

ВПРОВАДЖЕННЯ ПРИНЦИПУ ЄДИНОЇ НЕРУХОМОЇ РЕЧІ У СВІТЛІ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

*Владислав Ямковий**, *Кирило Ланткевич***

**Державний університет економіки і технологій,
вул. Медична, 16, м. Кривий Ріг,
e-mail: advokatvladyслав@gmail.com
ORCID: 0000-0001-5662-7951*

***Державний університет економіки і технологій,
вул. Медична, 16, м. Кривий Ріг,
e-mail: kirilllantkevic@gmail.com*

Присвячено дослідженню еволюції правового регулювання співвідношення земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості в цивільному праві України, а також перспектив запровадження принципу «єдиного об'єкта» в контексті рекодифікації цивільного законодавства. Актуальність теми зумовлена тривалою трансформацією українського приватного права після здобуття незалежності, що спрямована на відхід від пострадянських правових підходів і формування правової системи, заснованої на принципах континентальної європейської традиції.

Проаналізовано чинний принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості, закріплений у земельному та цивільному законодавстві України, а також практику його застосування судами. Розглянуто історію формування цього принципу, зокрема вплив радянської правової доктрини, яка штучно відокремилася правовий режим земельної ділянки від об'єктів нерухомості, що на ній розміщені. Особливу увагу приділено науковим підходам до цієї проблематики, представленим у працях українських учених-цивілістів.

Досліджено концепцію переходу від принципу «єдиної юридичної долі» до принципу «єдиного об'єкта», що передбачає розгляд земельної ділянки разом із розташованими на ній будівлями та спорудами як єдиного об'єкта права власності. Висвітлено положення проєкту Цивільного кодексу України, в якому пропонується закріпити правило, відповідно до якого будівлі та споруди визнаються складниками земельної ділянки, а їх відчуження можливе лише разом із земельною ділянкою. Проведено порівняльний аналіз із законодавством європейських держав, у яких принцип *superficies solo cedit* давно реалізований і забезпечує стабільність цивільного обороту.

Зроблено висновок, що запровадження принципу «єдиного об'єкта» сприятиме підвищенню правової визначеності у сфері обороту нерухомості, зменшенню кількості судових спорів, а також створенню умов для розвитку інвестиційної діяльності, будівництва, іпотечного кредитування та ринку нерухомості. Водночас наголошено на необхідності комплексного оновлення суміжного законодавства, зокрема земельного та іпотечного, для забезпечення послідовного впровадження нового підходу до правового регулювання нерухомості.

Ключові слова: єдиний об'єкт, єдина юридична доля, нерухомість, земельна ділянка, право власності.

DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/vla.2026.82.240>

Вступ. Після здобуття Україною незалежності відбувається постійна трансформація українського приватного права від постсоціалістичної прорадянської правової

концепції до моделі, заснованої на принципах континентальної європейської правової традиції та правових стандартах Європейського Союзу.

Важливим напрямом модернізації приватного права в умовах рекодифікації стає системне оновлення інститутів цивільного права. Одним із таких напрямів є цивільно-правовий оборот земельних ділянок та розташованих на них будівель та споруд. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна, кваліфікація їх як самостійних об'єктів нерухомості нерідко призводить до колізій між правами їх власників, що на практиці спричиняє виникнення спорів та обумовлює потребу вдосконалення механізмів правового регулювання нерухомого майна та його складників.

Постановка проблеми. Прийняття Верховною Радою України за основу проєкту Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) [1] стало важливим кроком на шляху до наближення українського цивільного законодавства до європейської правової культури в контексті курсу України на гармонізацію свого законодавства із правом Європейського Союзу та імплементацію європейських стандартів у різних галузях права, зокрема приватного. Визнання у проєкті земельної ділянки єдиною нерухомою річчю, право власності на яку поширюється й на вагомі складові цієї речі, пов'язані зі землею, має вирішити проблему роз'єднаності юридичної долі земельної ділянки та будівель або споруд, що на ній розташовані, та стабілізувати відносини власності, порядок обтяжень та передачі прав, зменшити конфліктність у земельно-будівельній сфері та підвищити передбачуваність інвестиційного та іпотечного ринків. Тому особливо важливим є висвітлення еволюції регулювання принципу «єдиного об'єкта» та перспектив його законодавчого запровадження в Україні в контексті рекодифікації цивільного законодавства з урахуванням відповідного досвіду іноземних країн, зокрема країн ЄС.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Давно відомий речовому праву фундаментальний принцип «єдиного об'єкта» неодноразово був предметом наукових досліджень вітчизняних цивілістів. Зокрема, аналізу принципу єдиної юридичної долі земельної ділянки та об'єктів, що на ній розташовані, історії становлення та проблемам невизначеності правового регулювання принципу «єдиного об'єкта» в національному законодавстві приділяли увагу такі науковці, як П. Ф. Кулинич, А. О. Лесько, Р. А. Майданик, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, А. І. Ріпенко, В. І. Федорович, М. В. Шульга, М. С. Щербина та ін.

Мета даного дослідження – проаналізувати основні положення запропонованої моделі єдності земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості, виявити потенційні колізії її застосування у національній правовій системі, а також визначити проблемні аспекти правозастосування, що потребують наукового осмислення та нормативного уточнення.

Вклад основного матеріалу. Цивільне законодавство України тривалий час ігнорувало принцип «єдиного об'єкта» або ж намагалося створити такі нормативні концепти, які хоча й втілюють ідею вказаного принципу, однак не повною мірою. Встановити єдиний правовий режим земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна, що відповідатиме класичній європейській правовій моделі, покликане запровадження у проєкті Цивільного кодексу України (далі – проєкт ЦК) принципу «єдиного об'єкта». Відповідно до запропонованого в проєкті ЦК комплексно врегулювання цього питання основним напрямом змін у регулюванні цивільно-правового обороту земельних ділянок та розташованих на них будівель

(споруд) має стати відступ від принципу «єдиної юридичної долі» і перехід до принципу єдиної нерухомої речі.

Метою запровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, закріпленого в ст. 120 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [2], ст. 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3], ст. 6 Закону України «Про іпотеку» [4], ст. 7 Закону України «Про оренду землі» [5] було введення таких правил поведінки, за якими при переході права власності на будівлю чи споруду автоматично переходило б право на земельну ділянку.

Проте, як зазначає П. Ф. Кулинич, розглядаючи принцип «єдиної юридичної долі» як юридичну цілісність майна, що складається із земельної ділянки та розміщеної на ній будівлі (споруди) [6, с. 280], існує проблема неузгодженості юридичної долі земельних ділянок і розміщених на них будівель (споруд), зокрема, роз'єднаності їх власнісного статусу [7, с. 672].

М. С. Щербина також вважає, що принцип єдиної юридичної долі не реалізований повною мірою, оскільки існує можливість набуття у власність будівель на чужій землі; є недоліки в механізмі реалізації цього принципу при переході права власності чи права користування земельною ділянкою при відчуженні об'єктів нерухомості, які на ній розташовані; у випадку із багатоквартирними будинками принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, взагалі не впроваджено [8, с. 4].

Як слушно зазначає Р. А. Майданик, застосовуваний правом України принцип «єдиної юридичної долі» є незадовільним із законодавчо-технічного погляду і суперечливим юридико-економічним явищем, що породжує перешкоди у цивільному обороті і призупиняє усталений економічний зв'язок. Праву України слід йти шляхом визнання єдиного права власності на земельні ділянки і пов'язаних із нею об'єктів, що позитивно сприятиме розвитку земельного кредитування і будівельної діяльності [9, с. 504].

Про існування проблематики в застосуванні наведеного принципу наголошує і Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС), яка зазначає в постанові від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16 [10], що правові норми, які визначали долю земельної ділянки, наданої у власність чи користування, у разі відчуження розташованих на ній будівель чи споруд неодноразово змінювалися. Так, при відчуженні об'єктів нерухомого майна під час дії ст. 30 ЗК України в редакції 1992 р. закон передбачав автоматичний перехід права власності на земельну ділянку до набувача з необхідністю подальшого оформлення набувачем цього права. Згідно зі ст. 120 ЗК України в редакції від 25.10.2001 (у період з 01.01.2002 до 20.06.2007) при відчуженні об'єкта нерухомого майна, розташованого на відповідній ділянці, до набувача могло переходити право на цю земельну ділянку. Водночас автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі чи споруди передбачала ст. 377 ЦК України; ст. 120 ЗК України (в редакції Закону України № 997-V від 27.04.2007) знову закріпила автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі чи споруди. Поточна редакція ст. 120 ЗК України (зі змінами, внесеними Законом України № 1702-VI від 05.11.2009) також передбачає автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди.

Отже, вища судова інстанція визнає, що хоча чинне земельне та цивільне законодавство і передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права

власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, проте він безпосередньо в законі не закріплений, а міститься лише в загальному вигляді.

Одночасно ВП ВС у постанові від 22.06.2021 у справі № 200/606/18) [11] наголошує, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди відомий ще за часів Давнього Риму (лат. *superficies solo cedit* – збудоване приростає до землі), а тому цей принцип має фундаментальне значення та глибокий зміст, який продиктований і потребами обороту, і загалом самою природою речей, невіддільністю об'єкта нерухомості від земельної ділянки, на якій він розташований. Отже, об'єкт нерухомості та земельна ділянка, на якій цей об'єкт розташований, за загальним правилом мають розглядатися як єдиний об'єкт права власності, а штучний правовий відрив об'єктів нерухомості від земельних ділянок, на яких вони розміщені, відбувся за радянських часів з ідеологічних мотивів. На думку ВП ВС, у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, належать одній особі, подальше відчуження об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки, а також земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості не допускається.

Отже, наявний сьогодні принцип «єдиної юридичної долі», який визнає можливість існування права власності на два окремих об'єкти, що фактично разом утворюють функціональну єдність, потребує вдосконалення шляхом запровадження більш прогресивного підходу – принципу «єдиного об'єкта», який полягатиме в тому, щоб поєднати не тільки «юридичні долі» земельної ділянки та об'єктів нерухомості, що на ній розташовані, а й взагалі розглядати їх як один єдиний об'єкт, а саме земельну ділянку зі складовими її частинами – об'єктами нерухомості, що на ній розташовані, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, утворюючи їх функціональну єдність. Адже відомий з часів римського приватного права принцип «*superficies solo cedit*» вже тоді тлумачився у тому значенні, що земля є головною річчю, а інші розташовані на ній об'єкти нерухомості є нічим іншим як її складниками.

Окрім того, принцип єдиного об'єкта запроваджено в законодавстві більшості розвинутих європейських держав. Так, наприклад, відповідно до ч. 1 ст. 94 Цивільного кодексу Німеччини [12] до важливих частин земельної ділянки належать речі, міцно з'єднані зі землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, поки вони пов'язані зі землею. Насіння стає вагомою складовою земельної ділянки з моменту посіву, рослина – з моменту її посадки. Складові частини речі, які не можуть бути відділені одна від одної без того, щоб якась із них не була зруйнована чи змінена у своїй сутності, не можуть бути предметом окремих прав (ст. 93 Цивільного кодексу Німеччини).

Подібна норма міститься і в Цивільному кодексі Нідерландів, де земельна ділянка складає єдиний об'єкт нерухомості. Ч. 1 ст. 5:20 Цивільного кодексу Нідерландів [13] передбачає, що, якщо законодавством не встановлено інше, право власності на земельну ділянку охоплює: а) верхній шар ґрунту; б) шари землі під верхнім шаром ґрунту; в) підземні води, які виходять на поверхню природним шляхом або через споруди; г) наземні водойми, якщо вони не охоплюють собою чужі земельні ділянки; г) будівлі та споруди, постійно прикріплені до землі (безпосередньо або через зв'язок з іншими будівлями чи спорудами), якщо вони не є складовою чужої нерухомої речі; д) рослини та дерева, прикріплені до землі.

Отже, в Нідерландах також нерухомим майном є земельна ділянка, а все, що на ній та під нею – її складові.

Аналогічні положення містяться у нормативно-правових актах й інших європейських країн, зокрема, Естонії (Закон про загальну частину Цивільного кодексу Республіки Естонія [14]), Італії (ст. 934 Цивільного кодексу Італії [15]), Польщі (ст. 48 Цивільного кодексу Республіки Польщі [16]), Хорватії (ч. 3 ст. 2 Закону «Про право власності та інші речові права» [17]), Швейцарії (ст. 667 ЦК Швейцарської Конфедерації [18]) та ін.

Отже, провідними європейським державами давно напрацьований принцип «єдиного об'єкта», що на практиці позитивно впливає на цивільний обіг загалом та на сферу капітального будівництва зокрема, роблячи її зрозумілішою і привабливішою для залучення інвестицій. Ба більше, неабияке значення має вказаний принцип і на іпотечні та орендні правовідносини.

На думку М. С. Щербини, концепція єдиного об'єкта нерухомості, впроваджена в законодавство більшості країн, загалом не відрізняється від принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, за своїми правовими наслідками, оскільки обидва забезпечують одночасний перехід прав на земельну ділянку та на будівлі чи споруди, які на ній розташовані. Основна відмінність між ними полягає в методах їх реалізації. Метод реалізації принципу «єдиного об'єкта» полягає в тому, що земельна ділянка є основним об'єктом нерухомості, а всі інші об'єкти, що на ній розміщені та тісно з нею пов'язані, є складовими її, і сукупно вказане є єдиним об'єктом і відчуження одного без іншого звичайно є недопустимим. На відміну від вказаного, принцип «єдиної юридичної долі» вказує на те, що земельна ділянка та будівлі і споруди, що на ній розміщені, є по своїй правовій суті окремими об'єктами, однак беруть участь в обороті одночасно. Успішна реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, створює базу, яка в майбутньому сприятиме формуванню єдиного об'єкта нерухомості. Проте передача земельної ділянки власнику будівлі чи споруди, яка на ній розташована – це лише перший етап на цьому шляху. Для формування єдиного об'єкта нерухомості необхідно об'єднати не лише юридичні долі, а самі об'єкти (земельну ділянку та розташовані на ній будівлі чи споруди) в один єдиний об'єкт нерухомості – земельну ділянку [19, с. 157–164].

Аналізуючи проблемні аспекти реалізації принципу «*superficies solo cedit*», Верховний Суд (далі – ВС) в ухвалі від 30.07.2020 у справі № 910/32643/15 [20] також наголосив, що діючий в Україні порядок переходу права власності на житловий будинок, будівлю, споруду та прав на земельну ділянку під ними є діаметрально протилежним принципу «*superficies solo cedit*», оскільки за ЦК та ЗК України саме земельна ділянка слідує за будинком, спорудою, будівлею, а не навпаки.

Отже, і науковцями, і судовою практикою визнається, що внаслідок застосування принципу «єдиної юридичної долі» відбулася певна підміна принципу «*superficies solo cedit*», оскільки за чинними нормами права саме земельна ділянка слідує за будинком, спорудою, будівлею, а не навпаки, що точно не сприяє нормалізації цивільного обороту.

На необхідності впровадження у законодавстві принципу єдиної нерухомої речі, відповідно до якого земельна ділянка є єдиною нерухомою річчю, право власності на яку поширюється й на істотні складові цієї речі, пов'язані зі землею,

наголосили ще в 2020 р. й автори Концепції оновлення Цивільного кодексу України, вказавши про це у п. 3.6 Концепції [21].

Отже, відступ від принципу «єдиної юридичної долі» та заміна його принципом «єдиного об'єкта» стали одним із концептуальних напрямів рекодифікації цивільного законодавства, направленим на зміну підходу до регулювання правового зв'язку між земельними ділянками та об'єктами нерухомості, що на них розташовані, і закріплення послідовного додержання принципу «поверхня слідує за ґрунтом», згідно з яким власнику земельної ділянки належать будівлі, споруди та інше нерухоме майно, розміщене на ній, якщо іншого не встановлено законом.

Це знайшло своє відображення, зокрема, в таких нормах проєкту ЦК, як ст. 387 «Земельна ділянка як нерухома річ», ст. 391 «Складники нерухомої речі», ст. 474 «Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності» та деяких інших.

Так, відповідно до ч.ч. 3, 6 ст. 474 проєкту ЦК право власності на земельну ділянку поширюють на поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній наявні, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд... Власник земельної ділянки є власником будівель і споруд, що на ній наявні, крім випадків, що їх встановлює цей Кодекс та/або інший закон. Відчуження земельної ділянки її власником, який також є власником будівель і споруд, що наявні на земельній ділянці, заборонено без одночасного відчуження цих будівель і споруд.

Ця норма узгоджується зі змістом ч. 1 ст. 391 проєкту ЦК, відповідно до якої складниками земельної ділянки як нерухомої речі є речі, що тісно пов'язані з земельною ділянкою, такі як будівлі, споруди, підземні споруди (зокрема ті, що їх поширюють на інші ділянки), відокремлені водойми, багаторічні насадження, незібраний врожай. Цей припис застосовують, навіть якщо ці складники були окремо зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ч. 5 ст. 391 проєкту ЦК земельна ділянка і розташовані на ній будівля, споруда, об'єкт незавершеного будівництва, що належать на праві власності одній особі, визнаються єдиним об'єктом і є однією нерухомою річчю (*superficies solo cedit*).

Наведене узгоджується і з ч. 3 ст. 483 проєкту ЦК, відповідно до якої відчуження будівлі або споруди її власником, який також є власником земельної ділянки, на якій розташована ця будівля або споруда, заборонено без одночасного відчуження цієї земельної ділянки.

Відтак, автори законопроєкту нарешті змінили підхід до регулювання правового зв'язку між земельною ділянкою та об'єктами нерухомості, поставивши долю будівлі та споруди в залежність від долі земельної ділянки, а не навпаки, як це існує на сьогодні. Водночас, очевидно, що для досягнення послідовного та комплексного впровадження вказаного принципу єдиного об'єкта зміні підлягає й низка інших нормативно-правових актів, зокрема, ЗК України, законів України «Про іпотеку», «Про оренду землі».

Проте, окремої уваги, на наш погляд, потребує норма ст. 479 проєкту ЦК, положення якої є майже аналогічними змісту чинної редакції ст. 377 ЦК України, що містить принцип «єдиної юридичної долі». Відповідно до вказаної норми до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (окрім 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, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, в порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України.

Утім, на відміну від ст. 377 ЦК України, ст. 479 проєкту ЦК доповнена положенням про те, що істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (окрім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта. Це зобов'яже власника будівлі чи споруди відчужувати разом з нею і земельну ділянку, на якій вони розташовані, без включення якої в предмет договору, він буде вважатися неукладеним.

Однак, на нашу думку, положення ст. 479 проєкту ЦК потребує уточнення в частині того, що її дія поширюється як виняток лише на правовідносини, в яких земельна ділянка та будівлі чи споруди, що на ній розташовані, зареєстровані як окремі об'єкти, а їх власниками є різні особи. При цьому неврегульовано залишається ситуація, коли відчуження будівлі чи споруди без земельної ділянки відбувається поза волею власника, наприклад у порядку примусового звернення стягнення на майно власника як боржника. Таке набуття права власності на будівлю чи споруду слід вважати неправомірним, враховуючи заборону відчуження складових земельної ділянки без одночасного її відчуження (ст. 483 проєкту ЦК), що потребує введення прямої заборони такого відчуження.

Висновки. Виходячи із зазначеного, цілком обґрунтовано можна стверджувати, що, запроваджуючи принцип єдиної нерухомої речі, Україна йде шляхом трансформації застарілих радянських концептів у дієві та зрозумілі для європейських держав. Впровадження принципу «єдиного об'єкта» є позитивним моментом процесу рекодифікації цивільного законодавства. Але не слід забувати, що для комплексного врегулювання цього питання одночасно змін потребує не тільки ЦК України, а й ЗК України, закони України «Про іпотеку», «Про оренду землі» тощо. Прогресивним є запровадження у проєкті ЦК поняття складників земельної ділянки як нерухомої речі, заборони відчуження земельної ділянки без одночасного відчуження розташованих на ній будівель і споруд, якщо їх власником є одна й та сама особа. Проте уточненню в проєкті ЦК підлягають положення про можливість застосування раніше діючого принципу «єдиної юридичної долі» у випадку, коли земельна ділянка та розташована на ній будівля чи споруда сформовані як окремі об'єкти нерухомості, що належать різним власникам, а також у разі примусового відчуження складників земельної ділянки. Крім того, в Перехідних положеннях проєкту ЦК доречно визначити граничний період, протягом якого власник земельної ділянки та розташованої на ній будівлі, що сформовані як окремі об'єкти нерухомості, має зареєструвати їх як єдиний об'єкт і одну нерухому річ, незалежно від наміру їх відчуження.

Список використаних джерел

1. Проєкт Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) : Проєкт Закону України від 22 січня 2026 р. № 14394. *Верховна Рада України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528> (дата звернення: 19.03.2026).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 19.03.2026).
3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.03.2026).
4. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 19.03.2026).
5. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 19.03.2026).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 грудня 2018 р. у справі № 910/18560/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427441> (дата звернення: 19.03.2026).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 червня 2021 р. у справі № 200/606/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483110> (дата звернення: 19.03.2026).
8. Проблеми розвитку аграрного та земельного права України : монографія / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко [та ін.] ; за заг. ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. Київ : Ред. журн. «Право України» ; Харків : Право, 2013. 372 с.
9. Кулинич П. Ф. Земельні кодекси УСРР–УРСР. *Енциклопедія історії України* : у 10 т. / редкол. В. А. Смолій (голова) та ін. ; НАН України, Інститут історії України. Київ : Наукова думка, 2005. Т. 3 : Е–Й. URL: http://www.history.org.ua/?termin=Zemelni_kodeksy_USRR_URSR (дата звернення: 19.03.2026).
10. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2016. 189 с.
11. Майданик Р. А. Речове право : підручник. Київ : Алерта, 2019. 1102 с.
12. German Civil Code. URL: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html (дата звернення: 19.03.2026).
13. Civil Code of Netherlands (The Burgerlijk Wetboek). URL: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm> (дата звернення: 19.03.2026).
14. General Part of the Civil Code Act of the Republic of Estonia of 17 April 2002 No. 144. URL: <http://www.zakony.ee/index.php?id=24> (дата звернення: 19.03.2026).
15. Civil Code of the Republic of Italy. *The Cardozo Electronic Law Bulletin*. URL: http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/home.html (дата звернення: 19.03.2026).
16. Civil Code of the Republic of Poland. URL: <http://www.lex.pl/akt-prawny/-/akt/dz-u-2014-121-u49> (дата звернення: 19.03.2026).
17. Act «On Ownership and Other Real Rights» (2 October 1996). URL : <http://pak.hr/cke/propisi,%20zakoni/en/OwnershipandOtherRealRights/EN.pdf> (дата звернення: 19.03.2026).
18. Swiss Civil Code of 10 December 1907. URL : <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 19.03.2026).
19. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в доктрині земельного права України. *Право.ua*. 2015. № 1. С. 157–164. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/pravo_2015_1_25 (дата звернення: 19.03.2026).
20. Ухвала Верховного Суду від 30 липня 2020 р. у справі № 910/32643/15. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90774898> (дата звернення: 19.03.2026).
21. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ, 2020. URL: <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/76363.pdf> (дата звернення: 19.03.2026).

References

1. Draft Civil Code of Ukraine (Code of Private Law) : Draft Law (2026, January 22). No. 14394. *Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528?utm_source=chatgpt.com.
2. *Land Code of Ukraine*. (2001). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. *Civil Code of Ukraine*. (2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. *On Mortgage* : Law of Ukraine No. 898-IV. (2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. *On Land Lease* : Law of Ukraine No. 161-XIV. (1998). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
6. Semchik, V. I., Kulynych, P. F., Yermolenko, V. M., et al. (2013). Problems of development of agrarian and land law of Ukraine. *Law of Ukraine; Law*.
7. Kulynych, P. F. (2005). Land codes of the Ukrainian SSR–Ukrainian SSR / in V. A. Smolii (ed.). *Encyclopedia of the history of Ukraine, 3. Scientific opinion*. Retrieved from http://www.history.org.ua/?termin=Zemelni_kodeksy_USRR_URSR.
8. Shcherbina, M. S. (2016). *The principle of unity of legal fate of a land plot and real estate objects located on it (Dissertation of the Candidate of Law)*.
9. Majdanyk, R. A. (2019). *Rechove pravo*. Alerta.
10. Grand Chamber of the Supreme Court. (2018, December 4). *Resolution in case*. No. 910/18560/16. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427441>.
11. Grand Chamber of the Supreme Court. (2021, June 22). *Resolution in case*. No. 200/606/18. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483110>.
12. German Civil Code. (1896). *Federal Ministry of Justice and Consumer Protection*. Retrieved from http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html.
13. *Civil Code of the Netherlands*. (1992). Retrieved from <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>.
14. *Law on the General Part of the Civil Code of the Republic of Estonia*, 144. (2002, April 17). Retrieved from <http://www.zakony.ee/index.php?id=24>.
15. Civil Code of Italy. (1942). *The Cardozo Electronic Law Bulletin*. Retrieved from http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/home.html.
16. *Civil Code of Poland*. (2014). Retrieved from <http://www.lex.pl/akt-prawny/-/akt/dz-u-2014-121-u>.
17. Act on Ownership and Other Real Rights. (1996, October 2). *Judicial Academy of Croatia*. Retrieved from <http://pak.hr/cke/propisi,%20zakoni/en/OwnershipandOtherRealRights/EN.pdf>.
18. Swiss Civil Code. (1907, December 10). *Federal Council of Switzerland*. Retrieved from <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html>.
19. Shcherbina, M. S. (2015). The principle of the unity of the legal fate of a land plot and real estate objects located on it in the doctrine of land law of Ukraine. *Pravo.ua, (1)*, 157–164. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/pravo_2015_1_25.
20. The Supreme Court. (2020, July 30). *Ruling in case*. No. 910/32643/15. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90774898>.
21. Concept of updating the Civil Code of Ukraine. (2020). *Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/76363.pdf>.

IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF A SINGLE IMMOVABLE THING IN THE CONTEXT OF THE RECODIFICATION OF CIVIL LEGISLATION

*Vladyslav Yamkovyy**, *Kyrylo Lantkevych***

**State University of Economics and Technology,
16 Medychna St., Kryvyi Rih, Ukraine
e-mail: advokatvladyslav@gmail.com
ORCID: 0000-0001-5662-7951*

***State University of Economics and Technology,
16 Medychna St., Kryvyi Rih, Ukraine
e-mail: kirilllantkevic@gmail.com*

The article is devoted to the study of the evolution of the legal regulation of the relationship between a land plot and real estate objects located on it in the civil law of Ukraine, as well as the prospects for introducing the principle of a "single object" in the context of the recodification of civil legislation. The relevance of the topic is due to the ongoing transformation of Ukrainian private law after independence, which is aimed at moving away from post-Soviet legal approaches and forming a legal system based on the principles of the continental European tradition.

The article analyzes the current principle of the unity of the legal fate of a land plot and real estate objects located on it, enshrined in the land and civil legislation of Ukraine, as well as the practice of its application by courts. The history of the formation of this principle is considered, in particular, the influence of the Soviet legal doctrine, which artificially separated the legal regime of a land plot from real estate objects located on it. Special attention is paid to scientific approaches to this issue presented in the works of Ukrainian civil scientists.

The concept of transition from the principle of "single legal fate" to the principle of "single object" is studied, which involves considering a land plot together with the buildings and structures located on it as a single object of property rights. The provisions of the draft of the new Civil Code of Ukraine are highlighted, which propose to establish a rule according to which buildings and structures are recognized as integral parts of a land plot, and their alienation is possible only together with the land plot. A comparative analysis is conducted with the legislation of European countries, in which the principle of superficies solo cedit has long been implemented and ensures the stability of civil turnover.

It is concluded that the introduction of the principle of "single object" will contribute to increasing legal certainty in the sphere of real estate turnover, reducing the number of litigation, as well as creating conditions for the development of investment activities, construction, mortgage lending and the real estate market. At the same time, the need for a comprehensive update of related legislation, in particular land and mortgage legislation, is emphasized to ensure the consistent implementation of a new approach to the legal regulation of real estate.

Keywords: single object, unity of legal fate, immovable property, land plot, right of ownership.

*Стаття: надійшла до редакції 19.03.2026
прийнята до друку 16.04.2026*