УДК 347.2
DOI https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.1.44

ЕВОЛЮЦІЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ: СУЧАСНІ ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Бервено С.М.,
доктор юридичних наук,
професор кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародного гуманітарного університету
ORCID: 0000-0001-6850-9231

Бервено С.М. Еволюція правового регулювання виникнення права власності на нерухоме майно в Україні: сучасні виклики та перспективи.

Стаття присвячена еволюції правового регулювання виникнення права власності на нерухоме майно в Україні з урахуванням сучасних викликів та перспектив подальшого розвитку.

Проаналізовано історичні етапи формування інституту права власності на нерухомість – від феодального права до сучасної цифрової трансформації реєстраційної системи. Акцентовано увагу, що тільки з утворенням незалежної держави, розвиток цивільного законодавства супроводжувався поверненням до легального визначення рухомої та нерухомої власності.

Особливу увагу приділено впливу воєнного стану на ефективність функціонування реєстрів, зокрема в контексті руйнування архівів, кіберзагроз і втрати документів.

Підкреслено, що нова модель, запроваджена в Україні з 1 січня 2013 року наділяє нотаріусів правом виступати державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно. А з 2016 року активно розвивається система подачі документів онлайн, автоматизованого внесення інформації до реєстру.

У центрі дослідження – трансформація реєстраційного механізму: впровадження електронних сервісів, використання блокчейн-технологій та перспективи правового визнання смарт-контрактів. Розглянуто нормативно-правові прогалини, зокрема відсутність інтеграції Державного земельного кадастру з Державним реєстром речових прав, а також необхідність закріплення в законодавстві статусу цифрових правочинів.

На основі аналізу сучасного законодавства України, практики реєстрації прав власності в умовах війни, стаття обґрунтовує необхідність оновлення правового підходу до фіксації та підтвердження права власності. Наголошено на важливості кіберзахисту реєстрів, створення механізмів відновлення втрачених записів, а також на ролі технологій у забезпеченні прозорості та безпеки обігу нерухомого майна.

Стаття робить висновок про те, що подальша модернізація інституту реєстрації прав на нерухомість є ключовою для зміцнення гарантій права власності, адаптації правової системи до умов цифрової економіки та забезпечення стабільності ринку нерухомості в умовах глобальних і національних викликів.

Ключові слова: цивільне законодавство, речові права, майнові права, право власності, нерухоме майно, воєнний стан, смарт-контракт, блокчейн, реєстр.

Berveno S.M. Evolution of the legal regulation of the emergence of real estate property rights in Ukraine: current challenges and perspectives.

The article is devoted to the evolution of legal regulation concerning the acquisition of ownership rights to immovable property in Ukraine, taking into account current challenges and future prospects for development.

The historical stages of the formation of property rights over immovable assets are analyzed, from feudal law to the contemporary digital transformation of the registration system. Particular emphasis is placed on the fact that only with the establishment of an independent Ukrainian state did civil legislation begin to reintroduce the legal distinction between movable and immovable property.

Special attention is given to the impact of martial law on the effectiveness of registries, particularly in the context of archive destruction, cybersecurity threats, and loss of documentation.

The article highlights that the new model introduced in Ukraine on 1 January 2013 empowered notaries to act as state registrars of real property rights.

The study focuses on the transformation of the registration mechanism, including the implementation of electronic services, the use of blockchain technologies, and the prospective legal recognition of smart

contracts. Legal and regulatory gaps are discussed, in particular, the lack of interoperability between the State Land Cadastre and the State Register of Property Rights, as well as the necessity of legally enshrining the status of digital transactions.

Based on the analysis of current Ukrainian legislation and property registration practices under wartime conditions, the article substantiates the need to modernize the legal framework governing the verification and affirmation of ownership. Emphasis is placed on enhancing registry cybersecurity, creating mechanisms for the restoration of lost records, and the role of technology in ensuring transparency and security in the property market.

The article concludes that further modernization of the institution of property rights registration is essential for strengthening ownership guarantees, adapting the legal system to the digital economy, and maintaining the stability of the real estate market under both global and domestic challenges.

Key words: civil legislation, real rights, property rights, right of ownership, real estate, martial law, smart contract, blockchain, registry.

Постановка проблеми. Право власності на нерухоме майно є однією з ключових правових категорій цивільного права, яка забезпечує фундаментальні гарантії економічного й соціального порядку в суспільстві. Його ефективне правове регулювання безпосередньо впливає на стабільність ринку нерухомості, інвестиційний клімат та захист приватних прав. В умовах трансформаційних змін в українському суспільстві, пов'язаних з цифровізацією державного управління, реформуванням судової системи, інтеграцією до правового простору Європейського Союзу, а також викликами воєнного стану, актуальним постає питання еволюції законодавчих механізмів виникнення права власності на нерухомість в Україні.

Метою даної роботи є аналіз етапів розвитку правового регулювання виникнення права власності на нерухоме майно в Україні, виявлення ключових викликів сучасного періоду та окреслення перспективних напрямів удосконалення відповідного законодавства.

Стан опрацювання проблематики. Т. Бачинський, Є. Корнеєва, О. Конашевич, В. Кисіль, І. Непомящая, В. Турчин досліджували різні аспекти права власності. У науковому дискурсі охоплюються питання суб'єктного складу власників, меж реалізації права власності, особливостей державної реєстрації, зокрема в умовах цифрової трансформації. Однак недостатньо дослідженим залишається взаємозв'язок між розвитком цифрових правових інструментів (наприклад, блокчейн) та еволюцією процедур виникнення права власності в умовах надзвичайних ситуацій, зокрема під час збройного конфлікту.

Виклад основного матеріалу. Еволюція права власності на нерухоме майно в Україні тісно пов'язана з історичною трансформацією цивільного права та технологічною модернізацією держреєстрацій.

Проаналізуємо деякі загальні тенденції в історії розвитку інституту права власності на нерухоме майно. Так, у середньовічній Європі, запозичивши звичний поділ речей на рухомі й нерухомі, дедалі більше значення набувала не фізична природа об'єкта, а його суспільно-економічна цінність. Це було зумовлено поступовим домінуванням землеробства: земля ставала основним ресурсом, а все, що до неї безпосередньо належить, – предметом особливої уваги. Навпаки, рухоме майно відходило на другий план через обмежені масштаби торгівлі [1, с. 56].

Отже, в середньовічному праві розрізнення між нерухомим і рухомим майном ґрунтувалося не стільки на фізичних якостях об'єкта, скільки на його значенні для держави і соціальних відносин. Земля, як базовий економічний ресурс, отримала особливий правовий статус, що відображалося в регулюванні права власності, спадкуванні, передачі та захисту прав.

На українських землях, що входили до Великого князівства Литовського, джерелами права були звичаєве право, «Руська Правда» (до 1529 року – єдиний писаний кодекс), князівські привілеї, Литовські статути та Магдебурзьке право [2, с. 431]. Статути чітко визначали види власності та функції інституту права. До нерухомості належали маєтки, рілля, ліси, пасовища, водойми тощо, а все інше визнавалося рухомим майном.

У період Литовських статутів земля не була товаром широкого обігу: торгівля нею дозволялася лише шляхті, і тому термін «маєток» застосовувався до нерухомого майна шляхетських володінь. Загальне поняття «речі» охоплювало як рухомі, так і нерухомі об'єкти. Власність шляхти захищалася – неможливість конфіскації без суду гарантована статутами.

Згодом нові редакції розширили права володаря: за Статутом 1529 року дозволялося вільно розпоряджатися лише купленим нерухомим майном, тоді як Статут 1566 року надавав право на вільне розпорядження будь-якою «придбаною» власністю [3, с. 341]. Після Люблінської унії та ухвалення Статуту 1588 року всі категорії селян були практично зрівняні в юридичному становищі: до XVII ст. більшість селян були позбавлені будь-яких майнових прав.

У кінці XVII – на початку XVIII ст. почала формуватися ринкова модель землеволодіння, де земля стала товаром. Це стимулювалося соціально-політичними змінами, що створили українську модель, відмінну від класичної феодальної Європи.

Після Зборівського договору 1649 року Богдан Хмельницький видає універсали, що підтверджують права польської та української православної шляхти на землю. У козацькому праві з'явилося поняття «давності володіння» й «першого захоплення» (jus primi occupantis). Земля розподілялася серед членів Війська Запорозького як корпоративної власності згідно з нормами звичаєвого права [1, с. 57].

І. Грозовський зазначає, що козацьке звичаєве право визнавало корпоративну землю Війська Запорозького – не індивідуальне, а корпоративне володіння [4, с. 62; 5, с. 24]. Таким чином, у цей період були закладені основи права власності, хоча й суперечливого характеру.

Подальший розвиток інституту власності відбувався в межах розвитку цивільного законодавства Російської імперії. У 1922 році Цивільний кодекс УРСР закріпив виключне право держави на землю, скасувавши традиційний поділ майна на рухоме та нерухоме – зазначалося, що «з відміною приватної власності на землю скасовується й поділ майна на рухоме й нерухоме» [6, с. 683]. Початкова редакція Основ цивільного законодавства СРСР і союзних республік 1961 року також не визначала поняття «рухоме та нерухоме майно». Так само у Цивільному кодексі УРСР 1963 року ці категорії не застосовувалися – нерухомістю визнавалося, насамперед, право користування землею, але поділ майна на рухоме/нерухоме офіційно не використовувався [1, с. 60].

І тільки з утворенням незалежної держави, розвиток цивільного законодавства супроводжується поверненням до легального визначення рухомої та нерухомої власності. До 2013 року в Україні діяла багаторівнева система реєстрації, яка часто дублювалась або здійснювалась неналежними органами. Із запровадженням Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зауважує В. Кисіль, було запроваджено принцип публічності та юридичної значущості реєстраційного запису [7, с. 127].

Сучасний розвиток публічного управління спричинив зменшення частки суто державного компоненту в системі реєстрації прав на нерухоме майно. Якщо раніше всі реєстраційні дії виконувалися виключно державними органами та в державних реєстрах, то сьогодні ми спостерігаємо перехід до публічної реєстрації, де приватні нотаріуси отримали повноваження здійснювати реєстрацію прав, зазначає в своїй роботі І.О. Непомящая, зокрема обмежень на нерухоме майно, тоді як питання реєстрації місця проживання залишилися компетенцією органів місцевого самоврядування [8, с. 31]. Таким чином, відбулася значна децентралізація механізмів формування реєстрів.

Це підтверджує нова модель, запроваджена в Україні: з 1 січня 2013 року нотаріуси мають право виступати державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно, виконуючи відповідні реєстраційні дії одночасно з нотаріальним посвідченням правочинів.

Наріжним каменем в розвитку права власності стало запровадження електронного реєстру речових прав, перетворивши традиційні реєстраційні процедури у більш прозору й доступну систему. З іншого боку, впровадження Web-3 та блокчейн-технологій створює нові можливості, але водночас і виклики для державних реєстрів, як підкреслює О. Конашевич [9, p. 110].

З 2016 року активно розвивається система подачі документів онлайн, автоматизованого внесення інформації до реєстру. Проте проблемою залишалась інтеграція між кадастровою системою та реєстром прав. У 2022–2023 роках, в умовах війни, були прийняті акти, що дозволили спрощену електронну реєстрацію прав на земельні ділянки (особливо аграрні договори) – так званий режим e-conveyancing [7, с. 128-129].

Крім того, упровадження Web-3 технологій – використання блокчейн у сфері нерухомості – дає нові інструменти токенізації прав, прозорості транзакцій і запобігання шахрайству. Прототип Blockchain Estate Registry, представлений у 2024 році, демонструє такі можливості, проте залишаються питання цифрової ідентифікації, судового захисту прав, виражених у смарт-контрактах, а також інтеграції таких систем із державними реєстрами [10, p. 4-5].

Ми маємо зауважити, що застосування технології блокчейн у сфері реєстрації майнових прав володіє рядом переваг та недоліків. Переваги включають: надійний захист цілісності та доступності даних; створення децентралізованої системи, стійкої до несанкціонованого втручання та зміни інформації; економію ресурсів порівняно з паперовими носіями; неможливість редагування записів заднім числом; підвищення кіберзахисту проти атак; зменшення шахрайства завдяки унікальному кодуванню та інтелектуальним ключам, відомим лише власникові; а також можливість автоматизованого виконання угод через смарт-контракти [10, p. 5]. Водночас технологія має і недоліки: обмежена масштабованість та пропускна здатність системи; ризик атаки «51%»; нереверсивність даних навіть у разі помилки; втрата приватного ключа призводить до втрати доступу; висока енергоспоживаність (особливо для Proof-of-Work); правова невизначеність смарт-контрактів; не-

обхідність надійної цифрової ідентифікації, без якої система не гарантує достовірність вхідної інформації.

В. Турчин підкреслює, що блокчейн – це технологія реєстру, інструмент. Якщо внести недостовірні дані обґрунтованим чином, реєстр все одно їх прийме. Тому основне джерело корупції – людський фактор – ще не усунуто такими нововведеннями [11, p. 183].

Крім того, використання принципу згоди означає, що після впровадження нової системи на блокчейні запропоновано людям добровільно вносити/переносити свої дані до нового реєстру. Блокчейн має бути допоміжним до чинної системи реєстрації майнових прав, щоб забезпечити безпеку, незмінність та збереження даних про права власності в реєстрі. Однак з впровадженням електронних технологій зростає можливість віддаленого несанкціонованого доступу до персональних даних. Тож, поряд із захистом даних реєстру, всі дії в реєстрі повинні мати електронний слід з інформацією про те, хто що робив у системі. Тому, окрім вищезазначених переваг, така система повинна захищати від витоку даних з різних реєстрів, що час від часу трапляється, в тому числі і в Україні. Отже, відповідні заходи безпеки щодо збереження інформації в реєстрі є доцільними для забезпечення відповідного рівня захисту.

Технологія блокчейн є фундаментом для функціонування смарт-контрактів: вона забезпечує збереження програмного коду угоди у розподіленому реєстрі, де при настанні вказаних умов ці угоди виконуються автоматично, без участі третіх сторін, а всі транзакції записуються й стають незмінними й прозорими.

Смарт-контракт **–** це цифрова угода, яка автоматично виконується, коли настають визначені умови. Терміни цієї концепції були вперше окреслені Ніком Сабо (Nick Szabo) у 1994 році як «досконалий протокол транзакцій» для електронної торгівлі. За його визначенням, це «набір обіцянок у цифровій формі, разом із протоколами, за якими сторони виконують ці зобов'язання» [12].

Сьогодні термін «смарт-контракт» зазвичай вживають для позначення програмного коду, що розміщується та виконується в середовищі блокчейну [13]. У цьому розумінні смарт-контракти – це програми, які запускаються розподілено майнерами блокчейн-мережі. Вони приймають параметри (в якості вхідних даних) від користувацьких транзакцій, обробляють їх за чітким алгоритмом та видають результат: зміну внутрішнього стану контракту або нову транзакцію в блокчейні .

П. Матіяш підкреслює, що смарт-договір являє собою набір обіцянок у цифровому форматі, разом із протоколами, за якими сторони виконують ці обіцянки. Принцип роботи технології базується на блокчейні. По суті, це комп'ютерна програма, яка зберігається в розподіленому реєстрі. Коли настають прописані в контракті умови, він автоматично виконується. При цьому всі транзакції записуються в блокчейн і не можуть бути змінені чи видалені, так це пояснює експерт фінансового ринку та фінансування агросектору П. Матіяш [14].

Чинне законодавство України не визначає правовий статус смарт-контрактів, не врегульовує питання автоматичного виконання правочинів без участі нотаріуса або державного реєстратора, як ми підкреслювали вище. Крім того, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15] потребує доопрацювання в частині інтероперабельності Державного реєстру речових прав (ДРРП) з Державним земельним кадастром (ДЗК) та іншими системами.

Через активні бойові дії багато українців втратили власні документи або доступ до архівних БТІ, що значно ускладнює підтвердження права власності – лише близько 49% повідомлень про пошкоджену нерухомість були підтверджені у ДРРП [16].

Ще один виклик для безпеки держави в цій сфері– це кібератаки. Так, наприклад, у грудні 2024 року відбулася найбільша кібератака на реєстр нерухомого майна: розкрадено доступ до систем, і нотаріусам було обмежено функціональність – реєстрацію неможливо було здійснювати до відновлення доступу [17].

Висновки. Еволюція правового регулювання виникнення права власності на нерухоме майно в Україні відображає не лише поступове вдосконалення законодавчої бази, а й трансформацію державного підходу до гарантування прав громадян в умовах зміни політичних, соціальних та безпекових реалій. Особливої актуальності це питання набуло в період воєнного стану, коли виникли нові загрози для стабільності правового режиму власності на нерухомість.

Одним із ключових викликів сучасного етапу розвитку є суттєве ускладнення процесу підтвердження прав власності на нерухоме майно внаслідок знищення паперових архівів БТІ, втрати документів та обмеженого доступу до них у зоні бойових дій. Унаслідок цього значна частина громадян фактично позбавлена змоги реалізувати свої права або відновити документи про власність у звичному порядку. Крім того, еволюційний розвиток правового поля гальмується відсутністю повної інтеграції між Державним земельним кадастром, архівами БТІ та реєстраційними системами.

Окремою сучасною проблемою, що постала на перетині еволюції технологій і правового регулювання, є невизначеність статусу смарт-контрактів. У чинному законодавстві України відсутнє нормативне закріплення цієї правової конструкції, що унеможливлює її повноцінне використання у сфері цивільного обігу. Враховуючи потенціал смарт-контрактів для забезпечення автоматизованого, безпечного і прозорого оформлення угод, їх інтеграція в правове поле має стати одним із етапів подальшої еволюції системи виникнення права власності.

Для подолання окреслених викликів і формування стабільної системи правового регулювання у сфері нерухомості в умовах воєнного часу та післявоєнного відновлення держава повинна здійснити низку стратегічних кроків. Передусім, необхідно законодавчо закріпити правовий статус смарт-контрактів у Цивільному кодексі України та в законодавстві про державну реєстрацію речових прав. Це дозволить запровадити механізми автоматичного оформлення угод у цифровому середовищі.

Таким чином, сучасні виклики, що постали перед системою виникнення права власності на нерухоме майно, повинні стати імпульсом для її модернізації. Еволюція правового регулювання в цьому аспекті передбачає не лише оновлення нормативної бази, а й глибоку цифрову трансформацію, що відповідає потребам часу та гарантує надійний захист прав власників в умовах кризових і посткризових періодів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Корнеєва Є.М. Права на землю та інше нерухоме майно у цивільному праві країн романо-германської правової сім'ї: історичні аспекти. *Вісник ОНУ ім. І.І. Мечникова. Правознавство.* 2017. Т. 22. Вип. 2 (31). С. 54–63.
2. Антологія української юридичної думки: у 6 т. / редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова) та ін. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба / відп. ред. І.Б. Усенко. К.: Видавничий дім «Юридична книга», 2003. 584 с.
3. Статути Великого князівства Литовського: у 3 т. Т. 2: Статут Великого князівства Литовського 1566 року / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2003. 560 с.
4. Грозовський І.М. Право власності на землю в Запорізькій Січі. *Право України.* 1997. № 8. С. 62–65.
5. Кулишенко О.Ю. Політика українських гетьманів щодо формування земельного законодавства в українській гетьманській державі в другій половині XVII – на початку XVIII століття. *Порівняльно-аналітичне право.* 2014. № 3. С. 23–25.
6. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. Т. 2 / уклад.: Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. К.: Правова єдність, 2009. 1240 с.
7. Кисіль В. Еволюція механізму виникнення прав на нерухомість під час війни: від e-registration до e-conveyancing. *Журнал цивілістична платформа*. 2024. № 1. С. 126–145.
8. Непомящая І.О. Цивільно-правовий аспект реєстрації майнових прав: Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Одеса, 2021. 198 с.
9. Konashevych O. Constraints and benefits of the blockchain use for real estate and property rights. *Journal of Property, Planning and Environmental Law.* 2020. Vol. 12. № 2. P. 109–127.
10. Bachynskyy T., Radeiko R. Legal Regulations of Blockchain and Cryptocurrency in Ukraine. *Hungarian Journal of Legal Studies*. 2019. Vol. 60. Issue 1. P. 3–17.
11. Turchyn V. The use of blockchain technology for registration of property rights to real estate in Ukraine. *Visegrad Journal on Human Rights.* 2020. Vol. 2. P. 179–185.
12. De Filippi P., Wray C., Sileno G. Smart contracts. *Internet Policy Review*. 2021. Vol. 10. URL: https://policyreview.info/glossary/smart-contracts?utm_source.
13. Buterin V. Ethereum White Paper. 2013. URL: https://github.com/ethereum/wiki/ wiki/White-Paper.
14. Матіяш П. Смартконтракт: що це і як це працює. *WEAGRO.* 14 лютого 2025. URL: https://weagro.com.ua/blog/smartkontrakt-shho-cze-i-yak-praczyuye/?utm_source.
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. В*ідомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
16. Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA4), February 2022 – December 2024. February 2025, the World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations. URL: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022025114040022/ pdf/P180 1741ca39ec0d81b5371ff73a675a0a8.pdf?utm_source.
17. Петровський Д. У Мін'юсті заявили про відновлення роботи Держреєстрів після масштабної кібератаки. *УНІАН.* 20.01.2025. URL: https://www.unian.ua/society/kiberataka-na-min-yust-derzhavni-reyestri-vidnovili-robotu-12889875.html?utm_source.