УДК 347.2
DOI: https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.94.1.38

ОСОБЛИВОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

Дякович М. М.,
доктор юридичних наук
ORCID: 0000-0002-9034-5285
E-mail: myroslava.dyakovych@gmail.com

Якубівський І. Є.,
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права та процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: 0000-0001-5322-249X
E-mail: yakubivskyy@gmail.com

Дякович М. М., Якубівський І. Є. Особливості нерухомого майна як об'єкта цивільних прав.
Стаття присвячена комплексному дослідженню нерухомого майна як об'єкта цивільних прав, розкриттю його правової природи та визначенню місця у системі майнових відносин. У роботі проаналізовано значення нерухомості для функціонування економічного обороту та стабільності правової системи, а також висвітлено особливості її правового режиму з урахуванням взаємодії приватно-правових і публічно-правових засад регулювання. Окремо досліджено співвідношення земельної ділянки із розташованими на ній будівлями та спорудами, зокрема питання їх правової єдності або самостійності як об'єктів цивільних прав, а також вплив такого співвідношення на зміст правомочностей власника та порядок здійснення цивільного обороту нерухомості.

Значення нерухомого майна для поліпшення економічної ситуації та сталості правової системи будь-якого організованого суспільства важко переоцінити. Як для товарних відносин, так і для правового регулювання майнового обороту виключно нерухомість завжди була і залишається стержнем і найвищою сутністю будь-якої державності.

Для публічного права земля, її поверхня, в тому числі покрита лісом або водою, земля, яка навіть поділена на умовні ділянки з різним правовим режимом, завжди є територією держави.

Бажання фізичної чи юридичної особи стати власником нерухомого майна – не тільки суть соціально-психологічних прагнень відокремити себе від влади держави, але і єдиний економіко-правовий спосіб включити себе як суб'єкта в цивілізований і вільний підприємницький оборот.

Об'єкти цивільних прав закономірно займають центральне місце як в науковій, законодавчій і правозастосовній сфері юриспруденції, визначають потенційну сукупність всіх інших матеріальних благ, які включені в економічний оборот, а також обумовлюють своєю системністю власне суть економічних і правових відносин та відповідно, ступінь духовного розвитку суспільства.

Нерухоме майно завжди було і залишається предметом постійної уваги юридичної науки. Визнаючи загальну системність права і законодавства, неможливо не визнати системність галузей і інститутів, зокрема систему об'єктів цивільних прав, а також системні утворення окремих груп об'єктів цивільних прав, в першу чергу об'єктів нерухомого майна. Нерухомість, займаючи основне місце в системі об'єктів цивільних прав, сама виступає системним утворенням з власною структурою і взаємозв'язком елементів, які її складають.

У цьому контексті особливого значення набуває дослідження правового режиму нерухомого майна як комплексного явища, що поєднує у собі як приватно-правові, так і публічно-правові елементи регулювання. Вказаний режим визначає особливості виникнення, переходу та припинення прав на нерухомі об'єкти, встановлює вимоги до їх державної реєстрації, а також забезпечує публічність

і достовірність відомостей про такі об'єкти. Водночас нерухомість виступає не лише економічною основою суспільного розвитку, але й важливим інструментом гарантування стабільності цивільного обороту, що обумовлює необхідність її подальшого наукового осмислення та вдосконалення законодавчого регулювання у цій сфері.

Ключові слова: нерухоме майно, земельна ділянка, державна реєстрація, будівля, споруда, об'єкти цивільних прав, правовий режим.

Dyakovych M. M., Yakubivskyi I. Ye. Features of real estate as an object of civil rights.

The article is devoted to a comprehensive study of immovable property as an object of civil rights, uncovering its legal nature and defining its place in the system of property relations. The article analyzes the significance of real estate for the functioning of economic turnover and the stability of the legal system. It also highlights the specific features of its legal regime, taking into account the interaction between private law and public law regulatory principles. The relationship between a land plot and the buildings and structures located upon it is examined separately, particularly the issues of their legal unity or independence as objects of civil rights, as well as the impact of such a relationship on the content of the owner's legal powers and the procedure for civil real estate turnover.

The importance of immovable property for improving the economic situation and the stability of the legal system of any organized society can hardly be overestimated. For both commodity relations and the legal regulation of property turnover, real estate has always been and will remain the core and the highest essence of any statehood.

For public law, land and its surface, including areas covered by forests or water, even when divided into conditional plots with different legal regimes, always constitute the territory of the state.

The desire of a citizen (natural person) or a legal entity to become a property owner is not only the essence of socio-psychological aspirations to distinguish oneself from state power, but also the only economic and legal way to include oneself as a subject in civilized and free entrepreneurial turnover.

Objects of civil rights naturally occupy a central place in the scientific, legislative, and law-enforcement spheres of jurisprudence. They also define the potential aggregate of all other material goods included in economic turnover and, through their systematic nature, determine the very essence of economic and legal relations and, consequently, the degree of spiritual development of society.

Immovable property has always been and remains a subject of constant attention in legal science. Recognizing the general systemic nature of law and legislation, one cannot ignore the systematic nature of branches and institutes, including the system of objects of civil rights, as well as the systemic formations of specific groups of objects of civil rights, primarily objects of immovable property. Occupying a primary place in the system of objects of civil rights, real estate itself acts as a systemic formation with its own structure and the interconnection of the elements that compose it.

In this context, the study of the legal regime of immovable property as a complex phenomenon, combining both private law and public law elements of regulation, becomes particularly important. This regime determines the specifics of the emergence, transfer, and termination of rights to immovable objects, establishes requirements for their state registration, and ensures the publicity and reliability of information regarding such objects. At the same time, real estate serves not only as an economic foundation for social development but also as an important instrument for guaranteeing the stability of civil turnover, which necessitates its further scientific interpretation and the improvement of legislative regulation in this sphere.

Key words: real estate, immovable object, land plot, state registration, building, structure, objects of civil rights, legal regime.

Постановка проблеми. На сучасному етапі перед науковцями та юристами-практиками стоїть одне з питань, а саме: визнання системної суті нерухомого майна і розкриття та дослідження окремих міжоб'єктних зв'язків і взаємовпливів нерухомих речей як характерний прояв власне єдиної та відносно цілісної системи. Між тим саме на межі взаємовідносин галузей українського законодавства при регулюванні відносин, які тісно пов'язані з нерухомістю, виникає багато колізій і невирішених питань: цивільне і земельне, цивільне і лісове, водне або інше природоохоронне право. Думається, що і у сферах цивільного законодавства не отримали доктринального вирішення багато проблем, які стосуються, зокрема, взаємовідношення об'єктів нерухомого майна (земельна ділянка-будівля, споруда-нежитлове приміщення і т.д.).

Прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», внесення змін до Земельного кодексу України, а також процес оновлення (рекодифікації) цивільного законодавства України і надалі стимулюють наукову думку до теоретичної розробки проблематики нерухомих об'єктів цивільних прав.

Метою цієї наукової статті є дослідження нерухомого майна як цілісної системи об'єктів цивільних прав, з'ясування особливостей взаємозв'язку між земельною ділянкою та розташованими на ній будівлями і спорудами, визначення їхнього співвідношення у чинному законодавстві, а також виявлення існуючих колізій і обґрунтування шляхів удосконалення правового регулювання у цій сфері.

Стан теоретичного дослідження. Цивілістичне наукове товариство активно сприяє розвитку вчення про нерухомі речі. З'явились монографічні та дисертаційні дослідження про нерухомі речі, багаточисельні коментарі та наукові статті. Зокрема, серед науковців, які досліджували дане питання можна виокремити таких вчених, як А. А. Герц, Н. І. Грущинська, О. В. Ільків, В. М. Коссак, Р. А. Майданик, В. Л. Скрипник, С. Я. Фурса та ін.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1].

Стаття 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносить до нерухомого майна земельні ділянки, а також об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі [2].

Як зазначає В. Л. Скрипник, законодавець розрізняє по суті три різновиди нерухомості: а) нерухомість за природними властивостями (земельні ділянки); б) нерухомість за ознакою зв'язку із землею (об'єкти, які розміщені на земельній ділянці і які неможливо перемістити без їх знецінення або зміни їх призначення); в) нерухомість за законом (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації) [3, с. 119-120].

Однак не всі із перерахованих вище об'єктів нерухомого майна мають тісний зв'язок із землею. Житлові та нежитлові приміщення, квартири, пов'язані із землею опосередковано, через будівлю або споруду, частиною яких вони є.

Аналіз досліджуваного питання вказує, що зв'язок об'єкта з землею, земельною ділянкою може бути безпосереднім (будівля, споруда, житловий будинок) або опосередкованим (житлове або нежитлове приміщення, квартира). Отже, необхідно все-таки дослідити зв'язок земельної ділянки і розташованих на ній об'єктів нерухомого майна, в основі якого однозначно лежить фактор фізичного зв'язку цих об'єктів.

Слід відзначити, що всі без виключення об'єкти нерухомого майна об'єднані законом і об'єктивним існуванням у сукупність, яка відповідає ознакам системного утворення. Система об'єктів нерухомості принципово будується на прямому або непрямому зв'язку із земельною ділянкою як необхідній та організуючій основі єднання.

Тому варто погодитися із думкою Р. А. Майданика, що поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі речі втрачають звичайне призначення, та, відповідно, зменшується їх ціна [4, с. 57].

Щодо повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, то вони не відображені у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» як об'єкти, права на які підлягають державній реєстрації. Власне, за своєю природою вони не є нерухомими речами – йдеться лише про можливість поширення на них законом правового режиму нерухомості. Наприклад, відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів регулюється за правилами, визначеними цим Законом [5].

Таким чином, в загальній системі об'єктів нерухомого майна можна виділити два рівні: первинний загальний, який включає всі вказані законом нерухомі речі і первинний організований, який складається із об'єктів, які безпосередньо або опосередковано пов'язані із землею.

Земельна ділянка – це єдиний із об'єктів нерухомого майна, який на початку становлення юридичної науки включений у предмет правового регулювання, залишається таким протягом подальшого

розвитку права. Змінюється лише правовий режим землі, як об'єкта, що тягне за собою зміни у тій чи іншій мірі і режиму нерухомих речей.

Земельне законодавство в якості основного принципу регулювання відносин, які пов'язані із землею, ґрунтується на тому, що правове регулювання відносин з використання та охорони землі здійснюється, виходячи із визначення землі як природного об'єкта, який охороняється як важлива складова частина природи, природного ресурсу, який використовується у якості засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві та основи здійснення підприємницької та іншої діяльності на території України і лише вторинно визначає значення земельної ділянки як нерухомого майна, об'єкта права власності і інших прав на землю.

Якщо розглядати створення, наприклад, будівель і споруд, то вони створювались або визнавалися такими за умови, що допускав правовий режим земельної ділянки, відведеної для цієї мети. Єдність долі земельних ділянок і тісно пов'язаних з ними об'єктів полягає у тому, що всі тісно пов'язані з земельними ділянками об'єкти слідують долі земельних ділянок за винятком випадків, встановлених законом (земельним законодавством). У деякій мірі земельне законодавство намагається повернути історичну зв'язку «будівля –земельна ділянка» у традиційний, класичний для цивілістики стан: «земля – головна річ, будівля на ній – приналежність».

Цивільне законодавство України, яке регулює ці правовідносини в тому числі і співвідношення земельної ділянки і будівлі як об'єктів нерухомого майна, не об'єднує правовий режим земельної ділянки і будівлі (споруди) на ній, чітко та незмінно визначаючи ці нерухомі речі як самостійні об'єкти.

Так, ст. 377 ЦК України гарантує одночасний перехід права власності на земельну ділянку, якщо до особи переходить право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок), крім багатоквартирного, іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку або частку у праві спільної власності на такий об'єкт.

Лише у статті 381 ЦК України, яка розміщена у главі 28 «Право власності на житло» зроблено спробу застосувати традиційну формулу «земля – головна річ, будівля на ній – приналежність, а саме у визначенні поняття садиба: «Садибою є земельна ділянка разом з розташованим на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями».

Однак ця норма кодексу не реалізована, оскільки Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не визначається такого об'єкта нерухомого майна як садиба, і застосовується принцип реєстрації окремих об'єктів, а не їх сукупності, в тому числі через головну річ – земельну ділянку.

Відповідно до ч.3 ст.5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані. Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

У судовій практиці застосовується принцип *superficies solo cedit* (збудоване на поверхні слідує за нею). Велика Палата Верховного Суду виходить з того, що згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди (зміст якого розкривається, зокрема, у ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України) особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття, інших положеннях законодавства (постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 263/6022/16-ц) [6].

Фактично право на землю під будівлею може бути не тільки речовим, але і зобов'язальним, строковим, наприклад, орендним. Тому, така конструкція свідчить про пріоритет будівлі над земельною ділянкою – земля слідує долі будівлі.

Якщо ж проаналізувати норму ст. 417 ЦК України, то у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. Якщо знесення

будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Таким чином, цивільне законодавство не стільки однозначно визначає верховенство будівлі над земельною ділянкою, скільки розрізняє ці об'єкти як окремі та віддає перевагу динаміці власності на будівлі та споруди. Такий розрив у правах на нерухомість і земельну ділянку, на якій знаходиться ця нерухомість має негативні наслідки для її власника, які приводять в кінцевому рахунку до можливої втрати нерухомості. Тому при укладенні договору про строкове користування земельною ділянкою, власник нерухомості має передбачати такі наслідки.

В межах укладення договору оренди землі або договору про користування земельною ділянкою для забудови необхідно чітко передбачати права і обов'язки власника нерухомості при припиненні права користування земельною ділянкою.

Висновки. У результаті проведеного дослідження встановлено, що нерухоме майно є одним із базових елементів системи об'єктів цивільних прав, який визначає зміст і спрямованість майнового обороту, а також забезпечує стабільність економічних і правових процесів у державі. Його правова природа обумовлена нерозривним зв'язком із землею, що зумовлює існування спеціального правового режиму, який поєднує у собі як приватно-правові, так і публічно-правові засади регулювання.

Підсумовуючи щодо співвідношення земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд, встановлено, що зазначені об'єкти, з одного боку, можуть розглядатися як самостійні об'єкти цивільних прав, а з іншого – перебувають у тісному функціональному та правовому зв'язку. Викладене дає можливість зробити висновок про організуючу роль земельної ділянки у формуванні і функціонуванні всієї системи об'єктів нерухомого майна, про центральне місце і юридичні переваги земельної ділянки над іншими нерухомими речами, принциповому впливу землі на структуру системи нерухомостей і характер структурних зв'язків їх елементів.

Це обумовлює необхідність забезпечення узгодженості норм, що регулюють різні види об'єктів нерухомості, вдосконалення механізмів державної реєстрації речових прав на такі об'єкти, а також формування ефективної правозастосовної практики, здатної забезпечити баланс приватних і публічних інтересів у сфері майнових відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 – n10
3. Скрипник В. Л. Теоретичні і методологічні проблеми об'єктів цивільних прав: монографія. Кременчук: ПП Щербатих О.В., 2020. 380 с.
4. Модельні правила речевого права / за ред. Р. А. Майданика. Тернопіль: Підручники і посібники, 2025. 304 с.
5. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 263/6022/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/87857777

Дата першого надходження рукопису до видання: 18.03.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026
Дата публікації: 10.05.2026

© Дякович М.М., Якубівський І.Є., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0