

УДК 347.122:347.214.2(477)

DOI 10.37566/2707-6849-2023-3(44)-6



Денис СПЕСІВЦЕВ,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Волинського національного університету імені Лесі Українки,

кандидат юридичних наук

ORCID: 0000-0001-7337-7907

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ У ВИПАДКУ ВІДМОВИ У ПРОВЕДЕННІ ЙОГО ПЕРВІСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ: КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ У СВІТЛІ ВИСНОВКІВ КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Як важлива складова юридичних механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно державна реєстрація таких прав є наріжним каменем цивільного обороту нерухомості й водночас детермінантою багатьох його проблемних аспектів. Одним із них є можливість застосування учасниками цивільного обороту нерухомого майна способів захисту свого права власності на відповідні об'єкти в умовах відмови суб'єкта реєстрації у проведенні його державної реєстрації у ході реалізації механізму первісного правонабуття.

Окремі пов'язані з цією проблемою питання вже ставали предметом нашого розгляду. Так, окрема увага була присвячена нами аналізу еволюції правозастосовного підходу вітчизняних судів до застосування такого способу захисту цивільних прав на нерухоме майно, як визнання права власності в умовах відсутності його державної реєстрації і визначенню можливих ситуацій його

застосування в контексті подальшого вектора розвитку судової практики з огляду на суміжні з ним юридичні ризики [1]. Ще раніше ми визначили місце державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у юридичних механізмах первісного виникнення й похідного набуття речових прав на нерухомість [2].

Невирішені раніше частини проблеми. У межах цього наукового матеріалу варто спинитися на розгляді раніше невисвітлених концептуальних проблем, пов'язаних з юридичною можливістю (допустимістю) або неможливістю (недопустимістю) застосування такого способу захисту, як визнання права власності на нерухоме майно в умовах відмови суб'єкта реєстрації, зокрема державного реєстратора, у проведенні державної реєстрації такого права у процесі реалізації юридичного механізму первісного правонабуття.

Як ми зазначали раніше, вітчизняні вищі судові інстанції подекуди по-різному застосовували положення законодавства України про державну реєстрацію речових прав на нерухомість, незважаючи на їх незмінність. Якщо Верховний Суд України у своїй постанові від 24 червня 2015 року у справі № 6-318цс15 висловив позицію, що до прийняття новоствореного нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації право власності на цей об'єкт не виникає [3], чим фактично визнав факт державної реєстрації права власності як правовстановлюючого у механізмі первісного виникнення такого права при спорудженні об'єкта нерухомого майна [4, с. 133], то за незмінності відповідних положень законодавства Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 12 березня 2019 року у справі № 911/3594/17 зазначила, що реєстрація права власності на нерухоме майно є лише офіційним визнанням права власності державою. Сама собою державна реєстрація права власності за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права власності, але створює спростовувану презумпцію права власності такої особи [5]. Тим не менше, актуалізації наукового розгляду окресленої проблеми та необхідності висвітлення раніше нерозглянутих її аспектів, зокрема, пов'язаних з відмовою суб'єкта реєстрації у проведенні первісної державної реєстрації права власності на нерухоме майно, а тому й пошуку та наведенню аргументів, що здатні сприяти її теоретичному, а надалі й нормативно-правовому вирішенню, сприяють висновки, викладені Конституційним Судом України у своєму Рішенні від 16 листопада 2022 року у справі № 3-270/2019(6302/19) [6].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема впливу факту державної реєстрації права власності на нерухоме майно на функціонування юридичних механізмів захисту такого права у процесі реалізації способів первісного набуття права власності на нерухомість тією чи іншою мірою ставала предметом розгляду таких вчених правників, як І. Венедіктова, І. Жилінкова, С. Короед, А. Коструба, О. Кот, Н. Кузнєцова, Л. Ляшевська, Р. Майданик, О. Мацегорін, В. Надьон, О. Отраднова, Я. Романюк, В. Погребняк, І. Спасибо-Фатєєва, Л. Талан, Г. Харченко, Я. Шевченко, Р. Шишка, О. Явор, В. Яроцький та ін.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні проблемних аспектів юридичної можливості (допустимості) або неможливості (недопустимості) захисту

права власності на нерухоме майно в умовах відмови суб'єкта реєстрації, зокрема державного реєстратора, у проведенні державної реєстрації такого права у процесі реалізації юридичного механізму первісного правонабуття.

Основний матеріал дослідження.

1. Захист права власності на нерухомість у межах правовстановлюючого підходу до державної реєстрації

Як зазначалось, першим у судовій практиці вищих судових інстанцій був застосований підхід, який умовно можна охарактеризувати такою лексичною конструкцією, як «немає державної реєстрації – немає права», згідно з яким до моменту державної реєстрації права власності на нерухоме майно таке право в особи не виникає.

Нормативно-правовою основою для такого підходу виступає частина друга ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з якою речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації [7, ст. 3]. Водночас з точки зору механізмів правовстановлення і захисту права власності на нерухоме майно такий підхід пов'язується з важливою засадничою проблемою сьогодення, якою є його неузгодженість з концепцією людиноцентризму і сервісної держави [4, с. 134].

Однією з центральних умов розбудови демократичної держави сьогодні вважається відхід від концепції державоцентризму, за якого інтереси держави ставляться над інтересами окремої особи, і при цьому держава виступає суб'єктом, який визначає обсяг прав, якими наділяються відповідні особи, і забезпечує наділення ними через адміністративні процедури, у бік концепції людиноцентризму, за якого держава і особа розглядаються як партнери у справі спільної розбудови демократичних інституцій і регулювання суспільних відносин. Елементом такого підходу також виступає концепція «сервісної держави», за якою держава розглядається не як суб'єкт, який дозволяє або забороняє особі здійснювати свої права і визначає порядок їх здійснення, а як суб'єкт, який сприяє здійсненню таких прав шляхом надання державних послуг.

Отже, якщо слідувати тому, що шляхом здійснення державної реєстрації права власності держава не просто визнає факт набуття особою права власності на нерухомість, а здійснює владний акт, у результаті якого особа набуває право власності на відповідне майно, то в такому випадку виникає доволі специфічна ситуація, яку можна продемонструвати на прикладі набуття права власності особи на нове будівництво.

Суб'єкт цивільного права виробляє економічні блага, виконує свої обов'язки перед державою, зокрема в частині сплати податків, набуває у власність земельну ділянку, забезпечує розроблення проекту будівництва, забезпечує його погодження в частині відповідності державним будівельним нормам і правилам (що є важливим для забезпечення публічних інтересів, зокрема інтересів третіх осіб, які можуть перебувати у відповідному об'єкті і перебування яких у ньому повинне бути безпечним), забезпечує власним коштом придбання будівельних матеріалів і будівництво

нерухомості. У такий спосіб відповідна особа здійснює будівництво на власній земельній ділянці, з дотриманням державних будівельних норм і правил, проте для того, щоб набути право власності на відповідний об'єкт як на нерухомість, така особа потребує волевиявлення держави у вигляді прийняття суб'єктом реєстрації рішення про державну реєстрацію права власності і без якого замовник будівництва, який є власником земельної ділянки і будівельних матеріалів, не набуде право власності на відповідну річ як на нерухому.

Однак такий підхід спричиняє ще більшу проблему в частині забезпечення прав і законних інтересів замовника будівництва, який не може використати увесь інструментарій для захисту своїх прав на відповідне майно у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні їх державної реєстрації. Адже у силу того, що право власності на відповідний об'єкт не зареєстровано, у межах аналізованого підходу воно вважається таким, що не виникло, з чого випливає неможливість застосування, зокрема, такого судового способу його захисту, як визнання.

Отже, за аналізованого підходу, у випадку зловживання суб'єктом реєстрації своїми повноваженнями або внаслідок недостатнього професійного рівня й відмови у проведенні реєстрації права власності особи на нерухомість у ході реалізації первісного механізму правонабуття, така особа не просто не може набути права на своє майно, а й захистити ці права через їх відсутність, що створює на стороні держави інструмент перешкоджання задоволенню відповідним суб'єктом своїх законних інтересів [4, с. 134].

Щодо цього слід зробити таке уточнення – в окресленому випадку йдеться про випадки, коли суб'єкт реєстрації відмовляє у реєстрації проведення права власності саме при реалізації механізму первісного правонабуття.

Якщо ж право власності особи виникло у момент, коли законодавство не передбачало здійснення його державної реєстрації, то таке право визнається згідно з частиною третьою ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з чим у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні державної реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно особа, якій відповідна нерухомість належить на праві власності, може використовувати, зокрема, й такий спосіб його судового захисту, як визнання, оскільки відповідне право у неї виникло, у зв'язку з чим об'єкт захисту існує на момент відмови у проведенні державної реєстрації права власності.

2. Захист права власності на нерухомість у межах правопосвідчувального підходу до державної реєстрації

У межах другого з окреслених правозастосовних підходів державна реєстрація розглядається лише як офіційне визнання та підтвердження державою, зокрема, факту набуття речових прав на нерухомість. Його нормативною основою є положення частини другої ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що міститься у п. 1 частини першої ст. 2 цього Закону при їх системному аналізі [7, статті 2, 3].

Набуття права власності на нерухомість до моменту його державної реєстрації відкриває можливість застосування, зокрема, такого судового способу його захисту, як визнання у процесі реалізації первісного механізму правонабуття. Іншими словами, якщо після завершення будівництва нерухомості суб'єкт реєстрації відмовить у проведенні державної реєстрації права власності набувача (за відповідності поданих документів закону і відсутності підстав для такої відмови), останній матиме можливість застосувати у тому числі визнання права для захисту свого права власності на нерухомість, адже таке право, як об'єкт захисту виникає до моменту його державної реєстрації [1, с. 28], а сам факт виникнення не залежить безпосередньо від суб'єкта реєстрації.

Такий підхід повністю відповідає концепції сервісної держави, адже право виникає у набувача не з акту владної поведінки органів державної влади, місцевого самоврядування, їх службових чи посадових осіб у формі державної реєстрації, а безпосередньо з юридично важливих актів поведінки учасників цивільних правовідносин. Поряд із цим такий підхід є відносно складним для застосування в умовах практики, оскільки зумовлює необхідність більш структурного визначення умов і підстав застосування способів захисту. Розмежування у часі факту набуття права власності на нерухомість і надання йому публічного характеру закономірно сприяє виникненню питання щодо конкретного моменту виникнення можливості захисту такого права [4, с. 135–136].

3. Докладніше про висновки Конституційного Суду України

Важливе значення для розуміння характеру впливу правового висновку Конституційного Суду України, що набув відображення у Рішенні від 16 листопада 2022 року у справі № 3-270/2019(6302/19), на практику правозастосування, передусім на судову практику розгляду відповідних справ за позовами про визнання права власності на новозбудоване нерухоме майно, має зміст відповідної юридичної позиції.

У наведеному рішенні Суд, зокрема, зазначив, що набуття права власності на нерухоме майно ґрунтується на кількох юридичних фактах: підставі виникнення права власності в розумінні ст. 11 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) (договір та інший правочин тощо), рішенні щодо державної реєстрації прав, відповідному реєстраційному записі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Зазначені юридичні факти в сукупності є правотвірним складним юридичним фактом. У зв'язку з цим особа набуває право власності на нерухоме майно та має змогу повноцінно його здійснювати, зокрема у спосіб розпорядження своєю власністю, після державної реєстрації права власності на нерухоме майно, тобто ухвалення рішення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно, внесення та подальшого збереження (наявності) відповідного реєстраційного запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (абзаци 9 та 10 п. 3.1) [6].

На перший погляд може видатись, що це рішення повертає судову практику в частині захисту прав на новозбудоване нерухоме майно до принципу «немає держав-

ної реєстрації – немає права», який можна доповнити словосполученням «– немає об'єкта захисту». Проте такий висновок може бути передчасним, адже висловлена Конституційним Судом України правова позиція містить окремі положення, які підтверджують у тому числі правопосвідчувальний підхід до державної реєстрації, що, своєю чергою, виступає підґрунтям для припущення, що право власності може ставати об'єктом захисту ще до моменту його державної реєстрації.

Дійсно, абзацом восьмим п. 3.1 зазначеного Рішення Суду, як ми вказали раніше, встановлюється, що укладення договору або вчинення іншого правочину, спрямованого на набуття особою права власності на нерухоме майно, не є достатнім юридичним фактом для виникнення у неї права власності [6, п. 3.1]. Проте в абзаці десятому п. 3.1 наведеного Рішення Конституційний Суд України, зокрема, зазначає, що за чинним законодавством України особа набуває право власності на нерухоме майно та має змогу повноцінно його здійснювати, зокрема у спосіб розпорядження своєю власністю, після державної реєстрації права власності на нерухоме майно [6, п. 3.1]. У цьому положенні привертає до себе увагу вживання термінологічного словосполучення «повноцінне здійснення», яке створює умови для припущення, що в даному випадку Суд акцентує увагу не на можливості здійснення права власності на нерухомість у цілому, а на можливості саме його повноцінного здійснення, зокрема у спосіб розпорядження, що виникає після державної реєстрації права власності. На користь цього свідчить положення абзацу четвертого п. 4.5 аналізованого Рішення [6, п. 4.5].

Водночас далі Конституційний Суд України, зокрема, зазначає, що ухвалення рішення про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно може бути кваліфіковане як припинення офіційного визнання й підтвердження державою юридичного факту набуття особою такого права (абзац третій п. 4.5) [6, п. 4.5].

Конституційний Суд України, перевіряючи оспорюваний припис ст. 37 Закону на відповідність Конституції України (конституційність), узяв до уваги також те, що в ньому немає чіткої та зрозумілої вказівки на юридичні наслідки ухвалення Міністерством юстиції України рішення про скасування рішення про державну реєстрацію права власності в аспекті визначення особи власника майна (абзац перший п. 4.6).

Застосування Міністерством юстиції України оспорюваного припису ст. 37 Закону хоча й не позбавляє Товариство права власності на нерухоме майно, проте внаслідок скасування рішення про державну реєстрацію прав і внесення до Державного реєстру прав реєстраційного запису про скасування державної реєстрації прав держава офіційно не визнає та не підтверджує наявності в Товариства права власності на нерухоме майно (абзац другий п. 4.6) [6, п. 4.6].

Також Конституційний Суд України вважає, що скасування рішення про державну реєстрацію права власності є втручанням у право власності, оскільки у результаті цього суб'єкт не може вільно та на власний розсуд розпоряджатися своєю власністю. Крім того, внаслідок припинення офіційного визнання і підтвердження державою наявності права власності на нерухоме майно сама наявність права власності є сумнівною (абзац перший пункту 4.10) [6, пп. 4.10].

Складність висновку Конституційного Суду України загалом повністю відображає складність аналізованої юридичної проблеми, а сам факт звернення до Суду з відповідним питанням і формування щодо цього правового висновку Судом є безпосереднім свідченням того, що відповідна проблема залишається вельми актуальною.

За результатами розгляду справи Конституційний Суд України визнав таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним), припис п. 1 частини сьомої ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV у редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12 травня 2022 року № 2255-IX, а саме – «скасування рішення державного реєстратора» [6].

Висновки і перспективи подальших досліджень. Підсумовуючи викладене, варто сформулювати декілька умовиводів.

1. Правові висновки, викладені у аналізованому Рішенні Конституційного Суду України, сформовані переважно з урахуванням предмета розгляду, яким стало питання відповідності Конституції України (конституційності) підпункту «а» п. 2 частини шостої ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV зі змінами [6].

2. Ураховуючи предмет розгляду Конституційного Суду України, сформовані висновки значною мірою ураховують юридичні наслідки скасування в адміністративному порядку вже прийнятого рішення про державну реєстрацію прав на нерухомість, зокрема в аспекті втручання у право власності на нерухоме майно, концепцій юридичної визначеності, справедливого балансу тощо. Своєю чергою питанню можливості захисту права власності особи на нерухоме майно у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні його державної реєстрації окрема спеціальна увага не присвячена.

3. Висновок Конституційного Суду України щодо того, що ухвалення рішення про скасування рішення про державну реєстрацію права власності хоча й не позбавляє особу права власності на нерухому річ, проте спричиняє припинення офіційного визнання та підтвердження державою наявності такого права в особі і водночас обмежує право відповідної особи у розпорядженні майном (п. 4.6 рішення Суду) [6], є передумовою для можливості обґрунтування, у тому числі в умовах судової практики, тези щодо виникнення відповідного права як об'єкта цивільно-правового захисту до моменту його державної реєстрації, зокрема, після проходження попередніх стадій у процесі реалізації способу первісного набуття права власності на нерухомість.

4. З точки зору юридичних механізмів захисту права власності на нерухоме майно у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні державної реєстрації такого права у процесі реалізації первісних механізмів правонабуття сформовані Конституційним Судом України висновки характеризують концептуальне обмеження

захисних можливостей учасників цивільного обороту нерухомості. Адже, з одного боку, ймовірність позбавлення Міністерства юстиції України, а також його територіальних органів права анулювати (скасовувати) рішення державного реєстратора, по суті, пов'язуватиметься з ліквідацією юридичних механізмів адміністративного захисту прав на нерухомість, зокрема права власності у випадку відмови суб'єкта реєстрації, зокрема державного реєстратора, у проведенні державної реєстрації такого права у процесі реалізації юридичного механізму первісного правонабуття. За таких умов скасування альтернативного судовому захисту способ, який, при цьому може бути оперативним і який водночас не виключає судового захисту, здійснюється на користь забезпечення більшої стабільності цивільного обороту нерухомого майна шляхом посилення юридичної визначеності.

Наслідком такого підходу є впровадження безальтернативності судового захисту у відповідній сфері.

Водночас з іншого боку, висловлені Конституційним Судом України висновки не вирішують остаточно проблему можливості або неможливості застосування способів захисту права власності у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні його державної реєстрації у процесі реалізації механізму первісного правонабуття.

Перелік використаних джерел

1. *Спесівцев Д. С. Визнання права власності на нерухомість у контексті вимоги закону про його державну реєстрацію: еволюція правозастосовного підходу // Прикарпатський юридичний вісник. 2020. Вип. 3 (32). С. 26–30.*

2. *Спесівцев Д. С. Реєстрація речових прав на нерухоме майно як конструкція юридичного факту в майнових правовідносинах // Право і суспільство. 2015. № 6-2, ч. 3. С. 65–70.*

3. *Постанова Верховного Суду України від 24.06.2015 р., справа № 6-318цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45910640> (дата звернення: 21.04.2023)*

4. *Спесівцев Д. С. Проблеми захисту права власності на нерухомість у світлі вимоги закону щодо його державної реєстрації // Державотворчі процеси в Україні: реалії сьогодення: тези доповідей за матеріалами III Всеукр. наук.-практ. конф. (Луцьк, 27–28 квіт. 2023 р.) / відп. ред. Я. І. Ленгер, А. М. Земко. Луцьк: ВІП ЛНТУ, 2023. С. 132–137.*

5. *Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 р., справа № 911/3594/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690> (дата звернення: 10.11.2023)*

6. *Рішення Конституційного Суду України від 16.11.2022 р., справа № 3-270/2019(6302/19). URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/docs/9-rii_2022.pdf (дата звернення: 10.11.2023)*

7. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. 2016. № 1. Ст. 9 (зі змінами).*

References

1. Spiesivtsev D. S. *The recognition of property right on immovable thing in context of legislative demand of its state registration: evolution of right-enforcement approach // Precarpathian Legal Bulletin. 2020. Vol. 3 (32). P. 26–30 [ukr.]*.
2. Spiesivtsev D. S. *Registration of proprietary rights to real estate as a construct of juridical fact in material relationships // Law and Society. 2015. Vol. 6-2, ч. 3. P. 65–70 [ukr.]*.
3. *The Judgment of Supreme Court of Ukraine of 24.06.2015, case № 6-318ц15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45910640> (access date: 21.04.2023) [ukr.]*.
4. Spiesivtsev D. S. *The problems of protection of property right to real estate in light of legislation demand of it state registration // State-building processes in Ukraine: today's realities: report theses based on the materials of the III All-Ukrainian Scientific and Practical Conference (Lutsk, April 27–28, 2023) / edited by Ya. I. Lenher; A. M. Zemko. Lutsk: VIP LNTU, 2023. P. 132–137 [ukr.]*.
5. *The Judgment of the Grand Chamber on the Supreme Court of 12.03.2019, case No 911/3594/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690> (access date: 10.11.2023) [ukr.]*.
6. *The Judgment of the Constitutional Court of Ukraine of 16.11.2022, case No 3-270/2019(6302/19). URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/docs/9-rii_2022.pdf (access date: 10.11.2023) [ukr.]*.
7. *On State Registration of Corporeal Rights to Real Estate and Their Encumbrances: Law of Ukraine of 01.07.2004, No 1952–IV. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2016. No 1. Art. 9 (with amendments) [ukr.]*.

СПЕСИВЦЕВ Д. Захист права власності на нерухомість у випадку відмови у проведенні його первісної державної реєстрації: концептуальні проблеми у світлі висновків Конституційного Суду України.

Стаття присвячена визначенню проблемних аспектів захисту права власності на нерухоме майно у випадку відмови суб'єкта реєстрації у проведенні державної реєстрації такого права у процесі реалізації юридичного механізму первісного правонабуття. Висвітлюється сутність правостановлюючої та правопосвідчувальної концепції державної реєстрації у сфері цивільного обороту нерухомого майна. Аналізуються правові висновки, викладені Конституційним Судом України у Рішенні від 16 листопада 2022 року у справі № 3-270/2019(6302/19).

Ключові слова: захист прав, нерухомість, відмова в державній реєстрації, скасування рішення про державну реєстрацію.

SPIESIVTSEV D. 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.

The article deals with determination of the problem aspects of juridical possibility (admissibility) or impossibility (inadmissibility) of protection of property right to real

estate in case of refusal of registration subject (particularly state registrar) to provide the state registration of such a right within juridical mechanism of the original right-acquisition.

The author highlights the essence of right-establishing and right-proving conceptions of state registration in sphere of real estate civil circulation. The legal opinions formulated in the judgment of the Constitutional Court of Ukraine of November 16, 2022 in case No 3-270/2019(6302/19) are analyzed.

It is concluded that taking into account the subject-matter of the case had been listened by the Constitutional Court of Ukraine the conclusions made by the court deals mostly with the juridical consequences of nullification of right registration decision particularly in aspect of interference with the right, concepts of legal certainty and a fair balance.

It is stated that the conclusions made by the Constitutional Court of Ukraine characterizes the conceptual limitation of protective possibilities of participants of real estate civil circulation.

On the one hand the probability of taking away the power of the Ministry of Justice of Ukraine and its territorial bodies to nullify (to abolish) the state registrar decisions relates to cancelation of the legal mechanisms of administrative protection of rights to real estate including the property right in case of refusal of registration subject (particularly state registrar) to provide the state registration of such a right within juridical mechanism of the original right-acquisition. At the same time on the other hand the conclusions made by the Constitutional Court of Ukraine do not solve finally the problem of possibility or impossibility of protection of property right to real estate in case of refusal of registration subject (particularly state registrar) to provide the state registration of such a right within juridical mechanism of the original right-acquisition.

Key words: protection of the rights, real estate, refusal of rights registration, nullification of right registration decision.