількість отримувачів правової допомоги БФ «Право на захист» у 2022–2025 рр. за областями України**



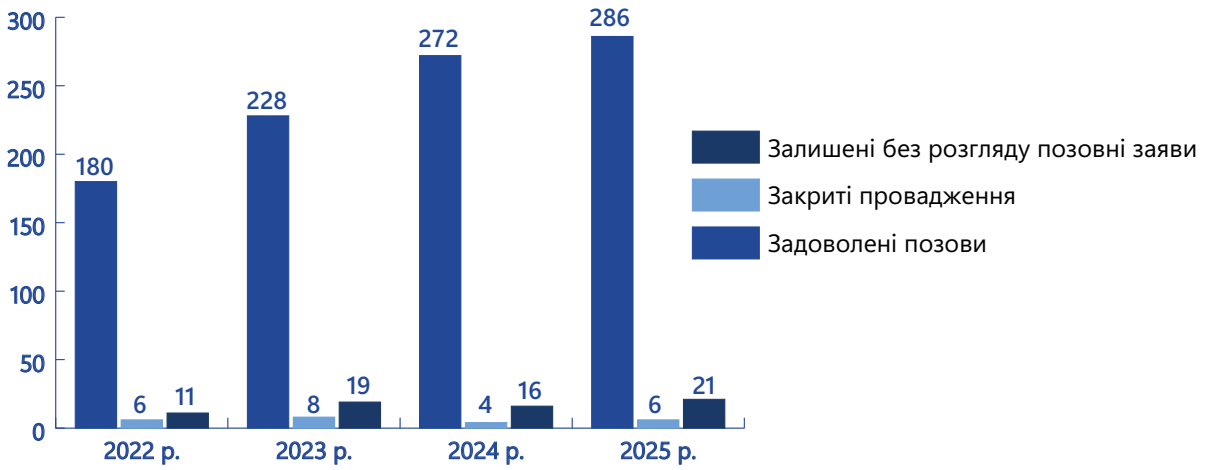

Джерело: внутрішні облікові дані БФ «Право на захист»

[3] URL: https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1i_uB-yNVeAoirlUGG1_LgqJ9hOTGXjYA (дата звернення: 08.10.2026).

[4] URL: https://dtm.iom.int/reports/ukraina-zhitlo-zemlya-ta-mayno-v-ukraini-lyutiy-2025-roku?close=true (дата звернення: 08.10.2026).

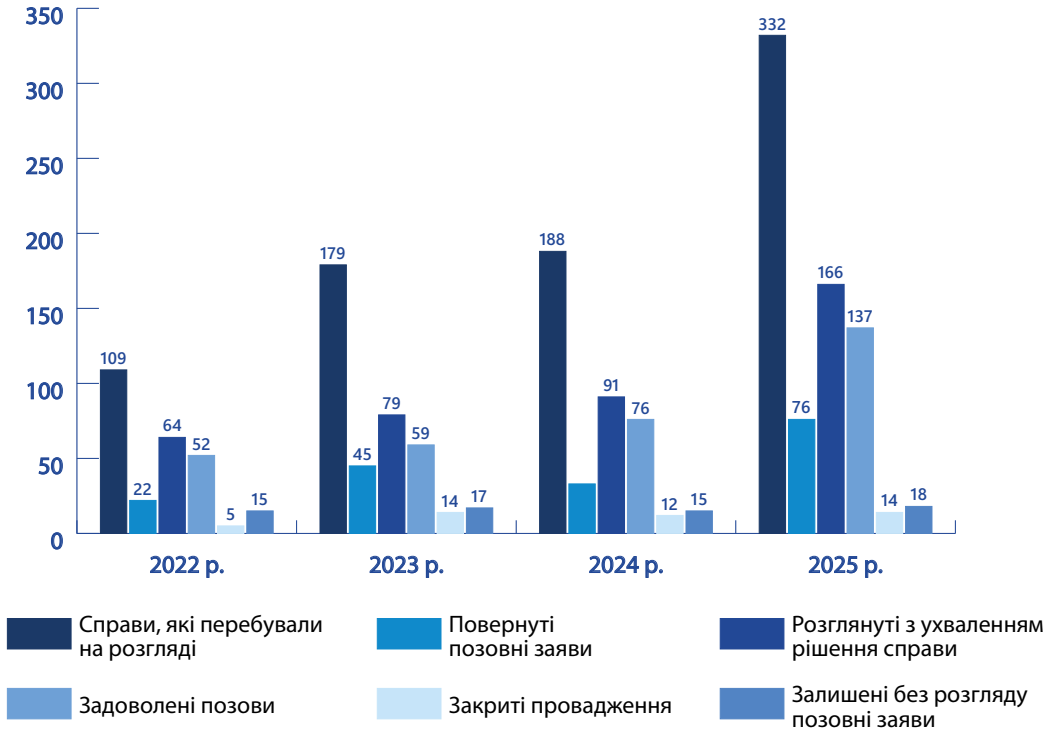
З урахуванням підсудності вказаних справ за місцезнаходженням майна переважна більшість із них перебуває на розгляді судів прифронтових територій.

**Діаграма 2. Результати розгляду судами Сумської області справ щодо визнання права власності згідно зі ст. 392 ЦК[5] у 2022–2025 рр.**




Джерело: дані ТУ ДСА Сумської області

**Діаграма 3. Результати розгляду судами Запорізької області справ щодо визнання права власності згідно зі ст. 392 ЦК[6] у 2022–2025 рр.**

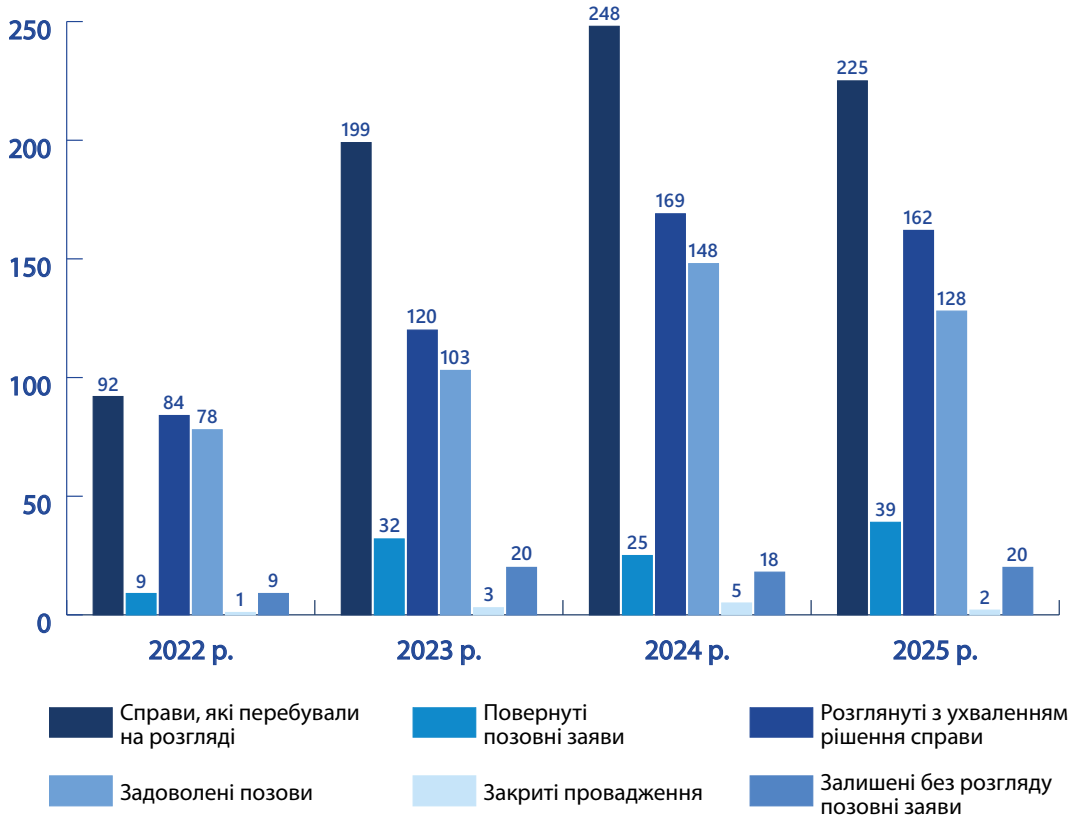



Джерело: дані ТУ ДСА Сумської області

[5] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).

[6] Там само

**Діаграма 4. Результати розгляду судами Миколаївськоїобласті справ щодо визнання права власності згідно зі ст. 392 ЦК[7] у 2022–2025 рр.**




Джерело: дані ТУ ДСА Миколаївської області

Тобто з інформації, яка надана ТУ ДСА України в наведених областях простежується тенденція зростання кількості справ щодо визнання права власності з 2022 до 2025 р., що може бути зумовлено зацікавленістю постраждалих в отриманні компенсації за зруйноване або пошкоджене майно, для отримання якої майно має бути зареєстровано в ДРРП.

Наразі ВРУ взяла за основу проєкт Закону № 11440 від 24.07.2024 про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон про державну реєстрацію) щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації[8].

Вказаний законопроєкт мав би спростити ситуацію з реєстрацією права власності в ДРРП для отримувачів компенсації за зруйноване або пошкоджене майно. Проте вже два роки як він не ухвалений ВРУ. Відповідно проблема захисту права власності постраждалих осіб залишається актуальною. Багато осіб використовують саме судовий механізм для забезпечення реєстрації права власності в ДРРП. Проте зараз немає загального підходу в справах щодо виду судочинства й провадження, в якому мали б розв'язуватися такі питання. Суди розв'язують схожі справи в різних юрисдикціях по-різному.

Метою цього дослідження є окреслення та аналіз судової практики, зокрема юридичної команди БФ «Право на захист», у справах про визнання права власності для визначення:

- проблематики й рекомендованого ефективного засобу захисту прав постраждалих від війни;
- прогалин в законодавстві й судовій практиці й шляхів їх подолання.

[7] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).

[8] URL: https://itd.rada.gov.ua/BILLINFO/Bills/Card/44615 (дата звернення: 13.10.2026).

# 1. АДМІНІСТРАТИВНА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

## 1.1. Поняття та процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно за наявності оригіналів правовстановлюючих документів або їхніх копій

**Державна реєстрація прав на нерухоме майно і їх обтяжень** — офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до ДРРП на нерухоме майно (п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону про державну реєстрацію).

Зареєструвати право власності на нерухомість, придбану або оформлену до створення ДРРП, можна через сервіс «Дія» за наявності в особи, яка реєструє своє право власності електронного підпису (кваліфікованого електронного підпису), якщо нерухомість розташована в Львівській, Тернопільській, Харківській, Хмельницькій, Чернігівській, Закарпатській, Рівненській, Дніпропетровській, Полтавській, Київській, Кіровоградській, Запорізькій, Чернівецькій, Волинській, Черкаській, Сумській, Вінницькій, Одеській, Івано-Франківській, Миколаївській, Херсонській, Житомирській області або м. Київ (станом на 14.10.2026).

Реєстрація права власності на нерухоме майно через сервіс «Дія» недоступна для областей, які розташовані на ТОТ й / або зоні бойових дій — у Луганській та Донецькій області й Автономній Республіці Крим.

Водночас зареєструвати право власності можна через звернення до нотаріуса або державного реєстратора центру надання адміністративних послуг незалежно від місця розташування майна на території України.

Етапи процедури державної реєстрації для власника майна:

- ✓ Підготовка документів (паспорта, РНОКПП і правовстановлюючих документів на об'єкт нерухомості або їхніх копій).
- ✓ Звернення до нотаріуса або реєстратора.
- ✓ Отримання витягу з ДРРП.

Для реєстрації в ДРРП права власності, набутого до 2013 р., потрібно підготувати:

- документ про право власності на об'єкт нерухомості;
- довідку з БТІ про зареєстроване право власності до 2013 р. для об'єкта нерухомості або виписку з державного земельного кадастру (ДЗК) для земельної ділянки (запит про надання довідки з БТІ може здійснити держреєстратор або нотаріус), за виключенням ситуації коли інформація містилася в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною частиною ДРРП;
- технічний паспорт — за наявності;
- РНОКПП і паспорт власника.

24.12.2024 р. внесли зміни до «Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 р. № 1127[9], а саме п. 12 доповнили положенням, згідно з яким під час розгляду заяви й документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості ДРРП, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, ДЗК і ЄДЕСБ, інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з ДРРП.

Якщо документи на нерухомість втрачені, але залишилися копії державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою або свідоцтва про право власності на нерухоме майно, право власності все ж можна відновити й зареєструвати в адміністративному порядку.

[9] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF (дата звернення: 15.10.2026).

Разом із заявою державному реєстратору або нотаріусу необхідно подати:

- примірник копії втраченого, пошкодженого або зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно (за наявності),
- техпаспорт, якщо звернення стосується державної реєстрації прав на закінчений будівництвом об'єкт (будинок, квартиру тощо).

Під час реєстрації державний реєстратор чи нотаріус обов'язково перевіряє наявність зареєстрованих до 2013 р. прав на підставі втрачених документів у:

- ДЗК — якщо це земельна ділянка;
- Реєстрі прав власності на нерухоме майно — якщо це закінчений будівництвом об'єкт або об'єкт незавершеного будівництва;
- паперових носіях інформації (реєстрових книгах і реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства БТІ).

Якщо інформація про зареєстровані права підтверджується, проводиться державна реєстрація, а в ДРРП зазначаються відомості про втрату, пошкодження або зіпсування відповідного документа.

Якщо державний акт або свідоцтво, видані до 2013 р., є втраченими після внесення до ДРРП, жодних реєстраційних дій вчиняти не потрібно. Всі зареєстровані речові права підтверджуються інформацією з ДРРП.

## 1.2. Особливості реєстрації прав на житлові, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі й споруди, збудовані до 05.08.1992 р.

Діюче законодавство не встановлює обов'язкуДіюче законодавство не встановлює обов'язку вводити в експлуатацію індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані до 05.08.1992 р.

ВС у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у своїй постанові від 15.01.2021 р. у справі №1540/3952/18[10] прийшов до таких висновків: індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані до 05.08.1992 р., не підлягають проходженню процедури прийняття в експлуатацію.

Для державної реєстрації права власності на житлові будинки, закінчені будівництвом до 05.08.1992 р., подають:

- техпаспорт на об'єкт нерухомого майна;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Коли державна реєстрація права власності проводиться на житловий будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в ДРРП, документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається. У такому разі в поданій заяві обов'язково зазначають відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.

Відповідно до ст. 31 Закону про державну реєстрацію для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі й споруди, прибудови до них, які були закінчені будівництвом до 05.08.1992 р. і **розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад,** які відповідно до законодавства вели погосподарський облік, і щодо яких раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

- виписка з погосподарської книги, надана виконавчим органом сільради (якщо такий орган не створений — сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в ДРРП.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти за допомогою документа, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будин-

[10] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/94171738 (дата звернення: 15.10.2026).

ки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 р. й розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, **проведення технічної інвентаризації** щодо зазначених об'єктів нерухомості **є необов'язковим.**

## 1.3. Відмова державного реєстратора в здійсненні реєстраційних дій

Незважаючи на досить досконалу й, на перший погляд, доступну процедуру реєстрації права власності, є випадки, коли за наявності певних підстав, державний реєстратор може відмовити в проведенні державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вичерпний перелік підстав передбачений ст. 24 Закону про державну реєстрацію.

Такими підставами, зокрема, є:

- нестача необхідних документів, зокрема довідки від БТІ щодо реєстрації прав на нерухоме майно, набуте до 2013 р.;
- помилки в документах;
- право на майно, зареєстроване за іншою особою;
- наявність заборони відчуження майна.

Найпоширенішою причиною відмови, пов'язаною зі збройним конфліктом, є нестача довідки від БТІ щодо реєстрації прав на нерухоме майно, набуте до 2013 р., яку реєстратор мав отримати на запит відповідно до п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону про державну реєстрацію, але не може через:

- окупацію території, на якій розташовані архіви БТІ;
- руйнування приміщень, у яких зберігалися архіви БТІ.

Також юристи БФ «Право на захист» часто стикаються з випадками помилок у документах на майно, що не дозволяє державному реєстратору встановити належність майна певній особі і є підставою для відмови в державній реєстрації згідно п. 3 ч. 1 ст. 24 Закону про державну реєстрацію.

Крім того, підставою для відмови у внесенні права на майно до ДРРП є і нестача документа, що посвідчує речове право на земельну ділянку під будинком, збудованим до 05.08.1992 р. і розташованим на територіях сільських, селищних, міських рад.

У разі відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор ухвалює відповідне рішення.

Власник майна може оскаржити таку відмову реєстратора, звернувшись до адміністративного суду, якщо:

- в нього є всі правовстановлюючі документи на майно, з яких вбачається законність набуття такого права;
- документи не мають дефектів.

Якщо немає необхідних документів (зокрема довідки від БТІ щодо реєстрації прав на нерухоме майно, набуте до 2013 р.), у документах є помилка, яку неможливо виправити з об'єктивних причин, або майно зареєстроване на іншу особу, необхідно звернутися до суду загальної юрисдикції з позовом про визнання права власності в порядку ст. 392 ЦК.

# 2. ПІДТВЕРДЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В РАЗІ ВТРАТИ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ АБО ДОСТУПУ ДО БТІ ЩОДО МАЙНА, НАБУТОГО ДО 2013 Р.

## 2.1. Визнання права власності в справах позовного провадження

Наразі судова практика переважно йде шляхом визнання права власності на майно в порядку цивільного судочинства в справах, коли постраждала особа втратила правовстановлюючі документи або державний реєстратор відмовляє у внесенні даних до ДРРП через брак підтвердження реєстрації права власності БТІ. У таких справах практика переважно є позитивною. Згідно з практикою Фонду розгляд справи в середньому триває від 2 до 6 місяців.

Ст. 392 ЦК[11] передбачає, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо:

- воно оспорюється або не визнається іншою особою;
- документ, який засвідчує його право власності, є втраченим ним.

Згідно з п. 37 постанови Пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»[12] потреба в такому способі захисту права власності виникає, коли наявність суб'єктивного права власника:

- не підтверджена відповідними доказами;
- підлягає сумніву;
- не визнається іншими особами;
- оспорюється ними.

Згідно з Узагальненням ВССУ про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності на житловий будинок[13] відповідно до ст. 392 ЦК особа має право звернутися до суду з позовом про визнання права власності:

- якщо це право оспорюється або не визнається іншими особами за умови, що позивач не перебуває з цими особами в зобов'язальних відносинах;
- у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Передумовою для застосування цієї статті є нестача іншого, крім судового, шляху для відновлення порушеного права. Тобто позивачем у позовах про визнання права власності може бути лише власник.

Відповідачами в таких справах виступає місцева територіальна громада. Згідно з висновками постанови ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 645/6151/15-ц[14] відповідачем у позові про визнання права власності виступає будь-яка особа, яка сумнівається в належності майна позивачеві або не визнає за ним права здійснювати правомочності володіння, користування та розпорядження таким майном або має власний інтерес у межах існуючих правовідносин.

Підсудність в таких справах є виключною — за місцем розташування нерухомого майна відповідно до ст. 30 ЦПК[15]. Наразі питань щодо визначення підсудності в таких справах не виникає.

Перша категорія справ, з якою стикнулися юристи БФ «Право на захист», була пов'язана з втратою правовстановлюючих документів на майно й неможливістю отримувачів допомоги відновити їх в адміністративному порядку. Такі справи згідно з наведеним Узагальненням ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ регламентуються ст. 392 ЦК і мають розглядатися в позовному провадженні в порядку цивільного судочинства.

[11] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).
[12] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14 (дата звернення: 13.10.2026).
[13] URL: https://ips.ligazakon.net/document/VRR00180 (дата звернення: 13.10.2026).
[14] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624086 (дата звернення: 15.10.2026).
[15] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15 (дата звернення: 13.10.2026).

Так, у справі юристів БФ «Права на захист» № 201/5673/23 з позовом про визнання права власності до Маріупольської міської громади в особі Маріупольської міськради звернулася жителька м. Маріуполь, Донецької області. Вона і її син на праві спільної приватної власності мали двокімнатну квартиру, яку обстріляли, внаслідок чого виникла пожежа і житлове приміщення і всі речі, які в ній перебували, у тому числі всі правовстановлюючі документи на квартиру, були знищені.

Позивачі придбали квартиру у 1999 р. на підставі договору купівлі-продажу, про що зазначено в реєстраційному свідоцтві, виданому Маріупольським БТІ 19.08.1999 р. Оскільки позивачі набули права власності до введення в дію ДРРП, воно не було зареєстровано в ДРРП.

Доказова база наявності права власності на житло позивачів формувалася на підставі:

- копій правовстановлюючих документів, отриманих на адвокатський запит від товариства з обмеженою відповідальністю «ГК "Нафтогаз України"»;
- додаткових документів, що підтверджують факт володіння квартирою:
  - квитанції щодо оплати комунальних послуг;
  - дані щодо реєстрації місця проживання в паспорті громадянина України тощо;
- витягу з ЄРДР щодо руйнування житла й втрати документів на квартиру через руйнування.

Жовтневий районний суд м. Дніпропетровська розглянувши цю справу своїм рішенням від 19.10.2023 р.[16] задовольнив позовні вимоги в повному обсязі. Він обґрунтував своє рішення нормами ст. 321, 328, 392 ЦК[17], які передбачають гарантію права власності й судовий захист права власності шляхом визнання права власності на майно.

За аналогічних обставин Жовтневим районним судом м. Дніпропетровська рішенням від 14.09.2023 р.[18] було визнано право власності за позивачами в справі № 201/6558/23.

Друга категорія справ, у яких юристи БФ «Право на захист» надали правову допомогу, стосувалася випадків, коли отримувачі допомоги мали оригінали документів на право власності на майно з помилками в ПІБ власника, номерах і датах рішень, на підставі яких вони видавалися та інші недоліки форми документів. Такі справи також мають розглядати в порядку цивільного судочинства, оскільки наявні правовстановлюючі документи не дають державному реєстратору підстави встановити належність власності певній особі.

У справі № 217/322/23 юристи БФ «Право на захист» подали позов щодо визнання права власності на кооперативну квартиру, оригінали документів на яку були в позивачки, але містили дефекти форми (необумовлені виправлення та брак даних про рішення, на підставі яких вони видані). Отримати довідку з БТІ було неможливо.

Отримувачка допомоги у 2000 р., закінчивши сплачувати пайові внески до будівельного кооперативу за квартиру, отримала свідоцтво про право власності на кооперативну квартиру № 51 у буд. 9 на вул. 9-й квартал у м. Авдіївка Донецької області підписане міським головою Авдіївської міськради й засвідчене печаткою міськради.

У свідоцтві зазначено, що його видали на підставі рішення виконкому міськради, але немає дати й номера рішення та дати видавання свідоцтва. На зворотному боці свідоцтва є реєстраційний напис, посвідчений начальником БТІ м. Донецька, про те, що зазначена в свідоцтві кв. № 51 зареєстрована в Донецькому міському БТІ на праві приватної власності за позивачем, про що 12.05.2000 р. здійснено запис у реєстрову книгу № 40 за реєстровим номером 5 127. У відповідь на запит до Авдіївської міської військової адміністрації отримано копію рішення виконкому Авдіївської міськради від 19.04.2000 № 153 «Про оформлення права власності на кооперативну квартиру за адресою м. Авдіївка, вул. 9-й квартал, буд. 9, кв. № 51 за позивачем».

Отримувачка допомоги має оригінал техпаспорта на квартиру, у якому зазначені технічні характеристики квартири. Проте державний реєстратор прав на нерухоме майно виконкому Івано-Франківської міськради відмовив в проведенні реєстраційних дій через неможливість отримати довідку про реєстрацію права власності на паперових носіях в архівах БТІ. Авдіївський міський суд Донецької області своїм рішенням від 19.12.2023 р.[19] задовольнив позов отримувачки допомоги й визнав за нею право

[16] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/114378953 (дата звернення: 14.10.2026).

[17] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).

[18] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/113731975 (дата звернення: 14.10.2026).

[19] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/115728660 (дата звернення: 14.10.2026).

власності на квартиру на підставі наданих доказів.

Також право власності на квартиру в м. Бахмут було визнано за позивачем рішенням Дружківського міського суду Донецької області від 06.08.2024 у справі № 229/3826/24[20] за наявності помилки в правовстановлюючому документі — договорі дарування, який позивач подав для державної реєстрації права власності. У предметі договору дарування зазначена одна адреса квартири, тоді як у заяві про державну реєстрацію — інша. Тобто під час укладання договору дарування Друга Артемівська державна нотаріальна контора зробила описку в назві населеного пункту.

Разом з тим у наведеній справі № 217/322/23 і низці інших випадків отримувачі допомоги за наявності належних оригіналів правовстановлюючих документів на майно не можуть зареєструвати право власності через неможливість отримати довідки з БТІ про реєстрацію права власності, оскільки архіви БТІ залишилися на ТОТ або були зруйновані. Ця категорія справ наразі охоплює більшість отримувачів допомоги, які не мають зареєстрованого права власності в ДРРП. Переважно вказані справи розв'язуються позитивно саме в порядку позовного провадження в цивільному судочинстві й суди застосовують норму ст. 392 ЦК.

Юридична служба БФ «Право на захист» також дотримується вказаної стратегії та подає позови про визнання права власності в порядку цивільного судочинства в разі наявності в отримувачів допомоги оригіналів документів і нестачі довідки БТІ щодо реєстрації права власності у зв'язку з окупацією / руйнуванням БТІ.

Так, в справі № 229/4983/24[21] Дружківський міський суд Донецької області 22.10.2024 своїм рішенням задовольнив позов співвласників житла, які мали квартиру в с. Піски Донецької області й оригінали документів на неї (свідоцтво про право власності на житло з реєстраційним написом БТІ й техпаспорт), проте через окупацію м. Донецьк і м. Ясинувата, де зберігалися архіви БТІ, не змогли зареєструвати право власності в державного реєстратора.

Суд застосував норми ст. 392 ЦК. і прийшов до висновку, що позовні вимоги слід задовольнити й визнати за позивачами право власності на квартиру:

- розглянувши справу в межах заявлених позовних вимог і підстав позову й наданих позивачами доказів;
- оцінивши докази справи на предмет їх належності, достовірності й достатності;
- проаналізувавши встановлені в справі обставини;
- взявши до уваги той факт, що в позивачів немає можливості зареєструвати право власності на квартиру.

Позитивна практика у справах щодо визнання права власності простежується в судових рішеннях в усіх регіонах України, зокрема, в справах № 183/2352/25, 220/1827/24, 211/2245/25, 188/2167/24, 202/1294/25, 235/3846/24, 183/12961/24, 183/7443/24, 185/9517/24, 183/7312/24, 204/8970/24, 204/4493/25, 185/1479/25, 202/2831/25, 217/138/24, 183/7313/24, 172/66/24, 188/3274/24, 191/5685/24, 185/4922/25, 646/13662/24, 204/5084/24, 186/74/25, № 211/970/25.

Незважаючи на переважну більшість ухвалення рішень на користь заявника в порядку цивільного судочинства, існує і негативна практика розв'язання вказаних спорів. Так у справі № 204/5592/24 рішенням Красногвардійського районного суду м. Дніпропетровська від 01.10.2024 р.[22] позивачам відмовили у визнанні права власності на нерухоме майно. Із вказаним рішенням погодився і суд апеляційної інстанції після перегляду рішення в постанові від 05.02.2025 р.[23]

Суди в своїх рішеннях дійшли висновків, що відсутність порушеного, невизнаного або оспореного відповідачем приватного (цивільного) права (інтересу) позивача є самостійною підставою для відмови в позові. Також суд зазначає, що згідно з вимогами ст. 392 ЦК[24] не є підставою для визнання за позивачами права власності й не спростовують обґрунтованість висновків суду першої інстанції:

- невиконання відповідачем свого обов'язку щодо зберігання архівних документів, зокрема архівних документів БТІ;
- ненадання їх державному реєстратору, що за собою потягло відмову в проведенні реєстраційних дій;
- посилання апелянта на вимоги постанови

[20] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/120831456 (дата звернення: 14.10.2026).

[21] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/122454020 (дата звернення: 14.10.2026).

[22] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/122661172 (дата звернення: 14.10.2026).

[23] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/125211456 (дата звернення: 14.10.2026).

[24] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).

КМУ №381 від 21.04.2023 р. «Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення"».

Крім того, колегія суддів звертає увагу на те, що позивачі у разі незгоди з рішенням державного реєстратора про відмову в здійсненні реєстраційних дій мають право його оскаржити у визначений чинним законодавством спосіб.

Ще однією з підстав для відмови в задоволенні позову суд зазначає те, що в матеріалах справи немає доказів на підтвердження того, що відповідачем у даній справі оспорюється чи не визнається право власності позивачів на квартиру № 3 за адресою буд. № 7, вул. Трифонова, м. Вугледар Волноваського району Донецької області. Сам факт нестачі у відповідача архівних документів БТІ на спірну квартиру не свідчить про невизнання відповідачем (військовою адміністрацією) права власності позивачів на спірне майно.

Також, на думку суду, позивачі не довели, що вони вчинили всі необхідні дії, передбачені спеціальним Порядком для отримання компенсації за пошкоджене майно, у наданні якої їм відмовили. ВС у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду відмовив у відкритті касаційного провадження у вказаній справі через малозначність справи.

Аналогічно не на користь позивачів ухвалили і рішення судів у м. Дніпро й м. Запоріжжя в справах № 335/9159/24, 204/9069/24, 204/5592/24, 204/10835/24.

Слід зазначити, що, на думку авторки, юристи БФ «Право на захист» не погоджуються з такими позиціями судів. По-перше, незважаючи на наявну позитивну практику проти державних реєстраторів в адміністративному провадженні (детально — в п. 3 цього дослідження), застосування державним реєстратором норм п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону про державну реєстрацію судді оцінюють по-різному. Якщо б дійсно державний реєстратор не мав обов'язку перевіряти реєстрацію майна в БТІ в разі наявності реєстраційного напису на правовстановлюючих документах, не було б потреби ухвалювати законопроєкт № 11440 від 24.07.2024 про внесення змін до Закону про державну реєстрацію.

По-друге, помилковим є висновок судів про те, що позивачка повинна була підтвердити своє звернення до відповідача із заявою про надання компенсації за пошкоджене майно й факт отримання відмови. Такий висновок не відповідає положенням п. 6 «Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації», затвердженого постановою КМУ від 21.04.2023 № 381[25], а також п. 21 «Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ від 30.05.2023 № 600[26].

Зазначені нормативні акти передбачають, що звернення із заявою про надання компенсації можливе лише за умови внесення відповідного об'єкта нерухомого майна до ДРРП. Отже, позивачка не мала такої реєстрації та змоги подати заяву про компенсацію та отримати рішення про відмову в її наданні.

По-третє, незважаючи на те, що конструкція норми ст. 392 ЦК[27] передбачає оспорювання або невизнання іншими особами права власності (потенційно відповідачем), а відповідач у справах не заперечує, а навпаки визнає позовні вимоги, невизнання права власності, на нашу думку, все ж є: з боку держави в особі державного реєстратора. Втім, згідно з усталеною практикою процесуально відповідачем визначається не реєстратор, а місцева територіальна громада, яка потенційно зацікавлена в розгляді справи як власник безхазяйного майна, що створює хибне уявлення про те, що спору немає.

І наостанок згідно з п. 9 ч. 1 ст. 27 Законом про державну реєстрацію рішення про визнання права власності є підставою для проведення державної реєстрації.

У справі № 646/13433/24 Червонозаводський районний суд м. Харкова рішенням від 27.12.2024 р.[28] відмовив в задоволенні позовних вимог щодо визнання права власності. Водночас Харківський апеляційний суд скасував вказане рішення та ви-

[25] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF (дата звернення: 13.10.2026).

[26] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF (дата звернення: 13.10.2026).

[27] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).

[28] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/124099235 (дата звернення: 15.10.2026).

знав право власності на квартиру за позивачем. Колегія суддів в постанові від 11.06.2025 р.[29] зазначила, що належним способом захисту прав й інтересів позивачки в цій справі відповідає позовна вимога про визнання права власності на квартиру, адже судове рішення про визнання права власності на квартиру є підставою для державної реєстрації права власності за позивачкою, якщо на момент такої реєстрації право власності на квартиру ні за ким не зареєстроване.

Тому висновок суду першої інстанції про те, що позовна вимога про визнання права власності не відповідає належному способу захисту, є помилковим. Колегія суддів дійшла висновку, що позовні вимоги підлягають задоволенню на підставі:

- викладених вище обставин;
- розгляду справи в межах заявлених позовних вимог;
- оцінки доказів справи на предмет їх належності, достовірності й достатності;
- аналізу встановлених у справі обставин;
- неможливості позивачки одержати відповідні документи в КП «Куп`янське БТІ» через його повне знищення.

Позитивними є також рішення Дніпровського апеляційного суду в справах № 205/13870/23, 188/370/24, 185/16062/23.

Отже, судова практика БФ «Право на захист» свідчить про те, що визнання права власності є досить поширеним й ефективним способом захисту в разі:

- нестачі доступу до архівів БТІ;
- втрати правовстановлюючих документів;
- наявності помилок й описок в правовстановлюючих документах.

Проте нестача актуальної практики ВС у вказаній категорії справ породжує різну судову практику й судові процеси в інших юрисдикціях за однакових обставин, у яких позивачі намагаються визнати своє право власності.

Наразі за касаційною скаргою юристів Фонду Касаційним цивільним судом відкрито провадження в справі № 204/6918/24[30] щодо визнання права власності на майно отримувачки допомоги в м. Волноваха Донецької області. Попри наявність у позивачки оригіналів правовстановлюючих документів, отримання відомостей з архівів БТІ є неможливим через окупацію території та втрату доступу до відповідних реєстраційних даних. Правові висновки ВС у цій справі можуть мати істотне значення для формування єдиних підходів до розгляду спорів щодо підтвердження та визнання права власності в умовах неможливості отримання відомостей з архівів і реєстрів, розташованих на ТОТ.

Зі свого боку формування сталої та передбачуваної судової практики сприятиме:

- забезпеченню правової визначеності;
- ефективному захисту майнових прав постраждалих від війни.

## 2.2. Встановлення фактів володіння майном на праві приватної власності або проведення державної реєстрації майна в окремому провадженні

Наразі справ щодо встановлення факту володіння майном на праві приватної власності або проведення державної реєстрації майна в окремому провадженні розглядається значно менше, ніж справ щодо визнання права власності в цивільному судочинстві.

Відповідно до ч. 2 ст. 315 ЦПК України в судовому порядку можуть бути встановлені й інші факти, від яких залежить виникнення, зміна або припинення особистих або майнових прав фізичних осіб, якщо закон не визначає іншого порядку їх встановлення.

П. 17 постанови Пленуму ВС України «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення» № 5 від 31.03.95[31] передбачає, що суди повинні мати на увазі, що факт володіння громадянином жилим будинком на праві власності встановлюється судом, якщо в заявника був правовстановлюючий документ на цей будинок, але він втрачений і немає можливості підтвердити наявність права власності не в судовому порядку.

[29] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/128070747 (дата звернення: 15.10.2026).

[30] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196845 (дата звернення: 14.10.2026)

[31] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005700-95 (дата звернення: 13.10.2026)

У таких справах заявник має подати докази про те, що:

- він не має можливості одержати або відновити відповідний документ про право власності;
- на підставі цього документа жилий будинок належав йому на праві власності.

Також в п. 1 зазначеної постанови Пленуму ВС України № 5 визначено умови звернення із заявою про встановлення факту:

1. Згідно із законом такі факти породжують юридичні наслідки, тобто від них залежить виникнення, зміна або припинення особистих або майнових прав громадян.
2. Чинним законодавством не передбачено іншого порядку їх встановлення.
3. Заявник не має іншої можливості одержати або відновити загублений або знищений документ, який посвідчує факт, що має юридичне значення.
4. Встановлення факту не пов'язується з подальшим розв'язанням спору про право.

Тобто встановлення факту володіння майном можливе лише за заявою власника майна, якщо:

- майно безспірно перебувало в його власності;
- через втрату документів він не має можливості підтвердити факт володіння цим майном на праві приватної власності;
- немає інших осіб, які могли б претендувати на це право.

Що стосується справ про встановлення факту державної реєстрації майна, це є можливим способом захисту прав осіб, які мають правовстановлюючі документи, проте не можуть скористатися адміністративним механізмом реєстрації права власності через неможливість підтвердити реєстрацію в БТІ через руйнування або перебування на ТОТ БТІ.

Перевагами справ в порядку окремого провадження є:

- швидкість їх розгляду;
- менший розмір судового збору;
- підсудність за місцем проживання заявника.

Проте судова практика в таких справах не є сталою та однозначною.

Рішенням Малиновського районного суду м. Одеси від 18.06.2024 р. у справі № 521/7347/24[32] встановлено факт належності заявнику 3-х кімнатного житлового будинку на праві власності. Під час розгляду справи суд встановив укладення договору купівлі-продажу будинку заявником (покупцем) з однієї сторони й колгоспом «ім. Шевченка» (продавцем), у якому містився відповідний реєстраційний напис Рубежанського БТІ про те, що вказаний будинок (цілий) зареєстровано на праві приватної власності за заявником, записаний в реєстр під № 17.

Також суд встановив технічні дані будинку згідно з техпаспортом й те, що:

- заявник набув права власності до введення в дію ДРРП;
- воно не зареєстровано в цих реєстрах.

Заявник зазначив, що станом на цей час внаслідок воєнних дій РФ його будинок пошкоджено. На звернення заявника до Юридичного департаменту Одеської міськради в особі Управління державної реєстрації Юридичного департаменту Одеської міськради щодо внесення до ДРРП інформації про належне заявнику право власності на житловий будинок, заявник отримав відмову в реєстрації права власності, оскільки архівний фонд архівного відділу Сватівської районної державної адміністрації залишені на ТОТ, а м. Сватове є окупованим, тому провести державну реєстрацію права власності немає можливості.

Разом з цим суд зазначив, що нестача реєстрації в реєстрі нерухомого майна позбавляє заявника права на отримання грошової компенсації за житло, зруйноване внаслідок збройної агресії РФ. Вказана грошова компенсація передбачена положеннями постанови КМУ від 02.09.2020 р. № 767 «Питання виплати грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації»[33]. Після дослідження матеріалів справи суд не має підстав ставити під сумнів істинність фактів, повідомлених заявником.

Також факт володіння квартири був встановлений і Подільським районним судом м. Києва рішенням від 20.11.2019 р. у справі № 758/2097/19[34], оскільки власники втратили оригінал договору купівлі-продажу зазначеної квартири, а в видаванні дубліката відмовили. Водночас під час подання

[32] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/120054806 (дата звернення: 14.10.2026)

[33] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-2020-%D0%BF (дата звернення: 15.10.2026)

[34] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/87512824 (дата звернення: 14.10.2026)

позову судом першої інстанції спочатку відмовили у відкритті провадження, адже зі змісту заяви вбачався спір про право власності на квартиру.

Проте провадження відкрили після розгляду апеляційної скарги Київським апеляційним судом, який у своїй постанові від 24.07.2019 р.[35] зробив висновки про те, що суду слід було з`ясувати наміри звернення до нього — чи заявники бажають встановлення судом факту володіння квартирою на праві власності чи визнання в судовому порядку права власності на цей об'єкт нерухомості. Аналізу змісту заяви й доданих до неї доказів судом першої інстанції в оскаржуваній ухвалі не наведено. Зазначено тільки узагальнену фразу про наявність спору про право власності на квартиру.

З огляду на викладене суд першої інстанції не з'ясував всіх обставин, що мають процесуальне значення при вирішенні предметної та суб`єктної юрисдикції заявленого питання, тому дійшов передчасного висновку, що подана заява не стосується встановлення факту, що має юридичне значення, а тому його ухвала про відмову у відкритті провадження в справі підлягає скасуванню з направленням справи для продовження розгляду до суду першої інстанції.

Водночас у справі № 344/21523/23 від 17.11.2023 р.[36] Івано-Франківський міський суд ухвалив відмову заявнику у відкритті провадження за заявою про встановлення факту належності на праві приватної власності домоволодіння в с-щі Пікузи Маріупольського району Донецької області, оскільки, на думку суду, така заява не підлягає розгляду в порядку окремого позовного провадження.

У цій справі майно придбали до введення в дію ДРРП, а державний реєстратор відмовив в реєстрації права власності, оскільки комунальне комерційне підприємство «Міське бюро технічної інвентаризації — Маріупольська нерухомість» не має інформації про реєстрацію права власності на вказаний будинок.

Отримати дублікати документів, зокрема з Донецького обласного БТІ, про її право власності на вказане майно неможливо у зв`язку з окупацією територій. Після оскарження в апеляційному порядку справу повернули на розгляд у суд першої інстанції.

У своїй постанові від 09.01.2024 р.[37] Івано-Франківський апеляційний суд зазначив, що:

- заявниця не вказувала в заяві про її порушене право, яке необхідно було б захистити в позовному провадженні;
- якщо виявиться, що встановлення підвідомчого суду факту пов`язане з розв'язанням спору про право, суд відмовляє в прийнятті заяви до розгляду в порядку окремого провадження;
- якщо це виявиться під час розгляду справи, суд залишає заяву без розгляду і роз'яснює заінтересованим особам, що вони мають право подати позов на загальних підставах.

Після повернення справи в суд першої інстанції ухвалою від 31.01.2024 р.[38] Івано-Франківського міського суду знову відмовлено у відкритті провадження за заявою про встановлення факту належності на праві приватної власності домоволодіння, поданою в порядку окремого провадження, і роз'яснено заявнику право на звернення до суду в порядку позовного провадження.

Після повторного розгляду апеляційної скарги на ухвалу суду першої інстанції постановою від 06.03.2024 р.[39] апеляційний суд залишив ухвалу суду без змін, зазначивши, що з огляду на розбіжності в наданих суду документах щодо номеру житлового будинку й розміру земельної ділянки для його обслуговування, заявниця не надала суду належні й достатні докази на підтвердження того, що встановлення юридичного факту належності на праві власності житлового будинку є безспірним.

Так, суд першої інстанції правильно визначився з характером спірних правовідносин, нормами права, які підлягають застосуванню. Надавши належну правову оцінку наявним у матеріалах справи доказам, він дійшов обґрунтованого висновку про те, що заявлені вимоги заяви щодо права власності на житловий будинок не є безспірними й не можуть розглядатися в окремому провадженні, тому наявний спір про право повинен розв'язуватися в порядку позовного провадження.

У постанові Касаційного цивільного суду від 02.04.2025 р. у справі № 201/9106/24[40] сформульовано важливий підхід до визначення меж застосу-

[35] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/83254664 (дата звернення: 14.10.2026)
[36] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/114985303 (дата звернення: 14.10.2026)
[37] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/116282718 (дата звернення: 14.10.2026)
[38] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/116663074 (дата звернення: 14.10.2026)
[39] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/117505394 (дата звернення: 14.10.2026)
[40] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/126362740 (дата звернення: 14.10.2026)

вання окремого провадження в справах про встановлення фактів володіння чи належності майна на праві власності.

Суд виходив із того, що встановлення юридичних фактів у порядку окремого провадження допускається лише за умови, що такі факти спрямовані на підтвердження, виникнення, зміну або припинення прав заявника й не пов'язані зі спором щодо суб'єктивного права. Якщо ж встановлення відповідного факту фактично має на меті підтвердження або визнання права власності, така вимога не може розглядатися в порядку окремого провадження.

У цій справі Маріупольська міськрада звернулася до суду із заявою про встановлення факту володіння нежитловою будівлею на праві комунальної власності, оригінали правовстановлювальних документів на яку були втрачені внаслідок бойових дій та окупації м. Маріуполя.

ВС встановив, що заявлені вимоги фактично спрямовані не на підтвердження окремого юридичного факту, а на судове підтвердження права власності заявника на спірний об'єкт нерухомості. Суд підкреслив, що в таких правовідносинах застосуванню підлягають норми матеріального, а не процесуального права, зокрема ст. 392 ЦК[41], яка передбачає можливість пред'явлення позову про визнання права власності в разі втрати документа, що посвідчує таке право.

Касаційний цивільний суд акцентував увагу на тому, що рішення суду в справах про визнання права власності не породжує право власності, а лише підтверджує вже набуте особою право, якщо:

- воно оспорюється або не визнається;
- втрачено відповідний правовстановлювальний документ.

Постанова також містить висновок, що наявність спеціального способу захисту, передбаченого ст. 392 ЦК, виключає можливість застосування механізму окремого провадження для встановлення факту володіння або належності майна. Відповідно, особа, яка втратила документи на нерухоме майно, повинна звертатися до суду саме з позовом про визнання права власності, а не із заявою про встановлення юридичного факту.

Отже, наведена правова позиція має принципове значення для судової практики, оскільки чітко розмежовує:

- встановлення юридичних фактів у порядку окремого провадження;
- вимоги, які фактично спрямовані на підтвердження або визнання права власності й підлягають розгляду виключно в позовному провадженні.

Ця постанова також підтверджує усталену практику ВП ВС щодо застосування ст. 392 ЦК як спеціального способу захисту права власності у випадках втрати правовстановлювальних документів.

Водночас у справі № 336/10861/25 заявник звернувся із заявою про встановлення факту належності житлового будинку на праві власності з метою подальшого отримання компенсації за зруйноване житло й внесення відомостей до ДРРП на підставі оригіналів правовстановлюючих документів, але державний реєстратор відмовив у проведенні державної реєстрації.

В ухвалі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 10.02.2026 р. у справі № 336/10861/25[42] Суд звернув увагу на те, що державний реєстратор уже відмовив заявнику в проведенні державної реєстрації права власності через:

- нестачу належних документів;
- неможливість отримання підтвердження з БТІ, архіви якого розташовані на ТОТ.

Суд підкреслив, що за змістом рішення державного реєстратора держава фактично не визнала набуття заявником права власності на відповідний об'єкт нерухомості. За таких умов виникають підстави для застосування ст. 392 ЦК, оскільки право власності не визнається іншою особою, у тому числі державою. Відповідно, належним способом захисту є саме позовне провадження, а не встановлення юридичного факту в порядку окремого провадження.

Разом із тим з огляду на те, що, як зазначено вище, в судовій практиці сформувався й інший підхід, відповідно до якого встановлення юридичного факту належності майна на праві власності допускається, коли особа має оригінали правовстановлюючих документів, а проблема фактично зводиться до неможливості підтвердження архівної реєстрації через окупацію території та втрату доступу до архівів БТІ, з метою забезпеченні єдності судової практики на розгляд об'єднаної палати Касаційного цивільного суду передано справу № 755/5387/24[43].

[41] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 13.10.2026).
[42] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133983479 (дата звернення: 14.10.2026)
[43] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135655183 (дата звернення: 14.10.2026)

У цій справі порушено питання щодо допустимості встановлення факту належності права власності на нерухоме майно в порядку окремого провадження. Заявниця посилалася на те, що вона набула права власності на квартиру ще в 2001 р. на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом, а саме право було зареєстроване в Донецькому БТІ. На підтвердження цього заявниця має оригінали договору купівлі-продажу, техпаспорта й реєстраційного напису БТІ.

Разом із тим державний реєстратор відмовив у внесенні відомостей до ДРРП через неможливість отримання підтвердження з архівів Донецького БТІ, які перебувають на ТОТ. Отже, на відміну від справ, у яких заявники не могли підтвердити належність права власності належними документами або втратили правовстановлювальні документи, у справі № 755/5387/24 особа фактично володіє оригіналами документів, а проблема полягає в неможливості підтвердження архівної реєстрації через окупацію території.

Отже, практика в справах щодо встановлення факту володіння майном на права приватної власності в порядку окремого провадження є менш поширеною та перспективною, ніж визнання права власності в порядку цивільного судочинства. Вказана категорія справ може бути перспективною, лише якщо особа має оригінали правовстановлюючих документів. В іншому випадку справи мають розглядатися в порядку визнання права власності згідно зі ст. 392 ЦК.

Що стосується практики в справах про встановлення факту державної реєстрації майна, вона лише починає формуватися в Харківській області. Так, позитивні рішення в справах щодо встановлення юридичного факту, що належна позивачу на праві власності квартира згідно з правовстановлюючим документом зареєстрована БТІ, про що зроблено відповідний запис у реєстрову книгу, ухвалили:

- Салтівський районний суд м. Харкова в справах № 643/19939/25[44], № 643/19580/25[45];
- Немишлянський районний суд м. Харкова в справі № 645/8543/25[46];
- Новобаварський районний суд м. Харкова № 639/8873/25[47].

Суди в якості обгрунтування в задоволенні позову зазначали, що встановлення факту реєстрації правовстановлюючих документів Куп`янським БТІ для заявника має юридичне значення, адже воно потрібне для:

- здійснення державним реєстратором реєстрації такого права в ДРРП;
- отримання доступу до компенсації за програмою «єВідновлення».

У заявника немає іншої можливості підтвердити реєстрацію правовстановлюючого документа Куп`янським БТІ до 2013 р., окрім як шляхом звернення до суду, оскільки адміністративне приміщення КП «Куп`янське БТІ» повністю знищено внаслідок обстрілів і пожежі, інвентаризаційні справи, службова документація, комп`ютерна техніка й бази даних також знищені, працівників на вказаному підприємстві немає.

Отже, зібрані в справі докази і їх належне оцінювання свідчать про наявність достатніх правових підстав вважати встановленим факт реєстрації КП «Куп'янське БТІ» квартири на праві приватної власності за позивачами на підставі документів про право приватної власності.

Проте наші отримувачі допомоги цієї категорії справ стикаються з відмовами у відкритті провадження через неможливість розгляду таких справ в порядку окремого провадження та передачу справ за місцем постійної реєстрації ВПО, за місцезнаходженням майна (справи № 641/9597/25, 638/387/26, 644/806/26, 638/388/26, 644/12602/25, 644/12602/25).

Згідно з п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону про державну реєстрацію державну реєстрацію права власності й інших речових прав проводять на підставі, зокрема, судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності й інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Якщо реєстрація права власності на підставі рішення про визнання права власності зазвичай не викликає проблем і нотаріуси й державні реєстра-

[44] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133930214 (дата звернення: 14.10.2026)

[45] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133166942 (дата звернення: 14.10.2026)

[46] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133558980 (дата звернення: 14.10.2026)

[47] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132505052 (дата звернення: 14.10.2026)

тори здійснюють таку реєстрацію на підставі рішень судів, то щодо рішень про встановлення факту володіння майном на праві приватної власності виникають питання: не всі державні реєстратори й нотаріуси готові реєструвати право власності на їх підставі.

Згідно з листом-відповіддю Мін'юсту № 136116/ПІ-Н-3960/19.1.3. від 19.09.2025 р.[48] рішення суду про встановлення факту володіння майном на праві приватної власності може бути підставою для державної реєстрації прав.

Рішення щодо встановлення факту державної реєстрації майна слід використовувати не як окрему підставу для реєстрації права власності в ДРРП, а разом з оригіналами правовстановлюючих документів. Водночас таке рішення замінює довідку БТІ про записи в реєстрових книгах.

[48] Лист надали у відповідь на запит авторки дослідження.

# 3. ОСКАРЖЕННЯ ДІЙ РЕЄСТРАТОРА В РАЗІ ВІДМОВИ ВНЕСТИ МАЙНО ДО ДРРП

Попри відмінності в обставинах і доказовій базі в справах щодо визнання права власності, загалом судова практика в них є переважно позитивною. Водночас у деяких випадках наявних доказів володіння майном мало б бути достатньо для проведення державної реєстрації права власності, проте державні реєстратори відмовляють у її проведенні. Тому паралельно з розглядом цивільних справ формується практика оскарження дій державного реєстратора.

У висновках справи № 490/5986/17 ВП ВС[49] щодо виключення з ДРРП запису про реєстрацію права власності на квартиру зазначено:

1. Юрисдикція спору з державним реєстратором або щодо оскарження його дій визначається предметом оскарження.
2. Спір є публічно-правовим і підлягає розгляду в порядку адміністративного, а не цивільного судочинства, якщо він:
   - ✓ стосується розгляду заяви про державну реєстрацію у контексті ст. 24 Закону № 1952-IV;
   - ✓ не пов'язаний із речовими правами або обмеженнями на нерухоме майно третіх осіб.

Так, у справі юристів БФ «Право на захист» № 280/174/24[50] позивач:

- оскаржував рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міськради про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.09.2023 р.;
- зобов`язував відповідача здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно позивача на підставі його документів шляхом внесення відповідних відомостей до ДРРП;
- на підтвердження права власності надав:
  - свідоцтво про право власності від 07.10.1996 зі штампом БТІ про реєстрацію права власності за ним на підставі свідоцтва в реєстровій книзі № 38817 (№ 224 від 02.10.1996);
  - техпаспорт від 10.06.1996;
  - техпаспорт від 24.09.2021, який містить QR-код;
  - витяг з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації ЄДЕСБ від 24.09.2021;
  - витяг з ДЗК про земельну ділянку від 20.12.2021;
  - розпорядження Військово-цивільної адміністрації с-ща Зайцеве Бахмутського району Донецької області «Про перейменування вулиць смт. Зайцеве» від 28.08.2019.

Тому позивач вважав, що надмірною та незрозумілою є така вимога державного реєстратора щодо отримання довідки за наявності в позивача:

- оригіналу свідоцтва про право власності, виданого уповноваженим на той період суб`єктом;
- техпаспорта нового зразка, який містить QR-код, який дозволяє за допомогою зчитування перевірити як дійсність техпаспорта, так і відповідність адреси об'єкту, відповідальну особу й дату заведення документа.

Рішенням Запорізького окружного адміністративного суду від 22.04.2024[51] у задоволенні позову відмовлено. Суд першої інстанції погодився з висновками відповідача й зазначив, що відповідач ухвалив рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій на підставі, у межах повноважень й у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, так як відповідач обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ й організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та / або реєстрацію прав, інформацію, необхідну для такої реєстрації.

Також під час розгляду справи з мережі «Інтернет» суд дізнався, що КП «Бахмутське БТІ»:

- відновило роботу за межами громади;
- надає довідки про правову належність нерухомого майна, яка виникла до 01.01.2013 р.;
- не виконало ухвалу суду в частині надання інвентарної справи у зв'язку з її не отриманням.

[49] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/78376852 (дата звернення: 14.10.2026)

[50] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/118561111 (дата звернення: 14.10.2026)

[51] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/118561111 (дата звернення: 14.10.2026)

Отже, суд дійшов висновку, що відповідач як суб`єкт владних повноважень виконував покладені на нього функції в межах своєї компетенції. Постановою Третього Апеляційного Адміністративного суду від 23.07.2024[52] скасовано рішення першої інстанції й задоволено позов.

Суд апеляційної інстанції з аналізу правової норми п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону про державну реєстрацію робить висновок, що під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 р., додаткова інформація запитується реєстратором, лише якщо немає доступу до відповідних носіїв інформації або заявник не подав відповідні документи, а не в обов'язковому порядку, як про це помилково вказує суд першої інстанції.

У спірних правовідносинах не встановлено обставин, за яких наступили підстави для зупинення розгляду заяви позивача щодо реєстрації права власності, передбачені ст. 23 Закону про державну реєстрацію. Тому ухвалення рішення на підставі п. 8 ч. 1 ст. 24 вказаного Закону є безпідставним.

У цій справі, відповідач помилково вважає свої повноваження дискреційними, оскільки у разі настання визначених законодавством умов, відповідач зобов`язаний вчинити конкретні дії — ухвалити рішення. Підставою для відмови в ухваленні такого рішення можуть бути лише визначені законодавством обставини. Відповідач не наділений повноваженнями за конкретних фактичних обставин діяти на власний розсуд — проводити реєстраційні дії або відмовляти в їх проведенні. Є лише один правомірний варіант поведінки.

В інших справ юристів БФ «Право на захист» (№ 280/1439/25, 280/1786/25, 280/2370/25) позовні вимоги Запорізьким окружним адміністративним судом було:

- задоволено в повному обсязі;
- визнано протиправним і скасовано рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міськради про відмову в проведенні реєстраційних дій;
- зобов`язано Департамент адміністративних послуг Запорізької міськради здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно на об'єкт нерухомості шляхом внесення відповідних відомостей до ДРРП.

Слід зазначити, що у вказаних справах:

- позивачі мали оригінали правовстановлюючих документів на житло й техпаспорти;
- суд зазначає, що під час проведення державної реєстрації прав, які виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 р. і набуваються з прав, які виникли в установленому законодавством порядку до цієї дати, реєстратор запитує інформацію від БТІ, лише якщо немає доступу до відповідних носіїв інформації або заявник не подав відповідні документи, а не в обов'язковому порядку, як про це помилково вказує відповідач.

Відповідач не заперечував надання позивачами оригіналів правовстановлюючих документів і техпаспорта. Правовстановлюючі документи, які надали реєстратору, містили реєстраційний напис вчинений БТІ, який зі свого боку є підтвердженням реєстрації відповідного речового права, що виникло до 01.01.2013 р. За таких обставин суд зазначив, що державний реєстратор мав доступ до всіх документів й усієї інформації, необхідної для проведення державної реєстрації в спірному випадку. Також суд врахував у вказаних справах, що місця розташування БТІ, включені до території активних бойових дій, що унеможливлює доступ до архівів БТІ.

Позов повністю задовольнили і у справі № 260/3996/24, в якій Закарпатський окружний адміністративний суд рішенням від 18.07.2024 р.[53] визнав протиправним і скасував рішення державного реєстратора про відмову в проведенні реєстраційних дій та зобов`язав державного реєстратора здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а саме житловий будинок.

У справі № 280/1865/25 суд частково задовольнив позов. У своєму рішенні від 19.05.2025 р.[54] Запорізький окружний адміністративний суд послався на дискреційне повноваження відповідача і зазначив, що з метою ефективного захисту прав позивача, слід зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міськради повторно розглянути заяву позивача про здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з урахуванням висновків суду.

[52] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/120607764 (дата звернення: 14.10.2026)

[53] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/120460825 (дата звернення: 14.10.2026)

[54] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/127474961 (дата звернення: 14.10.2026)

Також Луганський окружний адміністративний суд частково задовольнив позов до державного реєстратора рішенням від 10.05.2024 р.[55] у справі № 360/228/24. Він зазначив, що інших обставин, які могли б бути підставами для іншого рішення державного реєстратора, крім реєстрації, не з`ясовано. Відтак, зобов`язання вчинити конкретну реєстраційну дію, про яку просить представник позивача, призвело б до підміни державного реєстратора судом, що не відповідає вимогам закону.

Отже, слід зазначити, що хоча практика оскарження рішень державного реєстратора є переважно позитивною, вказана стратегія захисту права є менш розповсюдженою, ніж визнання права власності в порядку цивільного судочинства.

Звертатися з такими позовами варто за наявності в отримувачів допомоги:

- оригіналів правовстановлюючих документів із реєстраційним написом БТІ;
- оновлених в БТІ техпаспортів.

Державний реєстратор не зможе зареєструвати право власності на майно в разі:

- недостатності доказів володіння майном;
- нестачі реєстраційних написів БТІ;
- наявності помилок у правовстановлюючих документах,

Крім того, суди по-різному ставляться до необхідності виконання вимог п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону про державну реєстрацію державним реєстратором щодо направлення запиту до БТІ. У такому разі позовними вимогами є:

- визнання протиправним і скасування рішення державного реєстратора, яким відмовлено в проведенні державної реєстрації;
- зобов'язання державного реєстратора здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно на підставі документів позивача шляхом внесення відповідних відомостей до ДРРП.

[55] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/118956979 (дата звернення: 14.10.2026)

# 4. ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДИНКИ В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Виникнення права власності на будинки до набрання чинності ЦК (2004 р.) і Закону про державну реєстрацію не залежало від державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Тому суд встановлює належність правовстановлюючих документів на будинок відповідно до закону, який був чинним на час набуття права власності (на час закінчення будівництва).

Законодавство, яке регулювало виникнення права власності на будинки в сільській місцевості до 2004 р.:

- положенням ЦК УРСР 1963 р., Законом України «Про власність»;
- Закон України від 07.12.1990 р. № 533-XII «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування»;
- Закон України від 25.12.1974 р. «Про державний нотаріат»;
- Постанова Ради Міністрів Української РСР від 11.03.1985 р. № 105 «Про порядок обліку житлового фонду в Українській РСР»;
- Вказівки з ведення погосподарського обліку в сільських Радах народних депутатів, затвердженими Центральним статистичним управлінням СРСР 13.04.1979 р. за № 112/5;
- Вказівки з веденню погосподарського обліку в сільських Радах народних депутатів, затвердженими Центральним статистичним управлінням СРСР 12.05.1985 р. № 5-24-26;
- Інструкція про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР від 31.01.1966 р.;
- Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами Української РСР, затвердженою наказом Міністра юстиції Української РСР від 31.10.1975 р. № 45/5.

Підтвердженням приналежності будинку, який розташований у сільському населеному пункті, можуть бути відповідні довідки виконкому сільської Ради депутатів трудящих, які видавали, зокрема, на підставі записів у погосподарських книгах.

Додатками № 32 і 33 до «Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами Української РСР»[56] виконкоми міських, селищних, сільських Рад депутатів трудящих затвердили зразки довідок про:

- право власності колгоспного (селянського) двору на жилий будинок;
- право власності робітника чи службовця на жилий будинок.

До компетенції виконкомів місцевих Рад належали також:

- питання узаконення цих будівель;
- внесення записів про право власності на будинки за громадянами до погосподарських книг місцевих Рад.

Погосподарські книги є особливою формою статистичного обліку, що здійснюється в Україні (УРСР) із 1979 р. У погосподарських книгах під час визначення року будування зазначається рік введення в експлуатацію будинку. Записи в погосподарських книгах визнавалися в якості актів органів влади (публічних актів), які підтверджують право приватної власності.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність, але в цій справі таке рішення не зберіглося.

У справі № 370/2803/23, яку супроводжували юристи БФ «Право на захист», позивач звернувся до державного реєстратора з заявою про реєстрацію права власності на житловий будинок, побудований ним, введений в експлуатацію в 1974 р. на місці батьківського будинку й розташований в сільській місцевості Київської області на земельній ділянці, яку в 1956 р. виділили його матері в постійне користування рішенням зборів колгоспників. Будинок був пошкоджений під час артилерійського обстрілу у 2022 р. До заяви позивач додав витяг із погосподарської книги, яку вела сільрада і в якій

[56] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0152-94 (дата звернення: 14.10.2026)

було зазначено:

- технічні характеристики будівлі;
- рік введення в експлуатацію;
- дані власника будинку;
- інформацію про те, що він є власником земельної ділянки, на якій розташований будинок без зазначення підстав виникнення такого права.

Державний реєстратор відмовив у реєстрації права власності через нестачу документів на земельну ділянку. Позивач отримав з архіву:

- витяг з протоколу зборів колгоспників за 1956 р., відповідно до якого матері позивача виділили земельну ділянку площею 0,5 га для будівництва будинку й розміщення городу;
- довідку сільської територіальної громади про те, що земельна ділянка площею 0,5 га, на якій побудований будинок, перебуває в постійному користуванні позивача.

Акта на право постійного користування немає. Суд під час дослідження законодавства й доказів встановив, що згідно з Листом ВССУ з розгляду цивільних кримінальних справ № 24-753/0/4-13 від 16.05.2013 р.[57], за змістом п. 62 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами Української РСР підтвердженням приналежності будинку, який розташований у сільському населеному пункті, можуть бути відповідні довідки виконкому Ради депутатів трудящих, які видавали, зокрема, на підставі записів у господарських книгах.

Отже, Макарівський районний суд Київської області зазначив, що оскільки житловий будинок з господарськими будівлями й спорудами побудований у 1971 р., право власності позивача підтверджується випискою з погосподарської книги й задовольнив позов своїм рішенням від 11.04.2024 р.[58], визнавши право власності.

Також рішенням Миргородського міськрайонного суду Полтавської області від 04.09.2023 р. у справі № 541/2282/23[59] було визнано право власності за кожним з позивачів на 1/3 частку житлового будинку з господарськими будинками й спорудами, побудованого в 1968 р. Виконком Савинцівської сільської Ради народних депутатів 26.03.1997 р. ухвалив рішення щодо оформлення права власності на житлові будинки в с. Зелений Кут Миргородського району Полтавської області згідно із записами в погосподарській книзі № 19 за 1991–1995 рр., де вказано, що домогосподарство належало до суспільної групи «колгоспний двір». Інших документів щодо володіння майном в позивачів не було. Земельна ділянка не приватизована.

Отже, суди позитивно розв'язують справи щодо визнання права власності в позовному провадженні за наявності відомостей з погосподарської книги щодо володіння житловим будинком, побудованим до 05.08.1992 р. Хоча більшість справ, пов'язаних з житловими будинками, побудованими до 05.08.1992 р., розглядаються за позовами про визнання права власності на спадкове майно спадкоємців, які успадкували таке майно, вони не можуть отримати свідоцтво про право на спадщину через неналежне оформлення таких житлових будинків.

[57] URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v-753740-13 (дата звернення: 14.10.2026)

[58] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/118315630 (дата звернення: 14.10.2026)

[59] URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/113220872 (дата звернення: 14.10.2026)

# 5. МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ВІДНОВЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В РАЗІ ВТРАТИ ДОКУМЕНТІВ

## 5.1. Практика ЄСПЛ

Згідно з практикою ЄСПЛ у справі «Pistorova v. Czech Republic» № 73578/01 (§ 38)[60] особа, яка скаржиться на порушення свого права на власність, повинна насамперед довести, що таке право було.

Відповідно до п. 14, с. 9 Посібника зі статті 1 Протоколу № 1 Європейської конвенції з прав людини — Захист власності, підготовленого Секретаріатом Суду і оновленого 28 лютого 2026 р.[61], спочатку присвоєння та ідентифікація прав власності належить національній правовій системі, і заявник зобов'язаний встановити:

- точний характер права в національному законодавстві;
- своє право на використання такого права.

Водночас підхід ЄСПЛ до відновлення права вВодночас підхід ЄСПЛ до відновлення права власності за нестачі документів про право власності на майно є гнучким. Зокрема, ЄСПЛ визнає право власності, навіть якщо формальних документів немає, особливо у випадках знищення житла під час збройних конфліктів. Суд бере до уваги різні докази, які підтверджують володіння майном, зокрема:

- техпаспорти;
- виписки з житлового фонду;
- податкові документи;
- свідчення очевидців;
- інші непрямі докази.

У справі «Khamzayev and Others v. Russia» № 1503/02[62] заявники скаржилися на знищення їхніх будинків унаслідок атаки на м. Урус-Мартан у 1999 р. ЄСПЛ визнав порушення їхнього права на повагу до житла й мирне володіння майном, незважаючи на те, що вони не мали формальних документів, які підтверджують право власності.

Зокрема щодо нерухомості ЄСПЛ зазначив, що:

- заявники надали свідоцтво, яке підтверджує успадкування ними нерухомості від померлого родича;
- згаданий документ може розглядатися як підтвердження того, що заявники мали право власності на зазначену нерухомість.

У цьому контексті Суд також:

- звернув увагу на те, що жоден орган державної влади на національному рівні ніколи не ставив під сумнів їхнє право власності;
- визнав доведеним, що вони були законними співвласниками цього майна.

У справі «Sargsyan v. Azerbaijan» № 40167/06[63] заявник був змушений покинути свій будинок через конфлікт у Нагірному Карабасі й не міг повернутися або отримати компенсацію. ЄСПЛ постановив, що Азербайджан порушив його права на власність, не надавши ефективних засобів правового захисту. Заявник надав техпаспорт свого будинку, виданий у 1991 р. Двоє колишніх членів сільради підтвердили, що рішення про надання земельної ділянки фіксували в реєстрі ради без видавання копій заявникам.

Суд визнав, що, незважаючи на те, що формального права власності на землю за радянським законодавством не було, заявник мав «право користування», яке підпадає під захист ст. 1 Протоколу №1 до Конвенції.

У справі «Chiragov and others v. Armenia» № 13216/05[64] шестеро азербайджанських громадян не могли повернутися до своїх будинків через захоплення територій. ЄСПЛ визнав порушення їхніх прав на майно й зобов'язав Вірменію забезпечити ефективний захист. Заявники надали техпаспорти, які містили креслення будинків, їхні розміри й площі земельних ділянок. Хоча більшість заявників не

[60] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67204 (дата звернення: 14.10.2026)
[61] URL: https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_1_protocol_1_ukr (дата звернення: 15.10.2026)
[62] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-104649 (дата звернення: 14.10.2026)
[63] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-155662 (дата звернення: 14.10.2026)
[64] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-108383 (дата звернення: 14.10.2026)

мали формальних документів про право власності, ЄСПЛ визнав, що техпаспорти й інші надані докази (свідчення сусідів, документи про особу й місце проживання) достатні для підтвердження їхніх прав на майно.

У справі «Loizidou v. Turkey» № 15318/89[65] заявниця, вигнана з дому під час турецького вторгнення на Кіпр у 1974 р., не мала доступу до своєї власності. Суд визнав, що Туреччина порушила її право на мирне володіння майном навіть без наявності формальних документів, оскільки вона залишалася законною власницею.

У цих справах ЄСПЛ продемонстрував гнучкий підхід до оцінювання доказів права власності в умовах збройного конфлікту. Суд визнав, що навіть якщо належних документів немає, надані заявниками техпаспорти, свідчення та інші непрямі докази можуть підтверджувати їхні права на майно.

Окремо варто виділити справи ЄСПЛ, які стосуються допущених державою помилок під час реєстрації права власності. Так, у § 40 справи «Gashi v. Croatia» № 32457/05 ЄСПЛ[66] постановив, що:

- помилки державних органів під час визнання та реєстрації прав власності не можуть бути використані проти заявників;
- ризик таких помилок має нести держава, а не особа, яка діяла добросовісно.

Заявник отримав службову квартиру від заводу в Пулі у 1988 р. У 1996 р. він уклав договір купівлі-продажу з муніципалітетом Пули, який був затверджений прокуратурою і у 1998 р. суд зареєстрував його право власності.

Згодом у 2000 р. прокуратура подала позов про анулювання договору, адже вважала, що завод не мав права розпоряджатися квартирою, оскільки вона належала муніципалітету.

У 2002 р. суд визнав договір недійсним, позбавивши заявника права власності. За результатами розгляду справи ЄСПЛ постановив, що заявник мав «майно» в розумінні ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції, навіть якщо його право анулювали. Держава не може перекладати на громадянина наслідки адміністративних помилок, і заявник не повинен нести непропорційний тягар через недоліки в системі управління майном.

У справі «Tomina and Others v. Russia» № 20578/08[67] й інших 19 заявах заявники придбали кімнати в гуртожитку в Самарі. Пізніше муніципалітет оскаржив їхнє право власності. Він стверджував, що будівля належить місту. Суди анулювали їхні права, хоча заявники діяли добросовісно. ЄСПЛ підкреслив, що заявники:

- не повинні нести відповідальність за помилки державних органів під час надання прав власності;
- мали «майно» в розумінні Конвенції.

Брак компенсації та анулювання прав без урахування добросовісності заявників порушили ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції про захист прав і основоположних свобод.

Також у справі «Arzamazova v. Moldova» № 38639/14[68] у 2004 р. заявниця придбала будівлю від місцевої ради й інвестувала значні кошти в її реконструкцію. У 2007 р. прокуратура ініціювала процес анулювання договору. Вона стверджувала, що продаж був незаконним адже аукціону не було. Суди анулювали договір без компенсації за інвестиції заявниці. ЄСПЛ визнав, що заявниця була позбавлена права власності без компенсації через помилки державних органів, що порушило її право на мирне володіння майном.

У справі «Dogan and others v Turkey» № 8803–8811/02, 8813/02 і 8815–8819/02[69] ЄСПЛ зазначив, що він не зобов'язаний вирішувати, чи мають заявники право власності за національним законодавством без наявності відповідних правових титулів. Питання полягає в з'ясуванні можливості вважати сукупну господарську діяльність заявників «майном», яке належить до сфери застосування гарантії, передбаченої ст. 1 Першого протоколу.

У цьому зв'язку Суд вказує на безперечність того, що до 1994 р. всі заявники проживали в с. Бойдаш. Хоча вони не мали зареєстрованого майна, або у них були свої власні домівки, побудовані на землі їхніх предків, або вони мешкали в домівках, які належали їхнім батькам, і обробляли землю своїх батьків. Суд також бере до уваги, що заявники мали незаперечні

[65] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58007 (дата звернення: 14.10.2026)
[66] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-84005 (дата звернення: 14.10.2026)
[67] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-187466 (дата звернення: 14.10.2026)
[68] URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-203824 (дата звернення: 14.10.2026)
[69] URL: https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-61854 (дата звернення: 14.10.2026)

права на спільні земельні ділянки в цьому селі, такі як пасовища, вигони й лісові угіддя, і заробляли собі на життя тваринництвом і лісозаготівлею. Тому, на думку Суду, всі ці господарські ресурси й дохід, який завдяки їм отримували заявники, можуть кваліфікуватися як «майно» для цілей ст. 1. У цій справі ЄСПЛ встановив, що було допущено порушення ст. 1 Першого протоколу.

Ці справи підкреслюють, що ЄСПЛ визнає право власності, якщо формальних документів немає, але особа діяла добросовісно і на підставі офіційних рішень державних органів. Держава несе відповідальність за помилки своїх органів і не може перекладати цей тягар на громадян, що свідчить про необхідність забезпечення Державою механізмів підтвердження права власності без доведення факту володіння заявником, який є добросовісним власником майна.

# 5.2. ЗАКОНОДАВСТВО ІНШИХ КРАЇН

## 5.2.1. Законодавство Грузії

У Грузії є свій аналог українського ДРРП — Реєстр прав на нерухомі речі, що регулюється Законом Грузії «Про публічний реєстр». Його створили у 2004 р. Він успішно функціонує в Грузії. Цю систему визнали однією з найбільш ефективних і відкритих у світі. Як і в українському законодавстві ЦК Грузії передбачає, що право власності на нерухоме майно в Грузії визнається лише після його реєстрації в Національній агенції публічного реєстру, тобто без неї права власності юридично немає.

Водночас у законодавстві Грузії є правові механізми, які дозволяють особам, які втратили документи на нерухомість, відновити свої права через суд за допомогою альтернативних доказів володіння майном. Це забезпечує захист прав власників і сприяє правовій визначеності в сфері нерухомості.

Зокрема, у законодавстві Грузії визнання права власності регулюється положеннями ЦК. Хоча прямої ст., яка б детально описувала процедуру визнання права власності в разі втрати правовстановлюючих документів, немає, існують загальні норми, які дозволяють захищати й відновлювати право власності через суд.

Основні положення ЦК Грузії, які стосуються права власності:

1. Ст. 158. Презумпція власності: встановлює, що особа, яка володіє річчю, вважається її власником, якщо дані публічного реєстру не свідчать про інше або якщо річ не була втрачена, викрадена або вибула з володіння власника іншим способом без його волі.
2. Ст. 167. Набуття нерухомого майна за набувальною давністю: особа, яка є зареєстрованою в публічному реєстрі як власник земельної ділянки або іншого нерухомого майна і володіє ним як власним протягом 15 років, набуває права власності, навіть якщо спочатку не мала на нього прав.
3. Ст. 183. Підстави набуття права власності на нерухомі речі: для набуття права власності на нерухоме майно необхідно укласти письмову угоду й зареєструвати право власності в публічному реєстрі.

У разі втрати правовстановлюючих документів особа може звернутися до суду з позовом про визнання права власності.

## 5.2.2. Законодавство Республіки Болгарії

У Болгарії якщо документів немає або вони втрачені, визнання права власності можливе через нотаріальне оформлення так званого «акту встановлення права власності» («notary act of findings»), передбаченого ст. 587 ЦПК Болгарії. Цей механізм дозволяє особам, які не мають формального документа на право власності, але володіють майном добросовісно й відкрито протягом тривалого часу, легалізувати своє право власності.

Так, відповідно до ст. 587 ЦПК Болгарії якщо власник нерухомого майна не має документа, що підтверджує його право, він може отримати такий документ, подавши належні письмові докази свого права нотаріусу.

Разом з тим якщо власник не має таких доказів або якщо вони є недостатніми, нотаріус проводить обстеження обставин набуття права власності за давністю через допит трьох свідків, вказаних мером громади, району або населеного пункту, або уповноваженою ним посадовою особою, у чиєму районі розташоване нерухоме майно. Свідки вказуються за поданням власника і, за можливості, мають бути сусідами власника майна.

На підставі доказів нотаріус виносить мотивовану постанову. Якщо в ній визнається право власності, нотаріус видає заявнику нотаріальний акт на право власності щодо нерухомого майна.

# 6. ВИСНОВКИ

Слід зазначити, що через недосконалість адміністративної процедури реєстрації права власності на нерухоме майно частина осіб позбавлена можливості зареєструвати право власності в адміністративному порядку навіть за наявності оригіналів правовстановлюючих документів.

Наразі переважна більшість справ, які пов'язані з відмовою в реєстрації права власності через неможливість отримати інформацію з БТІ, втрату документів на майно розв'язується в цивільному судочинстві шляхом визнання права власності. У таких справах треба зважати на наявність достатніх доказів володіння майном. Крім того, справи, пов'язані з помилками в правовстановлюючих документах на майно, також розглядалися в позовному провадженні щодо визнання права власності.

Оскарження дій органу державної реєстрації має перспективу, коли особа має:

- оригінали документів про право власності;
- інформацію про наявність права власності в інших реєстрах й / або реєстраційний напис БТІ на правовстановлюючому документі на майно.

Встановлення факту володіння майном на праві приватної власності є найменш перспективним засобом захисту порушеного права з огляду на наявну судову практику.

Проте актуальним залишається формування єдиної практики ВС у таких справах, що дало б змогу остаточно визначити належний спосіб захисту порушених прав, оскільки розгляд одного питання в межах трьох різних проваджень не дає змоги постраждалим обрати належний спосіб захисту свого права. Тому після тривалого часу судового розгляду і сплати судового збору й іноді витрат на юридичні послуги позивачі отримують негативні рішення в справах. Унаслідок цього постраждалі не можуть отримати компенсації за зруйноване або пошкоджене майно через:

- неможливість скористатися адміністративною процедурою в низці випадків;
- складність і незрозумілість порядку судового захисту своїх прав.

# 7. РЕКОМЕНДАЦІЇ

## 7.1. Рекомендації ВРУ

Головною рекомендацією для законотворців є ухвалення проєкту Закону № 11440 від 24.07.2024 про внесення змін до Закону про державну реєстрацію. Про гарантування та забезпечення права власності послідовно висловлюється і Європейський суд з прав людини. Гарним прикладом доступної адміністративної процедури реєстрації права власності є практика Республіки Болгарія.

Про необхідність спрощення процедури внесення відомостей до ДРРП йдеться і в рекомендаціях 9 Експертного звіту про засоби правового захисту та механізми відшкодування збитків особам, які постраждали від війни в Україні[70], згідно з якими альтернативні процедури верифікації можуть бути запроваджені, коли відповідний архів БТІ недоступний та в особи є або немає правовстановлюючих документів.

У першій ситуації слід враховувати вторинні докази, такі як рахунки за комунальні послуги, податкові, банківські або страхові дані, що підтверджують володіння та користування об'єктом нерухомості.

У другій ситуації необхідно спростити й належно адаптувати звичайну судову процедуру підтвердження право власності на нерухоме майно відповідно до ЦК.

## 7.2. Рекомендації судам

Значна кількість справ пов'язана з встановленням і підтвердженням права власності на об'єкти нерухомого майна, пошкоджені або знищені внаслідок збройної агресії РФ. Тому судам під час розгляду таких спорів доцільно враховувати правові висновки ВС, які будуть сформульовані, сформульовані за результатами розгляду справ № 755/5387/24 і № 204/6918/24.

Формування єдиних підходів до розв'язання спорів щодо встановлення та визнання права власності в умовах втрати правовстановлюючих документів, нестачі державної реєстрації права або неможливості її здійснення внаслідок збройної агресії сприятиме:

- забезпеченню принципу правової визначеності;
- однаковому застосуванню норм права;
- дотриманню права на ефективний судовий захист.

Єдність судової практики в цій категорії справ також має важливе значення для забезпечення доступу постраждалих до передбачених законодавством механізмів компенсації за пошкоджене або знищене майно.

## 7.3. Рекомендації громадським організаціям

БФ «Право на захист» рекомендує адвокатувати:

- ухвалення ВРУ проєкту Закону № 11440 від 24.07.2024 про внесення змін до Закону про державну реєстрацію;
- проведення навчання та публічних дискусій суддів різних юрисдикцій і юристів щодо розгляду судами справ про захист права власності.

70 URL: https://rm.coe.int/-ouncil-of-europe-expert-report-on-reparations/1680aeae53 (дата звернення: 14.10.2026)

## 7.4. Рекомендації позивачам

Перед зверненням до суду з метою захисту права власності варто детально аналізувати обставини справ й вчиняти підготовчі дії, а саме звернутися до:

- нотаріуса, який посвідчував договори;
- міськради — щодо приватизованого майна;
- сільської та селищної ради — щодо інформації з погосподарських книг;
- територіальних органів Мін'юсту для встановлення місцезнаходження нотаріуса і його архівів з метою отримання дублікатів договорів купівлі-продажу, дарування тощо;
- БТІ для отримання довідки з реєстраційної книги — щодо майна, право власності на яке було набуто до 2013 р.;
- організацій, з якими були укладені договори на надання комунальних послуг;
- державного реєстратора із заявою про реєстрацію права власності й отримання відмови в проведенні реєстрації права власності в ДРРП.

Доказами в справах про встановлення права власності можуть бути:

- оригінали правовстановлюючих документів;
- копії правовстановлюючих документів, зокрема отриманих від КП, банків тощо;
- техпаспорт на об'єкт нерухомості;
- правовстановлюючі документи на землю, на якій розташоване домоволодіння;
- дані щодо складу сім'ї та сплати комунальних послуг й інформаційна довідки з погосподарської книги сільради тощо, отримані від ЖЕК, ОСББ, сільради тощо;
- інформація з ДРРП;
- довідка БТІ щодо записів реєстрових книг;
- показання свідків;
- відмітка про реєстрацію місця проживання в паспорті;
- фото об'єкта до та / або після пошкодження;
- витяг з ЄРДР щодо реєстрації кримінального провадження за фактом пошкодження майна.

Вибір способу захисту права власності залежить від обсягу доказів й обставин відмови в реєстрації права власності в ДРРП. Можливими способами є:

- визнання права власності в позовному провадженні в судах загальної юрисдикції;
- оскарження дій державного реєстратора щодо невнесення даних до ДРРП і зобов'язання вчинити дії шляхом внесення даних щодо об'єкта нерухомого майна в ДРРП.

# НОТАТКИ

Більше про діяльність
БФ «Право на захист» ви можете
дізнатися на сайі: **r2p.org.ua**

Якщо ви вважаєте, що під час роботи представники БФ «Право на захист» порушили ваші права чи ви зафіксували неналежну поведінку — звертайтеся, будь ласка!


complaint@r2p.org.ua

099 217 58 95


Усі звернення конфіденційні.

Також ви можете залишити подяку, пропозицію, запит або скаргу, натиснувши на кнопку «Зворотний зв’язок» на нашому сайті за QR-кодом