

3. Understanding Loudermill Rights: Essential Protections for Public Sector Employees. *The Law Offices of Brian J. Smith, Ltd.*, 12.02.2025. URL: <https://www.brianjsmithesq.com/blog/2025/2/5/understanding-loudermill-rights-essential-protections-for-public-sector-employees> (дата звернення: 19.07.2025).

4. Mackenzie C. Full disclosure: How law enforcement answered questions about officer truthfulness policies. *The Lawrence Times*, 26.04.2022. URL: <https://lawrencekstimes.com/2022/04/26/full-disclosure-leo-brady-giglio/> (дата звернення: 06.08.2025).

5. Reimund M.E. Are Brady Lists (aka Liar's Lists) the Scarlet Letter for Law Enforcement Officers? A Need for Expansion and Uniformity. *International Journal of Humanities and Social Science*. 2013. Vol. 3 (17). P. 1-6.

6. Finn T. Qualified Immunity Formalism: Clearly Established Law and the Right to Record Police Activity. *Columbia Law Review*. 2019. Vol. 119 (2). P. 445-486.

7. Parker E. Qualified Immunity: In Defense of "Clearly Established". *Capital University Law Review*. 2023. Vol. 51 (2). P. 289-317.

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-688-1-48>

**SELECTED ISSUES REGARDING THE CONCEPT
AND PRINCIPLES OF JUDICIAL PROTECTION
OF NON-RESIDENTIAL PREMISES OWNERS' RIGHTS
IN THE CONTEXT OF THE RECODIFICATION OF CIVIL
LEGISLATION**

**ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПОНЯТТЯ ТА ПРИНЦИПИ СУДОВОГО
ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКІВ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ
В УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОАВСТВА**

Musiienko A. Yu.

*Postgraduate Student at the Department
of Private Law
National University "Odesa Law Academy"
Odesa, Ukraine*

Мусієнко А. Ю.

*аспірант кафедри приватного права
Національний університет
«Одеська юридична академія»
м. Одеса, Україна*

Проблема судового захисту прав власників нежитлових приміщень належить до тих напрямів сучасної цивілістики, у яких традиційні конструкції речового права безпосередньо стикаються з новими явищами майнового обороту, державною реєстрацією речових прав, розвитком доктрини добросовісного набувача, необхідністю забезпечення правової визначеності та пошуком ефективних способів

відновлення порушених цивільних прав. Її актуальність істотно посилилася в умовах воєнного стану, коли право власності на нерухоме майно може зазнавати не лише приватноправових, а й публічно-правових обмежень, а саме майно пошкоджуватися або знищуватися внаслідок воєнних дій.

У сучасній українській цивілістиці простежується поступова зміна методологічного підходу до розуміння захисту права власності. Якщо традиційна конструкція переважно виходила з поділу способів захисту на речово-правові та зобов'язально-правові, то новітні дослідження дедалі частіше зосереджуються на питаннях конкуренції та конфлікту способів захисту, їх функціонального призначення, ефективності, співвідношення з державною реєстрацією та необхідності забезпечення реального юридичного результату.

Показовим у цьому відношенні є дослідження Д. С. Спесівцева, присвячені захисту речових прав на нерухоме майно. У своїх дослідженнях автор досліджує можливість захисту речових прав на нерухомість зобов'язально-правовими способами, що свідчить про відхід від надмірно жорсткого протиставлення речово-правових та зобов'язально-правових механізмів [3, С. 60–66]. У подальшому дослідник переносить увагу на конфлікт способів захисту прав на нерухоме майно. Разом із тим, науковцем обґрунтовується необхідність дослідження детермінант такого конфлікту та встановлюється, що суперечності можуть виникати як на рівні соціального конфлікту, який набув юридичної форми, так і на рівні нормативного регулювання цивільних відносин [4, С. 34–40]. У цьому вбачається важлива тенденція розвитку сучасної цивілістичної думки: предметом дослідження стає вже не окремий спосіб захисту, а взаємодія способів захисту в межах конкретного правового конфлікту.

Інший напрям сучасних досліджень пов'язаний із системою речового права. Г. Г. Харченко у монографії «Речові права» системно досліджує природу, систему, принципи та захист речових прав [5]. Подальше дослідження ним правових моделей системи речового права безпосередньо пов'язане з проблематикою рекодифікації цивільного законодавства. Учений порівнює моделі побудови системи речового права та звертає увагу на необхідність концептуального вибору законодавцем моделі речового права при оновленні ЦК України [6, С. 82–85].

Такий підхід має безпосереднє значення для судового захисту прав власників нежитлових приміщень, оскільки спосіб захисту не може бути визначений ізольовано від юридичної природи самого об'єкта та речового права на нього. Передумовою ефективного захисту є відповідь на первинне питання: що саме є об'єктом права власності самостійне нежитлове приміщення, частина будівлі, допоміжне приміщення, частина спільного майна чи інший об'єкт нерухомості.

Ця проблема має не лише теоретичний, а й практичний характер. Помилка у визначенні юридичної природи об'єкта нерухомості здатна

спричинити неправильну кваліфікацію всього спору та, як наслідок, обрання неналежного способу судового захисту.

Водночас необхідно враховувати, що чинний ЦК України вже зазнав істотних змін щодо захисту права власності та добросовісного набувача. Так, Законом України від 12 березня 2025 року № 4292-IX було внесено зміни до статей 388 та 391 ЦК України, спрямовані на посилення захисту прав добросовісного набувача. Зокрема, змінено підхід до окремих випадків витребування майна від добросовісного набувача та передбачено спеціальне правило щодо спорів, пов'язаних із діями органів державної влади або місцевого самоврядування, внаслідок яких майно набув суб'єкт приватної власності [2].

Ця законодавча новела має принципове значення для теми дослідження, оскільки демонструє поступове зміщення центру цивільно-правового регулювання від абсолютного пріоритету формального титулу первісного власника до пошуку балансу між його інтересом та інтересами добросовісного учасника цивільних відносин.

Відповідно до статті 16 ЦК України суд може захистити цивільне право або інтерес способом, установленим законом або договором, а в передбачених законом випадках також іншим способом, визначеним судом.

Наведена норма має принципове значення для визначення змісту судового захисту прав власників нежитлових приміщень. Вона не встановлює замкненого переліку способів захисту, а тому дозволяє забезпечувати захист відповідно до характеру конкретного порушення. Разом із тим можливість застосування різних способів захисту не означає довільності їх вибору. Судовий захист має бути належним та ефективним, тобто таким, що відповідає характеру порушення і забезпечує необхідний юридичний результат.

У доктрині цивільного права поняття захисту права власності традиційно пов'язується із діяльністю уповноваженої особи та компетентних державних органів, спрямованою на припинення порушення та відновлення правового становища власника.

Сучасне дослідження О. М. Олешка істотно розширює цю проблематику. Учений розглядає цивільно-правовий захист права власності як правовий результат діяльності власника та компетентних державних органів, який може полягати у поновленні порушеного права, його визнанні або покладенні на правопорушника негативних майнових чи організаційних наслідків. Особливої уваги заслуговує його розмежування способів захисту від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння, у вузькому та широкому значенні. У вузькому розумінні автор пов'язує їх із негаторним та прогібаторним позовами, а в широкому також із вимогами про визнання права, відшкодування шкоди та іншими способами [1, С. 151-157].

Такий підхід є важливим для дослідження нежитлових приміщень, оскільки власник може зазнати різних за юридичною природою порушень. Наприклад, особа може: бути фактично позбавлена

можливості володіти приміщенням; зберігати володіння, але не мати можливості користуватися ним; зазнавати незаконного обмеження доступу; зіткнутися з реєстрацією права за іншою особою; бути позбавлена можливості розпорядитися майном; зазнати пошкодження або знищення об'єкта; мати право на компенсацію внаслідок правомірною примусового відчуження.

Відмінність цих ситуацій обумовлює необхідність диференційованого підходу до судового захисту.

З урахуванням зазначеного пропонується визначити судовий захист прав власників нежитлових приміщень як гарантовану державою форму юрисдикційної діяльності суду, спрямовану на запобігання, припинення та усунення порушення, невизнання або оспорування права власності чи інших речових прав на самостійний об'єкт нежитлового нерухомого майна, а також на відновлення фактичного та юридичного становища власника шляхом застосування належного, ефективного, пропорційного та виконуваного способу захисту.

На відміну від традиційного визначення, запропонована конструкція містить декілька додаткових елементів.

По-перше, до поняття захисту включається превентивна функція.

По-друге, наголошується на необхідності захисту не лише права власності, а й пов'язаних із ним речових прав та юридичних можливостей.

По-третє, критерієм належності способу захисту визнається не його формальна назва, а здатність забезпечити реальний юридичний результат.

По-четверте, до визначення включено принцип пропорційності, що відповідає сучасним європейським стандартам охорони власності.

По-п'яте, підкреслюється необхідність виконуваності судового рішення.

Останній елемент не є другорядним. Право на судовий захист втрачає практичний зміст, якщо судові рішення не здатне реально змінити порушене правове становище особи.

В умовах рекодифікації цивільного законодавства також пропонується спосіб захисту цивільного права або інтересу вважати ефективним, якщо його застосування відповідно до характеру порушення забезпечує припинення порушення, відновлення порушеного права, компенсацію його наслідків або інший юридичний результат, необхідний для поновлення правового становища особи.

З урахуванням зазначеного судовий захист прав власників нежитлових приміщень пропонується розуміти як функціонально взаємопов'язану систему встановлювальних, відновлювальних, усувальних, превентивних, реєстраційно-коригувальних та компенсаційних засобів, спрямованих на реальне, пропорційне та виконуване відновлення майнового становища власника з урахуванням юридичної природи об'єкта, стану володіння, реєстраційного статусу, добросовісності учасників цивільних відносин та публічного інтересу.

Література:

1. Олешко О.М. Поняття цивільно-правового захисту права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння. Трибуна молодого вченого. Нове українське право. 2024. № 6. С. 151-157
2. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача. Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2025, № 34, ст. 128). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text>
3. Спесівцев Д.С. Захист речових прав на нерухоме майно зобов'язально-правовими способами (на прикладі конструкції правовідносин найму (оренди)). Історико-правовий часопис. 2021. № 1 (16). С. 60-66
4. Спесівцев Д.С. Детермінанти конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав (на прикладі захисту прав на нерухоме майно). Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». 2025. № 3. С. 34-40
5. Харченко Г. Г. Речові права : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2015. 432 с.
6. Харченко Г.Г. Правові моделі системи речового права в цивільному законодавстві. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2024. № 1 (127). С. 82-85