



УДК [347.122:347.214.2]:347.113
DOI <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8049/2025-3-6>

ДЕТЕРМІНАНТИ КОНФЛІКТУ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ (НА ПРИКЛАДІ ЗАХИСТУ ПРАВ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО)

Спесівцев Денис Сергійович,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Волинського національного університету імені Лесі Українки
spiesivtsev.denys@vnu.edu.ua
orcid.org/0000-0001-7337-7907

Мета статті полягає у визначенні детермінант конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на прикладі цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомого майна. **Методи.** У ході дослідження активно використовується структурно-функціональний метод посередництвом якого здійснюється диференціація рівнів конфліктів як детермінант конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав, а також визначається характер їх впливу на протиставлення способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. Методи аналізу та синтезу використані для визначення правової природи конфлікту у цілому, а також окремих форм конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно.

Результати. Визначається, що конфлікти способів захисту суб'єктивних цивільних прав можуть ґрунтуватися на двох рівнях конфліктів – соціальному, що отримав юридичну форму, а також конфлікті правового регулювання цивільних відносин. Відносно останнього у цілому цивільне законодавство містить окремий набір інструментів, спрямованих на вирішенні колізій, що орієнтуються на «ранжування» регулятивних засобів за їх юридичною силою. Тим не менше, навіть сьогодні можна зустріти конфлікти правового регулювання відносин з приводу нерухомості, які безпосередньо впливають на порядок захисту прав учасниками майнового обороту.

Висновки. Актуальність феномену конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав була виведена на новий рівень практикою вищих судових інстанцій подальший розвиток якої може у кінцевому рахунку призвести до формування повноцінної прецедентної системи щонайменше у сфері правозастосування. Адже усунення конфліктів на такому рівні проблеми може призвести до формування чітких та уніфікованих юридичних треків вирішення спору з урахуванням конкретних практичних обставин, що, однак, неодмінно підніме питання дискреції позивача у виборі самої мети захисту, а також дискреції в обранні та конструюванні нових способів захисту своїх прав.

Ключові слова: юридичний конфлікт, спір, охорона, захист, спосіб захисту, нерухомість, права на нерухомість, право власності, речові права, захист прав на нерухомість, охорона прав на нерухомість.

DETERMINANTS OF CONFLICT IN METHODS OF PROTECTING SUBJECTIVE CIVIL RIGHTS (USING THE EXAMPLE OF PROTECTING RIGHTS TO REAL ESTATE)

Spiesivtsev Denys Serhiiovych,
Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor,
Associate Professor at the Department of Civil Law Disciplines
Lesya Ukrainka Volyn National University
spiesivtsev.denys@vnu.edu.ua
orcid.org/0000-0001-7337-7907

The purpose of the article is to identify the determinants of conflict in the methods of protecting subjective civil rights using the example of civil relations arising from immovable property. **Methods.** The study actively uses the structural-functional method, which is used to differentiate the levels of conflict as determinants of the conflict between methods of protecting subjective civil rights, as well as to determine the nature of their impact on the opposition between methods of protecting subjective civil rights to real estate. Methods of analysis and synthesis are used to determine the legal nature of the conflict as a whole, as well as individual forms of conflict in the methods of protecting subjective civil rights to immovable property. **Results.** It is determined that conflicts between methods of protecting subjective civil rights can be based on two levels of conflict: social conflict that has taken legal form, and conflict between legal regulations of civil relations. With regard to the latter, civil legislation generally contains a separate set of tools aimed at resolving conflicts, which are based on the “ranking” of regulatory measures according to their legal force. Nevertheless, even today, there are conflicts in the legal regulation of relations concerning real estate that directly affect the procedure for

protecting the rights of participants in property transactions. Conclusions. The relevance of the phenomenon of conflict between methods of protecting subjective civil rights has been brought to a new level by the practice of higher courts, the further development of which may ultimately lead to the formation of a full-fledged case law system, at least in the field of law enforcement. After all, the elimination of conflicts at this level of the problem may lead to the formation of clear and unified legal tracks for resolving disputes, taking into account specific practical circumstances, which, however, will inevitably raise the question of the plaintiff's discretion in choosing the very purpose of protection, as well as discretion in choosing and constructing new ways to protect their rights.

Keywords: *juridical conflict, dispute, guarding, protection, method of protection, real estate, real estate rights, property rights, real rights, protection of real estate rights, guarding of real estate rights.*

Вступ. Проблема конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав являє собою комплексну і водночас інтегральну проблему усієї цивільно-правової доктрини захисту. В умовах сьогодення її актуальність особливо підсвічується еволюцією норм цивільного законодавства, а також практикою правозастосування вищих судових інстанцій.

Досить складно не помітити того, наскільки після актуальної ітерації судової реформи, що розпочалася у 2014 році, були уточнені і поглиблені механізми захисту суб'єктивних цивільних прав. Відносно формальний підхід до вирішення судових справ, що був значною мірою відірваний від усього багатства конструкцій цивільного права України, поступився глибокій аналітичній та методичній роботі суб'єктів правозастосування. Однак при цьому і норми цивільного законодавства України були гармонізовані з цим процесом проявом чого стала відмова Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) від *numerus clausus* способів захисту суб'єктивних цивільних прав (Див.: Спесівцев, 2020а: 217–222).

Як результат сьогодні захист суб'єктивних цивільних прав, особливо на нерухоме майно, регулювання відносин щодо якого характеризується значною формалізованістю і великим обсягом охоронних механізмів, вимагає від суб'єкта правореалізації не просто базових знань цивільного законодавства, а володіння цілісними і системними знаннями, що формують комплексну картину охоронного впливу цивільного права на учасників цивільних відносин у всьому різноманітті та багатстві відповідних юридичних конструкцій. Вимоги, що висуваються до суб'єктів правозастосування, зокрема суддів, є ще вищими.

Результатом такого підходу стало формування розгалуженої системи треків захисту суб'єктивних цивільних прав у межах якої для досягнення переслідваної мети в умовах конкретних значущих обставин можна використати чітко визначений інструментарій. Тобто мета досягається конкретними засобами. Одним з аспектів цієї проблеми є доктрина ефективності захисту суб'єктивних цивільних прав.

Проте насправді, проблема конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав має набагато глибший характер і у сутності є лише проявом соціальних та регулятивних проблем, проте на охоронному рівні, тобто «на верхівці» айсбергу, яку видно найбільше. Частиною цих проблем виступає проблема контрзахисту суб'єктивних цивільних прав (Див.: Спесівцев, 2021а), проблема зловживання правом на захист у цілому та ін. Тобто це усі передумови зустрічного зіткнення способів захисту, а також власне форми такого зіткнення, що, може спрямитися як аномалія, оскільки сам факт зіткнення способів захи-

сту, що застосовується різними особами змушує замислитися над тим, що хтось з учасників конфлікту використовує відповідний інструментарій безпідставно.

У зв'язку з цим розгляд цієї проблеми здатен з одного боку більш глибокого зрозуміти її корені, а з іншого – форми прояву, що у цілому сприятиме як більш комплексному її розгляду, так і вдосконаленню відповідних нормативних положень і підвищенню практики їх застосування в сучасних умовах. При цьому її аналіз на платформі охоронних цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомого майна, може набувати найбільш ефективного характеру, зокрема у зв'язку зі значною формалізованістю механізмів набуття, переходу та припинення прав на відповідні майнові блага, а тому і можливості розкриття найбільш широкого діапазону аспектів піднятої проблеми.

Проблеми конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав тією чи іншою мірою ставали предметом розгляду таких вчених правників як С. В. Бобровник, О. В. Брусакова, В. В. Васильєв, В. В. Венедіктова, А. В. Духневич, І. П. Жигалкін, І. В. Жилінкова, К. В. Кім, С. О. Короєд, А. В. Коструба, О. О. Кот, Н. С. Кузнецова, О. В. Лаврухін, І. П. Лихолат, Р. А. Майданик, О. І. Мацегорін, В. В. Надьон, Р. О. Отрадна, Я. М. Романюк, В. Я. Погребняк, І. В. Спасибо-Фатеева, Г. Г. Харченко, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишка, О. А. Явор, В. Л. Яроцький та ін.

Також окремі форми конфлікту способів захисту розглядалися нами раніше в аспекті таких феноменів як «контрзахист» (Див.: Спесівцев, 2021а; Спесівцев, 2022), а також «ефективність» способу судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно (Див.: Спесівцев, 2020б).

Мета статті полягає у визначенні детермінант конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на прикладі цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомого майна.

1. Конфлікт способів захисту прав на нерухомість як форма соціального конфлікту

У сутності піднята проблема являє собою один із проявів феноменології у тому числі індивідуального соціального конфлікту.

З цивільно-правової точки зору з питаннями конфліктології здебільшого пов'язуються охоронні норми цивільного права, що забезпечують виконання охоронної функції галузі, яка у широкому осмисленні може розглядатися як системне поєднання превентивної, прискальної, компенсаційної і навіть штрафної (Васильєв, 2022: 77–78) (каральної) функцій, які також можуть розглядатися і як окремі напрямки (треки) впливу норм цивільного законодавства України на суспільні відносини.



На відміну від регулятивних норм, що здебільшого орієнтовані на задоволення потреб та законних інтересів учасників цивільних відносин посередництвом наявних у них особистих немайнових чи майнових благ, або ж шляхом забезпечення можливості отримання чи передачі таких благ, охоронні норми цивільного права спрямовані на недопущення порушення суб'єктивних цивільних прав, припинення їх порушення або ліквідацію наслідків у разі їх порушення (Спесівцев, 2021б: 93). У сутності практично усі охоронні норми цивільного права спрямовані на регулювання реально чи потенційно конфліктних ситуацій або ж, якщо бути більш точним, на недопущення виникнення конфлікту як результату порушення суб'єктивних прав особи або ж на деескалацію конфлікту, його розв'язання та ліквідацію негативних наслідків. І при цьому в основі будь-якого юридичного конфлікту знаходиться соціальний конфлікт (конфлікт, що виникає поза юридичною сферою і набуває юридичної форми (Лаврухін, Кім, 2018: 63)).

При цьому, як зазначає з цього приводу І. П. Жигалкін, юридичною формою соціального конфлікту виступає юридичний спір. Однак, водночас, соціальна основа конфлікту визначає схильність його учасників до використання тих засобів досягнення своєї мети (в умовах різноспрямованості цілей обох учасників конфлікту) у межах юридичної форми його розвитку, що відповідають уявленням про способи вирішення конфлікту у соціальних умовах, у зв'язку з чим і юридичні заходи, що вживаються учасниками конфлікту у сутності втілюють їх психологічні та емоційні установки (Жигалкін, 2025: 72). У зв'язку з цим зустрічне застосування учасниками конфлікту способів захисту є закономірним і природним станом – проявом внутрішньої переконаності кожного у власній правоті, а тому і праві застосовувати ті способи захисту, що відповідають змісту права. Однак в результаті може виявитися, що лише один із учасників конфлікту володів правом, що підлягало захисту, або ж, що жоден з них не мав такого права.

Насправді проблема юридичного конфлікту у цивільному праві має багато глибший характер. Звісно, що саме у межах соціального конфлікту можна виявити широкий діапазон проявів «цивільно-правової конфліктології», однак насправді вона не зводиться до соціального конфлікту. Адже, крім спору між суб'єктами цивільного права, також можуть існувати забезпечені положеннями цивільного законодавства конфлікти між зустрічними інструментами захисту, що застосовуються різними учасниками конфлікту і навіть конфлікти між способами захисту, що застосовуються однією особою. У зв'язку з цим саме поняття «конфлікт» у кожному окремому випадку може мати різний прояв, а у цілому характеризуватися широким діапазоном форм.

2. Конфлікт способів захисту прав на нерухомість у системі цивільно-правових конфліктів

У цілому в сучасних лексикографічних джерелах «конфлікт» визначається як зіткнення протилежних інтересів, серйозна розбіжність або ж гостра суперечка (Бусел, 2005: 570). Крім того, у сучасних юридичних дослідженнях конфлікти розглядаються переважно в аспекті протиріч та різноспрямованості інтересів і потреб людей які

внаслідок настання обставин правової реальності – юридичних фактів (Лихолат, 2019: 54), тобто обставин, з якими закон пов'язує виникнення, перехід або припинення суб'єктивних цивільних прав та/або виникнення, зміну чи припинення цивільного правовідношення (Спесівцев, 2017: 19, 61, 70, 88, 99), стають юридичними конфліктами (Лихолат, 2019: 54), тобто конфліктами охопленими правом. Такий конфлікт з цивільно-правової точки зору являє собою правовий спір на вирішення якого законодавець спрямовує норми права, що визначають юридичну процедуру (процесуальну та матеріальну) його вирішення, яка також характеризується як спір (Брусакова, 2021: 55), проте вже у формальному розумінні.

Інакше кажучи, в юридичному сенсі поняття «спір» вживається у двох розуміннях – широкому та вузькому. У широкому розумінні – це соціальний конфлікт, зодягнений у юридичну форму, а у вузькому розумінні – це власне сама зовнішня форма – тобто другий рівень формалізації, який в окремих випадках може навіть бути відірваним від першого.

Сам факт перебування сторін у позовному провадженні за позовом про визнання права власності, наприклад, на об'єкт нерухомого майна, виступає свідченням існування юридичного спору – конфлікту між ними, проте не завжди свідчить про наявність реального соціального конфлікту. Прикладом виступає позов про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, право власності на який спадкодавця не було оформлене належним чином, що подається одним спадкоємцем до іншого за відсутності реального конфлікту у набутті права власності на це майно у зв'язку зі згодою відповідача щодо набуття права власності позивачем на відповідне майно, проте відсутності альтернативних механізмів досягнення відповідної мети.

Водночас варто виокремити ще один різновид конфлікту, яким є «регулятивний конфлікт», що виникає саме на стадії формалізації соціального конфлікту та визначення процедури його вирішення або ж навпаки виникає у результаті регулювання цивільних відносин, що складаються, зокрема з приводу об'єктів нерухомого майна.

Цю проблему можна окреслити при більш широкому погляді на неї з точки зору регулювання відносин стосовно нерухомості.

В сучасних умовах цивільне законодавство України спрямовується на упорядкування відповідних відносин шляхом запровадження рекомендованих та обов'язкових для їх учасників моделей поведінки реалізація яких в умовах практики спрямована на задоволення потреб та законних інтересів відповідних осіб. В цій частині реалізовується регулятивна функція цивільного права.

Другим і завершальним загальним напрямком правового регулювання цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомості, є охоронний вплив на їх учасників (який включає охорону у вузькому розумінні та захист) з метою недопущення порушення прав учасників таких відносин на нерухомість, припинення вже розпочатих порушень або ж на ліквідацію негативних наслідків порушення (Спесівцев, 2021б: 93).

Таким чином регулювання цивільних відносин щодо нерухомості спрямоване на усунення індивідуальних соціальних конфліктів (а також

масштабних групових соціальних конфліктів як сукупності критичної маси індивідуальних конфліктів) у той час як механізми охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухомість лише посилюють регулятивний вплив і «виправляють» конкретні практичні ситуації виникнення індивідуальних соціальних конфліктів (конфліктів між чітко визначеними особами з приводу конкретних майнових благ), що вже набули юридичної форми, тобто приводять їх у відповідність до відповідних моделей посередництвом превентивного, присікального і навіть штрафного (карального) впливу.

Проте цивільне право у цілому не здатне повністю нівелювати ймовірність виникнення індивідуальних соціальних конфліктів, адже часто в їх основі лежать неприємні міжособистісні стосунки, що не можуть бути виправлені нормами цивільного права. Більше того, саме регулювання відповідних відносин також може закладати основу для конфліктів, зокрема, якщо таке регулювання має конфліктний характер. Це, своєю чергою вже призводить до можливого конфлікту у ході захисту суб'єктивних цивільних прав. Крім того, складність правового регулювання цивільних відносин може сприяти виникненню конфліктів між різнопорядковими конструкціями, наприклад, між інтересами та правами.

І водночас слід урахувати, що сутність самого конфлікту може визначатися лише у межах відповідної процесуальної форми захисту суб'єктивних цивільних прав, наприклад, у ході розгляду судом відповідної справи під час якого буде встановлено реальний стан речей, а тому і правомірність захисту прав чи інтересів однієї особи, і водночас безпідставність застосування відповідних інструментів іншою (Див.: Спесівцев, 2021а: 107–108).

Таким чином можна розмежувати три рівні конфліктів, пов'язаних з правовим регулюванням відносин щодо нерухомого майна та необхідністю застосування захисного інструментарію.

Першим рівнем є індивідуальний соціальний конфлікт, який може набувати юридичну форму, якщо підстава його виникнення охоплена нормами цивільного права, тобто ставати юридичним конфліктом. Це може бути конфлікт на ґрунті особистої неприємності, який згодом внаслідок вчинення особами дій, охоплених правом, набуває юридичного характеру.

Досить складно оцінювати характер міжособистісних відносин посередництвом матеріалів справи, однак окремі їх ознаки можуть бути непрямо визначені посередництвом позовних вимог. Наприклад, у справі № 2-3815/11, що розглядалося у тому числі Касаційним цивільним судом у складі Верховного Суду позивач посилався на те, що на земельній ділянці біля частини будинку відповідача останній самовільно побудувала магазин, сарай та курник, а також встановила дах на своїй частині будинку, який має злив під його частину будинку, що призводить до його підтоплення та руйнування. Зливні води з даху зведеного відповідачем сараю підтоплюють його літню кухню. Також відповідач за допомогою будівельних матеріалів перекрила вікно у кухні у належній йому частині будинку.

Водночас відповідач подав зустрічний позов у якому зазначив про облаштування позивачем вікно у літній кухні, без погодження з нею, яке

виходить у її двір, чим створив їй незручності у зв'язку з поширенням неприємного запаху (постанова Суду від 30 жовтня 2019 року у справі № 2-3815/11) (Верховний Суд, 2019).

У такому разі перманентний індивідуальний соціальний конфлікт отримав юридичну форму посередництвом двох юридичних фактів: 1) модифікацією власником належної йому нерухомості; 2) формалізацією соціального конфлікту посередництвом подачі позову.

Однак у зв'язку з тим, що конфлікт це завжди протистояння (Бобровник, 2003: 4), а тому активне протистояння, індивідуальний конфлікт може залишатися латентним в аспекті права і формалізуватися в динамічних механізмах лише з початком відповідних юридичних процедур.

Другим рівнем конфліктів виступає регулятивний цивільно-правовий конфлікт. Тобто це вже не соціальний конфлікт і не юридичний конфлікт, а конфлікт регулювання цивільних відносин.

Цей вид конфліктів пов'язується з регулюванням цивільних відносин або, якщо точніше – з узгодженням та гармонізацією цивільно-правових конструкцій. Адже саме цивільно-правові норми, тобто сам факт їх існування, виводить регламентацію суспільних відносин, що складаються з приводу нерухомості, на більш високий рівень внаслідок чого відбувається формалізація таких відносин. Тобто вони підлягають оцінці (кваліфікації) з точки зору норм цивільного права. Це означає, що і учасники таких відносин повинні у ході вчинення актів правореалізації звертатися до відповідних норм. Однак, як відомо, часто це приводить до різночитань, а тому і виникнення вже соціальних та юридичних конфліктів.

В окремих випадках правове регулювання є гармонійним та узгодженим у зв'язку з чим виникнення соціального конфлікту пов'язується лише з різночитаннями, проте подекуди все ж таки і саме регулювання має конфліктний характер, тобто передбачає можливість застосування, конструкцій, що суперечать одна одній повністю або в певній частині. Такими конфліктами є, зокрема юридичні колізії (Бобровник, 2003: 5).

Третім рівнем конфліктів виступають власне конфлікти способів захисту суб'єктивних цивільних прав.

Якщо перший вид конфліктів відноситься до соціальних та соціальних, що отримали формалізацію і стали юридичними конфліктами, а другий – до конфліктів цивільно-правового регулювання, то конфлікти способів захисту виступають конфліктами сфери правореалізації та правозастосування. Інакше кажучи, саме на стадіях правореалізації (у тому числі якщо йдеться про здійснення права на самозахист прав на нерухомість) та правозастосування проявляються та підлягають вирішенню соціальні конфлікти, що отримали юридичну форму, а також конфлікти правового регулювання. Більше того, у силу того, що самі охоронні механізми запроваджуються у ході процесу правотворчості і у сутності мають охоронний характер лише у силу цільової спрямованості і характеру регульованих ними відносин (які, подекуди, не наділені конструктивними відмінностями відносно регулятивних норм), вони також можуть успадковувати «регулятивні вади».

Таким чином, саме у ході застосування способів захисту прав на нерухоме майно може бути виявлений весь діапазон конфліктів з приводу



нерухомості, а також особливості ситуацій, пов'язаних з їх відсутністю або ж динамікою. Більше того саме у динаміці розгляду відповідної справи і з'ясування її обставин може відбуватися «перекваліфікація» актів поведінки відповідних осіб у результаті чого вихідна попередня кваліфікація актів поведінки учасників конфлікту як презюмовано правомірних може бути змінена по ходу розгляду справа судом у результаті чого виявиться, що усі чи окремі акти поведінки одного чи обох учасників конфлікту були неправомірними чи неповністю правомірними.

3. Конфлікт способів захисту прав на нерухомість в умовах конфлікту та квазіконфлікту правового регулювання цивільних відносин

Окрему увагу слід присвятити проблемі захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухомість в умовах конфліктів та квазіконфліктів правового регулювання цивільних відносин.

Однією з форм конфлікту правового регулювання, як ми зазначали, є колізія (Бобровник, 2003: 5), яка характеризується переважно як суперечливе регулювання цивільних відносин. Проте насправді цивільне законодавство містить окремий набір інструментів, спрямованих на вирішенні колізій, що орієнтуються на «ранжування» регулятивних засобів за їх юридичною силою. Інакше кажучи, правила, що застосовуються для диференціації дії нормативно-правових актів у часі, просторі, за колом осіб, а також розмежування юридичної сили в аспекті різнорівності таких актів і встановлення *lex generalis* та *lex specialis* у межах однорівневих конфліктуєчих актів майже повністю виключає можливість виникнення конфлікту правового регулювання. У зв'язку з цим при застосуванні відповідних положень судом може бути встановлено відповідне співвідношення між різними регулятивними інструментами, що у кінцевому рахунку вплине на кваліфікацію зустрічного конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухомість, тобто буде встановлено неефективність обраного способу захисту особою, яка має право на захист свого права, та/або здійснення іншим учасником спору контрзахисту суб'єктивних прав, тобто зловживання правом на захист (Див.: Спесівцев, 2021а: 107–108).

Тим не менше, навіть сьогодні можна зустріти конфлікти правового регулювання відносин з приводу нерухомості, які безпосередньо впливають на порядок захисту прав учасниками майнового обороту. В якості вже академічного прикладу виступають положення пункту 1 частини першої статті 2 та частини другої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Верховна Рада України, 2015), які не дозволяють чітко визначити момент виникнення прав на нерухомість і вносять варіативність у проблему обрання ефективних способів захисту усіма учасниками спору стосовно нерухомого майна. Ця проблема розглядалася вищими судовими інстанціями різних юрисдикцій, Конституційним Судом України і навіть ставала предметом нашого окремого розгляду (Див.: Спесівцев, 2023), проте динаміка її вирішення і навіть спроби остаточного розв'язання безпосередньо демонстрували і продовжують демонструвати її вплив на застосування способів захисту прав на нерухомість.

Водночас в якості квазіконфлікту правового регулювання відносин стосовно нерухомості, що впливають на конфлікт застосування способів прав на нерухоме майно можна навести співвідношення між статтями 764 ЦК України (Верховна Рада України, 2003) з одного боку та статтями 32-2 та 33 Закону України «Про оренду землі» (Верховна Рада України, 1998) – з іншого. Ця проблема також неодноразово ставала і продовжує ставати предметом аналізу у тому числі вищих судових інстанцій.

Одним з кейсів виступає справа № 538/378/23, розглядаючи яку, Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у своїй постанові від 29 березня 2024 року, зокрема зазначив, що поновлення договору оренди землі в судовому порядку у передбачений статтею 33 Закону України «Про оренду землі» спосіб, вимагає укладення додаткової угоди між сторонами як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк» (Верховний Суд, 2019). Однак навіть у цій справі була висловлена окрема думка, яка демонструє неоднозначність вирішення піднятої проблеми на рівні судової практики. Тим не менше, поки що саме з відповідної позиції в умовах практики вирішуються проблеми ефективності способів захисту прав на земельні ділянки в аспекті орендних відносин, а також конфлікти способів захисту прав на відповідні майнові блага.

Висновки. Підводячи підсумок під викладеним вище, слід констатувати, що активний розвиток судової практики, а також цивільного законодавства сприяли конкретизації механізмів захисту прав на нерухоме майно. Результатом цього стало формування конкретних вимог до суб'єктів правореалізації та правозастосування в частині застосовуваних захисних інструментів. Тобто в умовах конкретних практичних обставин з урахуванням усього діапазону охоронних (захисних) цивільно-правових конструкцій існує найбільш оптимальний шлях досягнення визначеної захисної мети, який і є найбільш ефективний та підлягає застосуванню. Це означає потенційне існування конфліктів між самими способами захисту, що можуть застосовуватися конкретно особою.

На стадії після формалізації конфлікту обидва його учасники можуть застосовувати способи захисту один проти одного, що є найбільш поширеною формою конфлікту способів захисту. Однак, насправді, це лише зовнішні прояви соціальних конфліктів, а також конфліктів (неузгодженостей) у цивільно-правовому регулюванні суспільних відносин.

У зв'язку з цим феномен конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав є певною мірою закономірним результатом розвитку охоронних норм цивільного права. Однак значною мірою його актуальність була виведена на новий рівень практикою вищих судових інстанцій подальший розвиток якої може у кінцевому рахунку призвести до формування повноцінної прецедентної системи щонайменше у сфері правозастосування. Адже усунення конфліктів на такому рівні проблеми може призвести до формування чітких та уніфікованих юридичних треків вирішення спору з урахуванням конкретних практичних обставин, що, однак, неодмінно підніме питання дискреції позивача у виборі самої мети захисту, а також дискреції в обранні та конструюванні нових способів захисту своїх прав.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Спесівцев Д. С. Проблема *numerus clausus* способів судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Акт. пробл. держави і права*. Одеса, 2020. Вип. 86. С. 217–222.
2. Спесівцев Д. С. Правова природа контрзахисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Юрид. наук. електрон. журн.*: електрон. наук. фахове вид. 2021. № 7. С. 105–108. URL: http://lsej.org.ua/7_2021/27.pdf (дата звернення: 21.08.2025).
3. Спесівцев Д. С., Духневич А. В. Способи здійснення контрзахисту суб'єктивних цивільних прав (за матеріалами судової практики у спорах про права на нерухоме майно). *Історико-правовий часопис*. 2022. № 2 (19). С. 33–40.
4. Спесівцев Д. Ефективність способу судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Юрид. вісн.* 2020. № 4. С. 109–116.
5. Васильєв В. В. Високий розмір неустойки за порушення умов договору: свобода саморегулювання майнових цивільних відносин чи порушення принципів цивільного права? *Юрид. вісн.* 2022. № 3. С. 74–81.
6. Спесівцев Д. Телеологічний аспект захисту суб'єктивних цивільних прав. *Правове регулювання суспільних відносин: питання теорії та практики*: монографія / А. В. Духневич, І. М. Якушев, Д. С. Спесівцев та ін. Луцьк: Завжди Поруч, 2021. С. 83–106.
7. Лаврухін О. В., Кім К. В. Сутність поняття «юридичний конфлікт». *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «ПРАВО»*. 2018. Вип. 26. С. 61–63.
8. Жигалкін І. Проблеми забезпечення незалежності суду в умовах діяльності Вищої ради правосуддя: вибр. пр. з дод. матеріалами. Харків: Право, 2025. 1024 с.
9. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. з дод. і допов. Київ, Ірпінь: Перун, 2005. 1728 с.
10. Лихолат І. П. Правові конфлікти та правові спори: диференціація понять і особливості їх вживання. *Часопис Київського університету права*. 2019. № 1. С. 52–55.
11. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: дис... канд. юрид. наук. (12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 225 с.
12. Брусакова О. В. Динаміка вирішення юридичних конфліктів. *Харківський національний університет внутрішніх справ: 20 років у статусі національного*: матер. міжнар. наук.-практ. конф. (Харків, 02 берез. 2021 р.). Харків: ХНУВС, 2021. С. 54–56.
13. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 30.10.2019 р., судова справа № 2-3815/11. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85646647> (дата звернення: 25.08.2025).
14. Бобровник С. В. Правовий конфлікт та юридичні колізії: взаємодія та взаємозалежність. *Часопис Київського університету права*. 2003. № 4. С. 3–9.
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (в редакції Закону від 26.11.2015 р. № 834-VIII). *Відом. Верхов. Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9 (зі змінами).
16. Спесівцев Д. Захист права власності на нерухомість у разі відмови у проведенні його первісної державної реєстрації: концептуальні проблеми у світлі висновків Конституційного Суду України. *Слово Нац. школи суддів України*. 2023. № 3 (44). С. 64–73.
17. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
18. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відом. Верхов. Ради України*. 1998. №№ 46–47. Ст. 280 (із змінами).
19. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 29.03.2024 р., судова справа № 538/378/23. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/118109057> (дата звернення: 25.08.2025).

REFERENCES:

1. Spiesivtsev, D. S. (2020). Problema numerus clausus sposobiv sudovoho zakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav na nerukhome maino [The problem of numerus clausus of judicial means of protection of subjective civil rights on immovable property]. *Aktualni problemy derzhavy i prava – Current Problems of State and Law*. Vyp. 86. S. 217–222.
2. Spiesivtsev, D. S. (2021). Pravova pryroda kontrzakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav na nerukhome maino [Juridical nature of counter-protection of civil rights to immovable property]. *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal – Juridical scientific and electronic journal*. Issue 7. S. 105–108.
3. Spiesivtsev, D. S. & Dukhnevych, A. V. (2022). Sposoby zdiisnennia kontrzakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav (za materialamy sudovoi praktyky u sporakh pro prava na nerukhome maino) [Ways of counter-protection of subjective civil rights (based on the judicial practice in disputes over rights to immovable property)]. *Istoryko-pravovyi chasopys – History & Law Journal*. Issue 2 (19). S. 33–40.
4. Spiesivtsev, D. (2020). Efektyvnist sposobu sudovoho zakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav na nerukhome maino [The efficiency of judicial way of protection of subjective civil rights on immovable property]. *Yurydychnyi visnyk – Law Herald*. 2020. Issue 4. S. 109–116.
5. Vasyliiev, V. V. (2022). Vysoky rozmir neustoiky za porushennia umov dohovoru: svoboda samorehuliuivannia mainovykh tsyvilnykh vidnosyn chy porushennia pryntsyviv tsyvilnoho prava? [Large penalty size for breach of contract: freedom of self-regulation of material civil relations or breach of civil law principles?]. *Yurydychnyi visnyk – Law Herald*. 2022. Issue 3. S. 74–81.
6. Spiesivtsev, D. (2021). Teleolohichni aspekt zakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav [The teleological aspect of protecting subjective civil rights]. In A. V. Dukhnevych (Ed.) *Pravove rehuliuivannia suspilnykh vidnosyn: pytannia teorii ta praktyky [Legal regulation of social relations: issues of theory and practice]* (pp. 83–106). Zavzhdy Poruch.
7. Lavrukhin, O. V. & Kim, K. V. (2018) Sutyntsi poniatia «iurydychnyi konflikt». *Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho universytetu imeni V. N. Karazina. Seriya «PRAVO» – The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University. Series: «Law»*. Issue. 26. S. 61–63.
8. Zhyhalkin, I. (2025). Problemy zabezpechennia nezalezhnosti sudu v umovakh diialnosti Vyschoi rady pravosuddia: vybr. pr. z dod. materialamy [Problems of ensuring the independence of the court in the context of the activities of the High Council of Justice]. *Pravo*.
9. Busel, V. T. (Ed). (2005). *Velykyi tлумачnyi slovnyk suchasnoi ukrainskoi movy [Large explanatory dictionary of modern Ukrainian language]*. Perun.
10. Lykholat, I. P. (2019). Pravovi konflikty ta pravovi spory: dyferentsiatsiia poniat i osoblyvosti yikh vzhyvannia [Legal conflicts and legal disputes: differentiation of concepts and peculiarities of their use]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava – Law Review of Kyiv University of Law*. Issue. 1. S. 52–55.
11. Spiesivtsev, D. S. (2017). *Yurydychni fakty u mekhanizmak vynyknennia, perekhodu ta prypynennia rechovykh prav na nerukhomist v Ukraini* [Legal facts in mechanisms of emergence, transfer and termination of real rights on immovable things in Ukraine] [Unpublished Candidate of Science of Law dissertation Yaroslav Mudryi National Law University].
12. Brusakova, O. V. (2021, 02 bereznia) *Dynamika vyrishennia yurydychnykh konfliktiv* [The dynamics of resolving legal conflicts]. *Kharkivskiy natsionalnyi universytet vnutrishnikh sprav* [Conference]. KhNUVS, Kharkiv.
13. Postanova Kasatsiinoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu [Judgment of Civil Cassation Court] vid 30.10.2019 r., sudova sprava № 2-3815/11. <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85646647>
14. Bobrovnyk, S. V. (2003). *Pravovyi konflikt ta yurydychni kolizii: vzaiemodiia ta vzaiemozalezhnist* [Legal conflict and legal collisions: interaction and interdependence]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava – Law Review of Kyiv University of Law*. Issue. 4. S. 3–9.



15. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen [On State Registration of Corporeal Rights to Real Estate and Their Encumbrances]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 01.07.2004 r. № 1952-IV (v redaktsii Zakonu vid 26.11.2015 r. № 834-VIII). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Information from the Verkhovna Rada of Ukraine (2016). № 1. St. 9 (zi zminamy).

16. Spiesivtsev, D. (2023). Zakhyst prava vlasnosti na nerukhomist u razi vidmovy u provedenni yoho pervisnoi derzhavnoi reiestratsii: kontseptualni problemy u svitli vysnovkiv Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy [Protection of property right to real estate in case of refusal to provide its primary state registration: the conceptual problems in light of the Constitutional Court of Ukraine conclusions]. Slovo Natsionalnoi shkoly suddiv Ukrainy – Slovo of the National School of Judges of Ukraine. Issue 3 (44). S. 64–73

17. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 16.01.2003 r. № 435-IV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Information from the Verkhovna Rada of Ukraine (2003). Issues 40–44. St. 356 (iz zminamy).

18. Pro orendu zemli [On Land Lease]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 06.10.1998 r. № 161-KhIV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Information from the Verkhovna Rada of Ukraine (1998). Issues 46–47. St. 280 (iz zminamy).

19. Postanova Kasatsiinoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu [Judgment of Civil Cassation Court] vid 29.03.2024 r., sudova sprava № 538/378/23. <http://reyestr.court.gov.ua/Review/118109057>

Стаття надійшла до редакції 29.08.2025

Рекомендована до друку 12.09.2025

Опублікована 01.10.2025