

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ:
ДОКТРИНАЛЬНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ АСПЕКТИ****OWNERSHIP OF REAL ESTATE: DOCTRINAL AND LEGISLATIVE ASPECTS**

**Ківалова Т.С., д.ю.н., професор,
професор кафедри морського та міжнародного права
Міжнародний гуманітарний університет**

Стаття присвячена аналізу доктринальних і законодавчих аспектів права власності на нерухоме майно в Україні з акцентом на його правову природу, механізми набуття, державної реєстрації та захисту в умовах земельної реформи та цифровізації.

Проаналізовано ключові нормативно-правові акти, зокрема Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які визначають абсолютний характер права власності, триаду правомочностей і обов'язковість реєстрації як юридичного факту.

Акцентовано увагу на колізіях щодо моменту виникнення права власності, особливо для новостворених об'єктів, угод до 2013 року та іноземних суб'єктів.

Особливу увагу приділено доктринальним концепціям українських цивілістів, які еволюціонують від класичної моделі до динамічної, з урахуванням соціальної функції власності, публічних інтересів і цифрових викликів.

Розглянуто механізми захисту права власності, включаючи набувальну давність, судове визнання та протидію рейдерству.

Підкреслено прогалини в регулюванні, такі як бюрократичні бар'єри, недостатня інтеграція реєстрів і ризики зловживань у реєстраційних процедурах. У центрі дослідження – трансформація інституту власності: уніфікація моменту реєстрації, спрощення процедур для інвесторів, адаптація до європейських стандартів захисту майнових прав.

Розглянуто судову практику Верховного Суду щодо перехідних положень і самобуду, а також необхідність гармонізації з принципами недискримінації та інвестиційної привабливості. На основі аналізу доктрини та законодавства стаття обґрунтовує необхідність посилення цифрової інфраструктури, уніфікації норм і протидії рейдерству.

Наголошено на важливості скорочення строків набувальної давності, автоматичної реєстрації та захисту прав добросовісних набувачів.

Зроблено висновок про те, що подальше вдосконалення права власності на нерухомість є ключовим для стабільності майнового обігу, залучення інвестицій та євроінтеграції України, перетворюючи виклики реформ на можливості правової определеності та економічного зростання.

Підкреслено, що гармонійне поєднання доктринальних підходів і законодавчого регулювання не лише зміцнює захист конституційного права на власність, але й позиціонує Україну як надійного партнера в міжнародному інвестиційному просторі, забезпечуючи стабільність, прозорість і адаптацію до цифрової епохи.

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, державна реєстрація, цивільне право, земельна реформа, набувальна давність, захист власності, цифрова трансформація, рейдерство.

The article is devoted to the analysis of doctrinal and legislative aspects of the right of ownership of real estate in Ukraine, with emphasis on its legal nature, mechanisms of acquisition, state registration, and protection in the context of land reform and digitalization.

Key normative legal acts have been analyzed, including the Civil Code of Ukraine, the Land Code of Ukraine, and the Law of Ukraine "On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances," which define the absolute nature of the right of ownership, the triad of powers, and the mandatory registration as a legal fact. Particular attention is paid to conflicts regarding the moment of emergence of the right of ownership, especially for newly created objects, contracts concluded before 2013, and foreign entities.

Special attention is given to the doctrinal concepts of Ukrainian civil law scholars, which are evolving from the classical model to a dynamic one, taking into account the social function of ownership, public interests, and digital challenges. Mechanisms for protecting the right of ownership are considered, including acquisitive prescription, judicial recognition, and countering raiding.

Gaps in regulation are highlighted, such as bureaucratic barriers, insufficient integration of registries, and risks of abuse in registration procedures.

At the center of the study is the transformation of the institution of ownership: unification of the moment of registration, simplification of procedures for investors, and adaptation to European standards of property rights protection. The case law of the Supreme Court regarding transitional provisions and unauthorized construction is examined, as well as the need for harmonization with the principles of non-discrimination and investment attractiveness.

Based on the analysis of doctrine and legislation, the article substantiates the need to strengthen digital infrastructure, unify norms, and combat raiding. Emphasis is placed on the importance of reducing the periods of acquisitive prescription, automatic registration, and protection of the rights of bona fide acquirers.

It is concluded that further improvement of the right of ownership of real estate is key to the stability of property turnover, attraction of investments, and European integration of Ukraine, transforming the challenges of reforms into opportunities for legal certainty and economic growth.

It is emphasized that the harmonious combination of doctrinal approaches and legislative regulation not only strengthens the protection of the constitutional right to ownership but also positions Ukraine as a reliable partner in the international investment space, ensuring stability, transparency, and adaptation to the digital era.

Key words: right of ownership, real estate, state registration, civil law, land reform, acquisitive prescription, protection of ownership, digital transformation, raiding.

Постановка проблеми. Право власності на нерухоме майно є ключовим інститутом цивільного права України, що забезпечує реалізацію конституційного права на приватну власність, стабільність майнового обігу та інвестиційну привабливість. Проте, попри детальне законодавче регулювання (Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), на практиці виникають численні колізії: неузгодженість моментів виникнення права власності та його державної реєстрації,

проблеми застосування набувальної давності, обмеження для іноземців, ризики рейдерства, а також недостатня адаптація норм до цифрових технологій.

Доктринальні підходи українських цивілістів пропонують різні трактування правової природи права власності на нерухомість – від класичної триади правомочностей (М. Багній, О. Коваль, Л. Тарасенко, Т. Яцків) до динамічної моделі з урахуванням публічних інтересів (О. Харитонova). Водночас бракує комплексного аналізу взаємозв'язку доктринальних концепцій із чинним зако-

нодавством, особливо в умовах реформ земельного ринку та цифровізації реєстраційних процедур.

Таким чином, актуальною є проблема теоретичного осмислення правової природи права власності на нерухомість крізь призму сучасної доктрини та законодавства України з метою виявлення прогалин і розробки пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання.

Метою даної роботи є аналіз доктринальних і законодавчих аспектів права власності на нерухоме майно в Україні з акцентом на його правову природу, механізми набуття, реєстрації та захисту, а також визначення ключових теоретичних конструкцій і нормативних положень, що регулюють цей інститут, та оцінка викликів і перспектив їх розвитку в умовах земельної реформи, цифровізації та судової практики.

Стан опрацювання проблематики. Питання правової природи права власності на нерухоме майно, особливостей його набуття, державної реєстрації та захисту досліджувалися такими українськими вченими, як М. Багній, О. Коваль, Л. Тарасенко, Т. Яцків, О. Петришин, О. Харитонova та ін. У науковому дискурсі висвітлюються аспекти абсолютного характеру права власності, ролі державної реєстрації як юридичного факту, колізійних норм щодо іноземців, механізмів набувальної давності, а також еволюції інституту власності від радянської до сучасної плюралістичної моделі в умовах ринкових трансформацій.

Виклад основного матеріалу. Право власності на нерухоме майно є одним з фундаментальних інститутів цивільного права України, що забезпечує стабільність майнових відносин, стимулює інвестиції та гарантує конституційне право на приватну власність (ст. 41 Конституції України) [1]. Нерухоме майно, як об'єкт права власності, включає земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, що не можуть бути переміщені без руйнування чи зміни їх призначення (ст. 377 Цивільного кодексу України, далі – ЦКУ) [2].

У доктринальному плані право власності розглядається як абсолютне право, що включає триаду правомочностей: володіння, користування та розпорядження майном (ст. 317 ЦКУ) [2]. Українські науковці, такі як Р. В. Сердюк, підкреслюють, що державна реєстрація прав на нерухомість є не лише формальністю, а юридичним фактом, що легітимізує приватні інтереси в цивільних правовідносинах [3, с. 272]. Ця стаття аналізує доктринальні підходи до права власності на нерухомість та їх відображення в чинному українському законодавстві, з акцентом на ЦКУ, Земельний кодекс України (ЗКУ) [4] та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [5].

У правовій доктрині України право власності на нерухомість трактується як абсолютне речове право, що відрізняється від відносних прав (наприклад, оренди) своєю безпосередньою спрямованістю проти всіх третіх осіб. Класичне визначення, започатковане римським правом і розвинуте в працях українських цивілістів, акцентує на «цивілістичній триаді»: володіння (*actus possidendi*), користування (*usus*) та розпорядження (*abusus*) (ст. 317 ЦКУ) [2].

Українські науковці критикують спрощене трактування права власності як сукупності лише цих правомочностей, наголошуючи на його динамічному характері – «абсолютному пануванні над річчю» з урахуванням суспільних інтересів [6, с. 44]. Наприклад, у праці М. Багній, О. Коваль, Л. Тарасенка та Т. Яцків підкреслюється еволюція доктрини від радянської моделі загальнонародної власності до сучасної плюралістичної, де приватна власність на нерухомість стає інструментом економічного розвитку. Автори зазначають, що історично українці успадкували скепсис до приватної власності через радянську епоху, коли нерухомість була виключно державною, що ускладнює нині реалізацію правомочностей [7, с. 5, 11].

Сучасні дослідження, наприклад, у своїй статті Р. В. Сердюк акцентує увагу на діалектичному підході: державна реєстрація – це не лише публічно-правова послуга, а й приватно-правовий юридичний факт, що завершує перехід права власності [3, с. 277]. Доктрина також висвітлює специфіку нерухомості як «майбутнього об'єкта» (наприклад, незавершене будівництво), де право власності виникає з моменту створення, але реєструється для легітимізації (ст. 331 ЦКУ) [2]. У працях українських учених, таких як В. П. Жушман та І. А. Шумило, підкреслюється колізійний аспект: для іноземців право власності на нерухомість обмежене (ст. 81 ЗКУ), що відображає баланс національних інтересів і міжнародних стандартів [8, с. 86].

Доктринальні дискусії також торкаються захисту права власності: за набувальною давністю (ст. 344 ЦКУ) чи через судові визнання (ст. 392 ЦКУ) [2]. Науковці аргументують, що ці механізми забезпечують стабільність обігу нерухомості, але вимагають удосконалення для протидії рейдерству [9; 10].

Міністерство юстиції України ініціювало та впровадило серію законодавчих змін і нововведень, спрямованих на запобігання поширенню рейдерства в країні. Водночас варто підкреслити, що чинне українське законодавство досі не містить точного юридичного визначення поняття «рейдерство», що суттєво ускладнює ефективну протидію цій формі організованої злочинності. Термін «рейдер» походить від англійського «raider» і означає «загарбник». У сучасному трактуванні рейдери – це професіонали, які захоплюють чуже майно через штучно спровоковані корпоративні конфлікти. Таким чином, рейдерство трактується як протиправне захоплення майна чи активів підприємства з метою подальшого використання в особистих інтересах. Враховуючи значний рівень ризику таких захоплень, вирішення проблеми вимагає всебічних і дієвих заходів [9].

А. Чекалов підкреслював, що як показує практика, наріжним каменем будь-яких випадків рейдерства є слабкі місця у процедурах державної реєстрації юридичних осіб і речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Завдяки використанню процедурних прогалин стає можливою протиправна зміна власника нерухомого майна або заволодіння часткою у статутному капіталі юридичної особи. І автор зауважує, що проводилася величезна кількість рейдерських захоплень корпоративних прав та протиправних реєстраційних дій щодо нерухомого майна, в деяких випадках без жодного документа. При цьому практика показала неможливість своєчасного та ефективного контролю над такими суб'єктами з боку Міністерства юстиції України [10].

Отже, механізми захисту права власності на нерухомість забезпечують стабільність майнового обігу, але потребують удосконалення для ефективної протидії рейдерству. Зміни, запроваджені Мін'юстом, ускладнюють рейдерські схеми, однак відсутність чіткого визначення «рейдерства» в законодавстві (незаконне захоплення майна через корпоративні конфлікти) та прогалини в реєстраційних процедурах (використання фальсифікацій без документів) вимагають комплексних реформ для повного усунення ризиків

ЦКУ є основним джерелом регулювання права власності на нерухомість. Згідно зі ст. 316 ЦКУ, право власності – це право особи на річ, що здійснюється за волею власника незалежно від волі інших [2]. Для нерухомості ключовим є ст. 377 ЦКУ, де нерухомим майном визнаються земельні ділянки та об'єкти, прикріплені до землі (будівлі, споруди) [2].

Момент набуття права власності регулюється ст. 334 ЦКУ: для нерухомості, що підлягає реєстрації, право виникає з дня державної реєстрації [2]. Велика Палата Верховного Суду у постанові від 22.06.2021 у справі

№ 334/3161/17 уточнила, що до 01.01.2013 право власності за договором купівлі-продажу виникало з реєстрації договору, незалежно від подальшої реєстрації самого права [11].

Спеціальні правила для новоствореного майна містить ст. 331 ЦКУ: право на новозбудовану нерухомість виникає з моменту завершення будівництва (або прийняття до експлуатації), але реєструється для повної легітимізації. Набуття за набувальною давністю (ст. 344 ЦКУ) можливе для добросовісного володільця нерухомості протягом 10 років, з обов'язковим судовим рішенням [2].

Припинення права власності можливе через викуп для суспільних потреб (ст. 352 ЦКУ) чи конфіскацію, з обов'язковим відшкодуванням [2].

ЗКУ доповнює ЦКУ, фокусуючись на земельних ділянках (ст. 79 ЗКУ: земельна ділянка – об'єкт права власності). Зміст права власності на землю – володіння, користування, розпорядження (ст. 78 ЗКУ). Громадяни України набувають право власності на ділянки на підставах: безоплатна приватизація (ст. 118 ЗКУ), спадкування, дарування, купівля (ст. 81 ЗКУ). Іноземці обмежені: лише неспільгоспризначення в межах населених пунктів чи під їхньою нерухомістю (ст. 81 ЗКУ) [4].

Право власності на нерухомість в Україні – це гармонійне поєднання доктринальних конструкцій, що еволюціонували від абсолютного панування до збалансованого з суспільними інтересами, та законодавчого регулювання, зосередженого в ЦКУ, ЗКУ та Законі № 1952-IV. Законодавство гарантує стабільність, але вимагає адаптації до викликів, як-от цифрова реєстрація чи земельна реформа. У підсумку, ефективна реалізація цих норм сприяє економічному зростанню та захисту конституційних прав громадян.

Висновки. Проведений аналіз доктринальних і законодавчих аспектів права власності на нерухоме майно в Україні дозволяє зробити такі узагальнення та сформулювати рекомендації щодо вдосконалення національного законодавства.

Право власності на нерухомість є абсолютним речовим правом, яке реалізується через володіння, користування та розпорядження майном. Однак сучасні реалії

вимагають переходу від класичної статичної моделі до динамічної, що враховує соціальну функцію власності, публічні інтереси, цифрові технології та виклики земельної реформи. Законодавство забезпечує базову стабільність, але містить неузгодженості, зокрема щодо моменту виникнення права власності, застосування набувальної давності та обмежень для іноземних суб'єктів.

Державна реєстрація є не лише формальністю, а й ключовим юридичним фактом, що легітимізує право власності та забезпечує його публічність і захист від третіх осіб. Проте існують колізії між нормами Цивільного кодексу України та Закону про державну реєстрацію, особливо в перехідних положеннях щодо договорів, укладених до 2013 року, а також у питаннях реєстрації незавершеного будівництва.

Земельні ділянки як складова нерухомості мають особливе регулювання, що поєднує цивільно-правові та публічно-правові механізми. Відкриття ринку землі для юридичних осіб з іноземним капіталом потребує чіткіших гарантій захисту національних інтересів без порушення принципів недискримінації.

Механізми захисту права власності (набувальна давність, виндикаційний та негаторний позови, визнання права через суд) є ефективними, але ускладнені бюрократичними процедурами та ризиками зловживань, зокрема рейдерства.

Для вдосконалення законодавства пропонується уніфікувати момент виникнення права власності виключно з державної реєстрації (змінюючи ст. 334 ЦКУ), цифровізувати реєстри з автоматичною реєстрацією в «одному вікні», посилити антирейдерський захист через SMS-повідомлення та кримінальну відповідальність за фальсифікації (доповнення Закону № 1952-IV). Слід скоротити набувальну давність до 7 років для добросовісних володільців, гармонізувати правила для іноземних інвесторів шляхом довгострокової оренди з викупом, а також узагальнити судову практику щодо самобуду. Реалізація цих заходів забезпечить правову визначеність, інвестиційну привабливість, захист власності та адаптацію до цифрових і європейських стандартів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (зі змінами). *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
3. Сердюк Р.В. Державна реєстрація прав на нерухоме майно: актуальні питання теорії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2025. Вип. 87. С. 272-278. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.1.40>
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами). *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 (зі змінами). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
6. Харченко Г.Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2017. 506 с.
7. Багній М., Коваль О., Тарасенко Л., Яцків Т. Непорушне право власності: українські реалії. Львів, 2012. 275 с.
8. Міжнародне приватне право: підруч. для студ. юрид. вищ. навч. закл. / за ред. В. П. Жушмана та І. А. Шуміло. Х. : Право, 2011. 320 с.
9. Багара Є. Заборона вчинення реєстраційних дій, встановлена рішенням суду, як антирейдерський захист права власності на нерухомість. 2019. URL: <https://pzmrujust.gov.ua/napriamy-diialnosti/144-yurydychni-konsultatsii/2339-zaborona-vchynennia-reiestratsiinykh-diiv-vstanovlena-rishenniam-sudu-iak-antyreiderskyi-zakhyst-prava-vlasnosti-na-nerukhomist-07062019>.
10. Чекалов А. Закон щодо захисту права власності: черговий виток реформ чи крок до протидії рейдерству? *Юридична газета*. 24.12.2019. № 51-52. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/zakon-shchodo-zahistu-prava-vlasnosti-chergoviy-vitok-reform-chi-krok-do-protidii-reyderstvu.html>.
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.06.2021 у справі № 334/3161/17 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.u/Review/97894567>.