

УДК 347.232.4:347.214.2

DOI <https://doi.org/10.32689/3083-7359.2026.2.2>

ЗАСТОСУВАННЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОЇ КОНСТРУКЦІЇ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА ЯК ЗАСІБ ПРОТИДІЇ СПОТВОРЕННЮ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

I. А. Ганджа

APPLICATION OF THE CIVIL LAW CONSTRUCTION OF A BONA FIDE ACQUIRER AS A MEANS OF COUNTERACTING THE DISTORTION OF THE DATA OF THE STATE REGISTER OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE AND THEIR ENCUMBRANCES

Igor Ganja

Анотація. Статтю присвячено дослідженню застосування цивільно-правової конструкції добросовісного набувача як засобу протидії негативним наслідкам спотворення даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Розкрито проблему співвідношення права первісного власника на витребування нерухомого майна та інтересів добросовісного набувача, який при вчиненні правочину поклався на офіційні відомості державного реєстру і не знав та об'єктивно не міг знати про дефекти правового титулу відчужувача. Встановлено, що державна реєстрація права власності не створює безумовного та неспростовного титулу на нерухоме майно, однак юридичне значення реєстрових відомостей зумовлює необхідність урахування обґрунтованої довіри учасників цивільного обороту до їх достовірності. Проаналізовано співвідношення конструкції добросовісного набувача з виндикаційним захистом та концепцією книжкового володіння. Обґрунтовано, що ризик спотворення реєстрових даних, яке виникло внаслідок незаконних реєстраційних дій, підроблених правочинів або інших недоліків функціонування державної реєстраційної системи, не повинен автоматично покладатися на останнього добросовісного набувача. Розглянуто законодавчі новели 2025 року щодо посилення захисту прав добросовісного набувача, зокрема обмеження можливості витребування окремих об'єктів нерухомості та запровадження компенсаційного механізму. Запропоновано розглядати добросовісність набувача з урахуванням перевірки ним реєстрових відомостей, проявленої обачності та об'єктивної можливості встановити дефекти зареєстрованого права. Зроблено висновок про необхідність забезпечення справедливого розподілу ризиків спотворення даних Державного реєстру між первісним власником, добросовісним набувачем та державою.

Ключові слова: добросовісний набувач, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, нерухоме майно, державна реєстрація, спотворення даних, виндикація, право власності, книжкове володіння, відшкодування.

Abstract. The article is devoted to the study of the application of the civil law construction of a bona fide acquirer as a means of counteracting the negative consequences of distortion of the data of the State Register of Proprietary Rights to Real Estate and their encumbrances. The problem of correlation between the right of the original owner to claim real estate and the interests of a bona fide acquirer, who relied on the official information of the state register and did not know and objectively could not know about the defects of the title alienator. It has been established that the state registration of ownership does not create an unconditional and irrefutable title to real estate, but the legal significance of the register information necessitates taking into account the reasonable trust of participants in civil turnover in their authenticity. The correlation of the design of a bona fide acquirer with vindication protection and the concept of book possession is analyzed. It is substantiated that the risk of distortion of register data, which arose as a result of illegal registration actions, forged transactions or other shortcomings in the functioning of the state registration system, should not automatically be attributed to the last bona fide acquirer. The legislative novelties of 2025 to strengthen the protection of the rights of a bona fide acquirer, in particular, limiting the possibility of claiming certain real estate objects and introducing a compensation mechanism, are considered. It is proposed to consider the good faith of the acquirer, taking into account the verification of the register information, the prudence shown and the objective opportunity to establish the defects of the registered right. It is concluded that it is necessary to ensure a fair distribution of risks of distortion of the State Register data between the original owner, bona fide acquirer and the state.

Key words: bona fide acquirer, State Register of Proprietary Rights to Real Estate, Real Estate, State Registration, Data Distortion, Vindication, Ownership, Book Possession, Compensation.

1. Вступ. Функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є однією з основних передумов

стабільності цивільного обороту нерухомості. Відомості Реєстру забезпечують публічність зареєстрованих речових прав та використовую-



ються учасниками цивільних правовідносин під час прийняття рішення про набуття нерухомого майна. Водночас державна реєстрація сама по собі не усуває можливості виникнення дефектів правового титулу, зокрема внаслідок підроблення документів, незаконних реєстраційних дій, технічних помилок або умисного спотворення реєстрових відомостей.

Особливо складною є ситуація, коли на підставі спотворених даних Реєстру нерухоме майно відчужується особі, яка не знала та за обставинами вчинення правочину не могла знати про відсутність у продавця належного права на його відчуження. У такому випадку виникає конкуренція інтересів первісного власника, який прагне повернути майно, та добросовісного набувача, який при укладенні правочину обґрунтовано покладався на офіційні реєстрові відомості. Безумовне надання переваги будь-якій із цих сторін не забезпечує належного балансу приватних інтересів та водночас залишає відкритим питання про роль держави, яка створює, веде та забезпечує функціонування системи державної реєстрації речових прав.

За таких умов особливого значення набуває цивільно-правова конструкція добросовісного набувача, яка може розглядатися не лише як елемент механізму вирішення виндикаційного спору, а й як засіб протидії негативним майновим наслідкам спотворення даних Державного реєстру речових прав. Актуальність такого підходу посилюється законодавчими змінами 2025 року, спрямованими на зміцнення захисту добросовісного набувача та розвиток компенсаційних механізмів. Це зумовлює необхідність визначення меж правомірної довіри набувача до реєстрових відомостей та пошуку справедливого розподілу ризиків їх недостовірності між первісним власником, добросовісним набувачем і державою.

Метою дослідження є визначення особливостей застосування цивільно-правової конструкції добросовісного набувача як засобу протидії негативним наслідкам спотворення даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, з'ясування меж правомірної довіри набувача до офіційних реєстрових відомостей та встановлення співвідношення між захистом права первісного власника і майновими інтересами добросовісного набувача.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі аспекти захисту прав добросовісного набувача, виндикації нерухомого майна, юридичного значення державної реєстрації речових прав, публічної достовірності реєстрових

відомостей, компенсаційних механізмів та забезпечення балансу між інтересами первісного власника і набувача досліджено у працях таких науковців, як О. Вінник, В. Глушков, А. Глушенко, П. Гуйван, О. Заєць, Є. Кондратьєв, М. Миколук, Г. Нестеров, Р. Плахотнік, О. Шаповалова, Г. Харченко. У науковій літературі сформовано підходи до розуміння добросовісності набувача, меж виндикаційного захисту, значення державної реєстрації у цивільному обороті нерухомості та необхідності забезпечення справедливого балансу приватних і публічних інтересів. Водночас застосування цивільно-правової конструкції добросовісного набувача саме як засобу протидії негативним наслідкам спотворення даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень потребує окремого комплексного дослідження.

2. Матеріали та методи. Матеріалами дослідження стали положення цивільного законодавства України, законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наукові праці українських науковців, присвячені проблематиці добросовісного набуття, виндикаційного захисту, державної реєстрації нерухомості та правовому значенню реєстрових відомостей, а також практика Верховного Суду та Європейського суду з прав людини щодо захисту права власності, правової визначеності та забезпечення справедливого балансу майнових інтересів.

Методологічну основу дослідження становить комплекс загальнонаукових і спеціально-юридичних методів. Діалектичний метод застосовано для встановлення суперечності між захистом права первісного власника та інтересами добросовісного набувача нерухомого майна. Системно-структурний метод використано для визначення місця конструкції добросовісного набувача в системі цивільно-правових засобів захисту та її взаємозв'язку з державною реєстрацією речових прав. Формально-юридичний метод забезпечив аналіз положень цивільного законодавства щодо добросовісного набуття, виндикації та компенсації вартості нерухомого майна.

3. Результати та обговорення. О. Вінник та О. Шаповалова, характеризуючи правове значення публічних електронних реєстрів, зазначають: «Публічні електронні реєстри є універсальним правовим механізмом, що використовується в основних сферах суспільного буття, забезпечуючи на базі цифрових технологій надання адміністративних послуг щодо формування, зберігання, отримання

інформації про об'єкти реєстрів, необхідної для функціонування учасників відносин у певних сферах, вчинення ними юридично значущих дій, контролю за використанням відповідних ресурсів тощо» [35, с. 146].

Наведене положення особливо важливе для визначення юридичного значення відомостей Державного реєстру речових прав, оскільки реєстрові дані безпосередньо забезпечують можливість вчинення юридично значущих дій щодо нерухомого майна. Відповідно, спотворення таких даних здатне впливати на формування волі набувача та оцінку добросовісності його поведінки, якщо під час набуття майна він обґрунтовано покладався на офіційні відомості Реєстру.

М. Миколук, розглядаючи проблематику захисту прав добросовісного набувача в сучасних умовах, зазначає: «Війна спричинила значні втрати та зміни у власності, що акцентує необхідність захисту прав добросовісних набувачів» [36, с. 94].

Наведена позиція набуває особливого значення у випадках, коли набувач нерухомого майна при вчиненні правочину обґрунтовано покладається на відомості Державного реєстру речових прав, які надалі виявляються спотвореними або недостовірними. За таких обставин конструкція добросовісного набувача може виконувати захисну функцію, забезпечуючи баланс між інтересами первісного власника та особи, яка не знала і не могла знати про невідповідність реєстрових даних дійсному правовому стану майна.

В. Глушков, аналізуючи практику Європейського суду з прав людини у спорах щодо захисту добросовісного набувача, звертає увагу, що «ризик помилки державного органу повинен покладатися на саму державу і такі помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються» [37, с. 80], однак у національній судовій практиці наслідки таких помилок нерідко фактично покладаються саме на добросовісного набувача майна.

Цей підхід має принципове значення у випадках набуття нерухомості на підставі відомостей Державного реєстру речових прав, оскільки добросовісний набувач повинен мати можливість обґрунтовано покладатися на достовірність інформації, офіційно сформованої та підтримуваної державою. Перекладення на такого набувача негативних наслідків спотворення реєстрових даних, спричиненого недоліками функціонування державної реєстраційної системи, фактично нівелює гарантійне значення державної реєстрації та суперечить принципу належного урядування.

П. Гуйван, характеризуючи межі правового значення добросовісності набувача, зазначає: «Коли суб'єкт набув майно від неповноважного продавця, і воно вибуло від [...] осіб поза їхньою волею, чи набув річ безоплатно, його добросовісність не має впливу на вирішення виндикаційного спору: рішення суду буде таким же, як і у випадку недобросовісного набуття» [38, с. 36].

Наведена позиція вступає у певну суперечність із розглянутим вище підходом, відповідно до якого ризик помилки державного органу має покладатися на державу, а не на добросовісну особу. Особливо гостро ця проблема постає щодо нерухомого майна: якщо право відчужувача було зареєстроване в Державному реєстрі речових прав унаслідок підробленого правочину, неправомірних реєстраційних дій або змови з державним реєстратором, наступний набувач об'єктивно може не мати можливості встановити недостовірність офіційних реєстрових відомостей. За таких обставин безумовне витребування майна у добросовісного набувача означало б фактичне покладення ризику неналежного функціонування державної реєстраційної системи саме на особу, яка покладалася на її публічну достовірність.

Вирішення цього протиріччя, на нашу думку, потребує розмежування факту вибуття майна поза волею власника та ризику недостовірності державної реєстрації. Право первісного власника на захист не може ігноруватися, однак держава, яка створила систему публічної реєстрації та надала її відомостям юридичне значення для цивільного обороту, повинна нести відповідальність за наслідки критичних дефектів її функціонування. Тому конструкція добросовісного набувача має поєднуватися з ефективним компенсаційним механізмом: залежно від обставин майно захищається від витребування у набувача або повертається первісному власнику, але майнові втрати добросовісної сторони не повинні залишатися без належного відшкодування за рахунок суб'єктів, відповідальних за спотворення реєстрових даних, а у визначених законом випадках – держави.

Г. Харченко, аналізуючи сучасні підходи Верховного Суду до виндикаційного захисту, звертає увагу на певну непослідовність судової практики та ставить питання: «запроваджена Верховним Судом концепція книжкового володіння, яка спирається виключно на юридичну формалізацію речових прав на нерухоме майно в державному реєстрі, чомусь не вписується в [...] бачення суду» [39, с. 135].

Ця позиція безпосередньо стосується досліджуваного протиріччя. Якщо державна реєстрація визнається юридичною формою володіння нерухомістю, то закономірно постає питання про межі правомірної довіри третьої особи до зареєстрованого титулу відчужувача: цивільний оборот не може одночасно виходити з юридичного значення реєстрового запису та повністю перекладати ризик його недостовірності на добросовісного набувача.

Саме тому концепція книжкового володіння може стати одним із аргументів на користь посилення захисту добросовісного набувача в умовах спотворення даних ДРРП. Якщо зареєстроване право створює для учасників цивільного обороту зовнішню юридичну видимість належності нерухомого майна певній особі, то добросовісне покладення на таку видимість повинно мати самостійне правове значення під час вирішення питання про витребування майна.

О. Заєць, аналізуючи сучасну практику віндикаційного захисту, звертає увагу на позицію Великої Палати Верховного Суду, відповідно до якої «власник з дотриманням вимог ст. 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача». При цьому для такого витребування не вимагається попереднє оспорування всього ланцюга рішень, договорів, інших правочинів та правовстановлюючих документів щодо спірного майна [40, с.182-183].

Такий підхід забезпечує ефективний захист первісного власника, однак водночас загострює проблему правового становища останнього добросовісного набувача, який міг придбати нерухомість після кількох послідовних відчужень та обґрунтовано покладатися на актуальні відомості Державного реєстру речових прав. Чим довшим є ланцюг переходів зареєстрованого права, тим менш реальною стає можливість останнього набувача самостійно встановити первісне спотворення реєстрових даних, що посилює необхідність урахування його добросовісності при визначенні цивільно-правових наслідків витребування.

У цьому аспекті виникає важливе для нашого дослідження питання про межі розумного обов'язку набувача перевіряти юридичну історію нерухомого майна. Якщо держава веде публічний реєстр, призначений для підтвердження зареєстрованих речових прав, покладення на набувача необмеженого обов'язку досліджувати весь попередній ланцюг переходів права фак-

тично зменшує гарантійне значення державної реєстрації.

Цей фрагмент О. Заєць варто використати окремим блоком, оскільки він фактично встановлює межу нашої тези про довіру добросовісного набувача до ДРРП.

Також О. Заєць, в іншій своїй роботі, характеризуючи юридичне значення державної реєстрації речових прав, зазначає: «Заволодіння нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на нього ще не означає, що такий володілець набув право власності (права володіння, користування та розпорядження) на це майно. Україна не приєдналася до країн, які імплементували систему реєстрації прав Торренса» [41, с. 261].

Ця позиція дозволяє уточнити висловлену вище тезу про можливість добросовісного набувача покладатися на відомості ДРРП: державна реєстрація в Україні сама по собі не створює безспірного титулу та не усуває можливості оспорування зареєстрованого права. Водночас відсутність в Україні системи Торренса не повинна означати повного перенесення ризику спотворення офіційних реєстрових даних на наступного добросовісного набувача, оскільки за такого підходу втрачається практичне значення принципу довіри учасників цивільного обороту до відомостей державного реєстру.

Таким чином, проблема полягає не у визнанні запису ДРРП абсолютним доказом права власності, а у визначенні правових наслідків обґрунтованої довіри до такого запису. Саме в цій площині цивільно-правова конструкція добросовісного набувача може виконувати компенсаторну функцію між захистом права первісного власника та необхідністю забезпечення стабільності обороту нерухомості.

Г. Нестеров, досліджуючи застосування речово-правових способів захисту права власності, зазначає, що «обґрунтовано положення про доцільність переходу від моделі спростовної презумпції добросовісності учасників цивільних відносин, яка знайшла вияв у нормах Цивільного кодексу України, до моделі доказової презумпції добросовісності» [42, с.146].

Наведений підхід є особливо актуальним для набуття нерухомого майна за наявності спотворених відомостей ДРРП, оскільки дозволяє змістити акцент із формального припущення про добросовісність на оцінку конкретних доказів поведінки набувача. Дані Державного реєстру речових прав у такому разі мають виступати одним із ключових доказів добросовісності: звернення набувача до Реєстру, перевірка зареєстрованого права

відчужувача та відсутність у реєстрових відомостях обставин, які об'єктивно могли викликати сумнів у його правомочності, повинні враховуватися судом при встановленні добросовісності набуття.

Такий підхід водночас дозволяє уникнути абсолютизації реєстрового запису. Відомості ДРРП не створюють безумовної гарантії права відчужувача, однак належна перевірка цих відомостей набувачем може бути важливим доказом того, що під час укладення правочину він не знав і за обставинами справи не повинен був знати про спотворення реєстрових даних.

Є. Кондратьєв, узагальнюючи зарубіжний досвід організації державної реєстрації речових прав, зазначає, що «для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідно створити єдину формальну реєстраційну систему надання публічних послуг. Вона гарантуватиме надійність і гласність надання публічних послуг щодо обороту нерухомості» [43, с. 266].

Наведена позиція підкреслює, що функціонування державної реєстраційної системи має не лише інформаційне, а й гарантійне значення для цивільного обороту нерухомості. Якщо держава створює формалізовану публічну систему, покликану забезпечувати надійність і гласність відомостей про речові права, добросовісне покладення набувача на дані такої системи повинно враховуватися при вирішенні спору, спричиненого їх попереднім спотворенням.

У цьому контексті захист добросовісного набувача є пов'язаним із рівнем довіри до самої системи державної реєстрації: чим більшого юридичного значення держава надає реєстровим відомостям у цивільному обороті, тим менш обґрунтованим є безумовне покладення ризику їх недостовірності на особу, яка діяла розумно, обачно та покладалася на офіційні дані ДРРП.

Р. Плахотнік, аналізуючи новели законодавства щодо посилення захисту прав добросовісного набувача, звертає увагу на окрему процесуальну проблему: «У випадку перегляду судами апеляційної або касаційної інстанцій рішень у справах, які вирішені без урахування норм про відшкодування, виникає питання: чи повинен суд вирішувати питання внесення на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна і відповідно питання подальшого його відшкодування добросовісному набувачу» [44, с. 177].

Наведене питання безпосередньо стосується визначеного нами протиріччя між

захистом первісного власника та особи, яка добросовісно покладалася на відомості ДРРП. Компенсація вартості нерухомого майна дає змогу не зводити вирішення такого конфлікту до безумовного вибору між двома приватними особами: повернення майна первісному власнику може поєднуватися з майновим захистом добросовісного набувача, який не повинен одноосібно нести негативні наслідки спотворення реєстрових даних.

Саме компенсаційний механізм може стати одним із засобів узгодження віндикаційного захисту з принципом довіри до державної реєстраційної системи. Особливо це стосується випадків, коли недостовірність відомостей ДРРП виникла внаслідок незаконних реєстраційних дій або інших обставин, які добросовісний набувач об'єктивно не міг виявити під час придбання нерухомості.

А. Глущенко, розглядаючи можливості забезпечення балансу приватних і публічних інтересів у відносинах щодо нерухомого майна, зазначає: «підвищення ролі державного реєстратора як первинного контролюючого суб'єкта, посилення містобудівної та земельної узгодженості об'єктів нерухомості, а також запровадження охоронних механізмів для дійсно добросовісних набувачів – дозволяють сформувати збалансовану модель, яка унеможливує легалізацію самочинного будівництва, але водночас забезпечує захист осіб, що постраждали внаслідок помилок держави» [45, с. 345].

Наведена позиція підтверджує необхідність поєднання належного державного контролю за формуванням реєстрових відомостей із цивільно-правовими гарантіями добросовісного набувача. Якщо спотворення даних ДРРП стало наслідком помилки або неналежного функціонування державного механізму реєстрації, негативні майнові наслідки такого порушення не повинні автоматично та в повному обсязі перекладатися на особу, яка добросовісно покладалася на офіційні реєстрові дані.

Важливим етапом розвитку цивільно-правового механізму захисту добросовісного набувача стало прийняття у 2025 році Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» [12]. Законодавчі зміни були спрямовані на посилення правової визначеності у спорах про витребування нерухомого майна та забезпечення більш справедливого балансу між інтересами первісного власника і особи, яка добросовісно набула майно від особи, що не мала права його відчужувати.

Однією з принципових новел стало обмеження можливості витребування державного та комунального нерухомого майна у добросовісного набувача після спливу встановленого законом десятирічного строку. При цьому законодавець пов'язав обчислення такого строку з державною реєстрацією права власності першого набувача відповідного майна. Таким чином, державна реєстрація отримала додаткове юридичне значення для визначення меж захисту добросовісного учасника цивільного обороту.

Не менш важливим стало посилення компенсаційного захисту добросовісного набувача у випадках, коли нерухоме майно все ж підлягає витребуванню на користь держави або територіальної громади. Законодавчі зміни передбачили механізм компенсації вартості такого майна, що свідчить про поступовий перехід від моделі, за якої негативні наслідки дефекту попереднього відчуження фактично міг нести останній набувач, до моделі розподілу відповідних майнових ризиків. Для випадків спотворення відомостей Державного реєстру речових прав такий підхід має особливе значення, оскільки ставить питання про межі відповідальності особи, яка при придбанні нерухомості добросовісно покладалася на офіційні реєстрові дані.

4. Висновки. Встановлено, що застосування цивільно-правової конструкції добросовісного набувача в умовах спотворення даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має розглядатися у взаємозв'язку з принципом правової визначеності та необхідністю забезпечення стабільності цивільного обороту нерухомості. Державна реєстрація речового права в Україні не створює абсолютного та неспростовного титулу і сама по собі не усуває можливості витребування майна первісним власником. Водночас офіційний характер реєстрових відомостей зумовлює правомірні очікування учасників цивільного обороту щодо можливості покладатися на них під час вчинення правочинів.

Обґрунтовано, що спотворення даних Державного реєстру внаслідок підроблених документів, незаконних реєстраційних дій, зловживань державного реєстратора або інших дефектів функціонування реєстраційної системи створює особливу правову ситуацію. Особа може придбати нерухомість у відчужувача, право якого формально підтверджене державним реєстром, не маючи об'єктивної можливості встановити первісний дефект такого права. За цих обставин автоматичне покладення негативних наслідків спотво-

рення реєстрових відомостей на останнього набувача фактично означає перенесення на приватну особу ризику неналежного функціонування створеної державою реєстраційної системи.

Визначено, що відомості Державного реєстру речових прав не повинні розглядатися ані як абсолютний доказ правомірності титулу відчужувача, ані як юридично нейтральне джерело інформації. Перевірка набувачем зареєстрованого права відчужувача, відсутність у Реєстрі обтяжень та інших відомостей, які могли б поставити під сумнів правомірність відчуження, мають враховуватися як істотні обставини при встановленні добросовісності набуття. Водночас наявність реєстрового запису не повинна захищати набувача, якщо сукупність інших обставин правочину свідчила або мала свідчити про дефект титулу.

Встановлено, що класична конструкція віндикації не повною мірою вирішує проблему спотворення реєстрових даних, оскільки зосереджується насамперед на обставинах вибуття майна з володіння первісного власника. У випадках багаторазового подальшого відчуження нерухомості можливості останнього набувача встановити первісний дефект титулу істотно зменшуються. Тому правова оцінка його поведінки має враховувати не лише обставини первісного вибуття майна, а й фактичну можливість перевірити юридичну історію об'єкта та обґрунтованість довіри до офіційних реєстрових відомостей.

Позитивним напрямом розвитку законодавства є посилення у 2025 році захисту добросовісного набувача, зокрема встановлення спеціальних обмежень щодо витребування нерухомого майна та розвиток компенсаційного механізму. Такий підхід дозволяє перейти від безумовного вирішення конфлікту на користь однієї зі сторін до пошуку справедливого розподілу майнових ризиків. Повернення нерухомого майна первісному власнику у випадках, передбачених законом, має поєднуватися з ефективним майновим захистом добросовісного набувача.

Запропоновано виходити з того, що ризик спотворення даних Державного реєстру речових прав має розподілятися залежно від причин виникнення недостовірних відомостей та поведінки учасників відповідних правочинів. Первісному власнику має гарантуватися ефективний захист від неправомірного позбавлення майна; добросовісному набувачу – правовий захист або належна компенсація у випадку обґрунтованого покладення на офіційні реєстрові відомості; держава повинна нести відповідний майновий ризик

у випадках, коли спотворення даних стало можливим унаслідок дефектів функціонування державної реєстраційної системи. Саме таке поєднання віндикаційних, компенсаційних та реєстраційних механізмів здатне забезпечити баланс між непорушністю права власності, захистом добросовісного набувача та довірою до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Конфлікт інтересів. Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів щодо підготовки, написання та публікації цієї статті.

Фінансування. Дослідження проводилося без фінансової підтримки.

Доступність даних. Дані, використані в дослідженні, отримані з відкритих офіційних джерел та з матеріалів, наданих замовником для підготовки рукопису. Узагальнені табличні матеріали, сформовані автором у процесі дослідження, можуть бути надані на обґрунтований запит.

Використання засобів штучного інтелекту. Під час підготовки цієї статті мовна модель штучного інтелекту ChatGPT (OpenAI, GPT-5.5) застосовувалася виключно як допоміжний інструмент для мовно-стилістичного редагування рукопису, вдосконалення його структури, технічного оформлення бібліографічних описів, а також підготовки англomов-

них елементів публікації. Окремі інструменти штучного інтелекту використовувалися для редакційного доопрацювання та стилістичного вдосконалення тексту.

Добір, опрацювання та критичний аналіз наукових джерел, дослідження нормативно-правової бази, формулювання авторської наукової позиції, висновків і пропозицій здійснювалися авторами самостійно. Усі фрагменти рукопису, підготовлені або відредаговані із застосуванням технологій штучного інтелекту, пройшли перевірку шляхом зіставлення з положеннями чинного законодавства України та науковими публікаціями.

Застосування технологій штучного інтелекту мало виключно допоміжний характер і не вплинуло на самостійність проведення дослідження, вибір його методології, зміст отриманих наукових результатів, а також на сформульовані авторами висновки та пропозиції.

Внесок авторів. Дослідження виконане Ігорем Ганджою, в рамках наукової роботи над дисертаційним дослідженням більш широкої специфіки. Всі висновки належать йому особисто.

Олексію Піддубному належить консультативний внесок у дизайн дослідження та участь у підборі наукових джерел.

REFERENCES

1. Vinnyk, O. M., Shapovalova, O. V. (2023). Pravove zabezpechennia sfery publichnykh elektronnykh reiestriv. *Aktualni problemy prava: teoriia i praktyka*. № 45. S. 137–149. <https://journals.snu.edu.ua/index.php/app/article/view/641/611>
2. Mykoliuk, M. O. (2024). Problematyka zakhystu prav dobrosovisnogo nabuvacha v ukrainskomu tsyvilnomu pravi. *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*. № 6. S. 91–94. https://lsej.org.ua/6_2024/23.pdf?utm_source
3. Hlushkov, V. O. (2024). Praktyka Yevropeiskoho sudu z prav liudyny yak dzherelo prava pry rozghliadi sporiv z dobrosovisnym nabuvachem maina. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. Vyp. 86. Ch. 2. S. 76–81. <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/320269/310847>
4. Huivan, P. D. (2022). Zmist ta chasovi koordynaty zakhystu prava, yake nabuvaie dobrosovisnyi subiekt pry otrymanni rechi vid nepovnovazhnogo vidchuzhuvacha. *Kyivskyi chasopys prava*. № 4. S. 31–37. <https://kyivchasprava.kneu.in.ua/index.php/kyivchasprava/article/view/210/196>
5. Kharchenko, H. H. (2024). Vytrevuvannia maina z chuzhoho nezakonnoho volodinnia u poriadku vindykatsii. *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*. № 8. S. 132–135. https://lsej.org.ua/8_2024/8_2024.pdf?utm_source
6. Zaiets, O. I. (2024). Vindykatsiinyi zakhyst prav na zemelni dilianky: suchasni naukovo-teoretychni ta praktychni osoblyvosti. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. Vyp. 84. Ch. 2. S. 180–186. https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/download/311898/303042?utm_source
7. Zaiets, O. I. (2024). Osoblyvosti suchasnoi sudovoï praktyky shchodo nehatornoho zakhystu prav na zemelni dilianky. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*. № 4. S. 259–264. https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2024/08/42.pdf?utm_source=chatgpt.com
8. Nesterov, H. H. (2024). Osoblyvosti zastosuvannia rechovo-pravovykh sposobiv zakhystu prava komunalnoi vlasnosti. *Pravo i suspilstvo*. № 2. S. 137–148. https://www.pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2024/2_2024/2_2024.pdf?utm_source
9. Kondratiev, Ye. Ye. (2024). Zarubizhnyi dosvid nadannia publichnykh posluh notariusamy u sferi derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. Vyp. 83. Ch. 2. S. 262–267. <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/310041/301421>

10. Plakhotnik, R. A. (2025). Dostup do pravosuddia v aspekti Zakonu Ukrainy «Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha». *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. Vyp. 90. Ch. 2. S. 170–178.

11. Hlushchenko, A. V. (2025). Yevropeyskyi sud z prav liudyny i zakhyst prav na zemelni dilianky komunalnoi formy vlasnosti: teoretychni ta praktychni aspekty myrnoho volodinnia ta ekspropriatsii pryvatnoi vlasnosti v konteksti natsionalnoho i mizhnarodnoho zakonodavstva. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. Vyp. 92. Ch. 1. S. 332–347. <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/350128/337306>

12. Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha: Zakon Ukrainy vid 12.03.2025 № 4292-IX. Holos Ukrainy. 2025. № 70. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text>.

ВІДОМОСТІ ПРО АВТОРА

Igor Ganja

Applicant of the Department of Civil
and Commercial Law,
National University of Life and
Environmental Sciences of Ukraine
e-mail: sportikk1980@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-2080-7252>

Ганджа Ігор Анатолійович

здобувач кафедри цивільного
та господарського права,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України
e-mail: sportikk1980@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-2080-7252>

Дата надходження статті: 08.04.2026

Дата надходження виправленої версії статті: 15.05.2026

Дата прийняття статті: 03.06.2026

Дата публікації статті: 05.10.2026