СЕКЦІЯ 3
ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 340.15(37):[347.2:349.41](477)
DOI https://doi.org/10.32999/ksu2307-8049/2026-4-7

РИМСЬКІ ВИТОКИ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В СУЧАСНОМУ ЦИВІЛЬНОМУ ТА ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Гавловська Аліна Олександрівна,
кандидатка юридичних наук, доцентка,
завідувачка кафедри національного, міжнародного права
та правоохоронної діяльності,
Херсонського державного університету
ahavlovska@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0002-7973-7560

Томіліна Юлія Євгенівна,
старша викладачка кафедри національного, міжнародного права
та правоохоронної діяльності
Херсонського державного університету
yutomilina@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0003-1127-2987

Алябов Юрій Васильович,
старший викладач кафедри національного, міжнародного права
та правоохоронної діяльності
Херсонського державного університету
yualiabov@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0001-7171-026X

У цій статті поставлено за мету дослідження римських витоків речових прав на землю та особливостей їх рецепції в сучасному цивільному та земельному законодавстві України. Для досягнення задекларованої мети та отримання належних результатів використано таку сукупність методів: історико-правовий, порівняльно-правовий, системний, формально-логічний метод, метод тлумачення норм права. Результати та висновки такої діяльності. Проаналізовано систему речових прав на землю в римському праві та визначено, що розмежування позовів до речі та позовів до особи стало підґрунтям поділу прав на речові та зобов'язальні. Встановлено, що римські принципи «nemini res sua servit», «servitus in faciendo consistere nequit» та «superficies solo cedit» сприйняті сучасним цивільним та земельним законодавством України неоднаково: перший відтворено майже без змін, другий доповнено гарантіями захисту власника, а третій діє вибірково. Здійснено аналіз еволюції від римського dominium до сучасного права власності на земельну ділянку, розглянуто рецепцію віндикаційного й негаторного позовів з урахуванням судової практики. Виконано порівняння режиму res tapcipi з особливим порядком обігу земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано, що вітчизняне право сприйняло римську техніку захисту права власності, проте відійшло від її індивідуалістичного змісту з огляду на публічний інтерес і соціальну функцію власності. Здійснено порівняльний аналіз сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, з'ясовано зміст модифікованого принципу numerus clausus. Визначено, що найбільшої трансформації зазнав суперфіцій, за яким забудовник набуває право власності на зведену будівлю. Зроблено висновок, що римські інститути залишаються структурною основою регулювання речових прав на чужу землю, однак їхній зміст визначається потребами сучасного цивільного обороту та балансом приватних і публічних інтересів.

Ключові слова: *римське приватне право, рецепція, речові права на землю, право власності, права на чужі речі, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, superficies solo cedit.*

© Гавловська А. О., Томіліна Ю. Є., Алябов Ю. В., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

ISSN: 2307-8049 (Print)
ISSN: 2663-2799 (Online)

ROMAN ORIGIN OF REAL RIGHTS TO LAND IN MODERN CIVIL AND LAND LEGISLATION OF UKRAINE

Havlovska Alina Oleksandrivna,
Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor,
Head of the Department of National,
International Law and Law Enforcement
Kherson State University
ahavlovska@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0002-7973-7560

Tomilina Yulia Yevhenivna,
Senior Lecturer at the Department of National,
International Law and Law Enforcement
Kherson State University
yutomilina@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0003-1127-2987

Aliabov Yurii Vasylovych,
Senior Lecturer at the Department of National,
International Law and Law Enforcement
Kherson State University
yualiabov@ksu.ks.ua
https://orcid.org/0000-0001-7171-026X

*This article **aims** to study the Roman origins of property rights to land and the peculiarities of their reception in modern civil and land legislation of Ukraine. In order to achieve the declared goal and obtain the appropriate results, the following set of methods was used: historical-legal, comparative-legal, systematic, formal-logical method, method of interpretation of legal norms. **Results and conclusions** of such activities. The system of property rights to land in Roman law was analyzed and it was determined that the distinction between claims to a thing and claims to a person became the basis for the division of rights into property and obligations. It has been established that the Roman principles of «nemini res sua servit», «servitus in faciendo consistere nequit» and «superficies solo cedit» are perceived differently by the modern civil and land legislation of Ukraine: the first is reproduced almost without changes, the second is supplemented with guarantees of owner protection, and the third acts selectively. The analysis of the evolution from the Roman dominium to the modern ownership of land is carried out, the reception of vindication and negatory claims is considered, taking into account court practice. A comparison of the regime of res mancipi with the special order of circulation of agricultural land is made. It is substantiated that domestic law adopted the Roman technique of property rights protection, but departed from its individualistic content in view of the public interest and social function of property. A comparative analysis of servitude, emphyteusis and superficies was carried out, the content of the modified numerus clausus principle was clarified.It was determined that the superficies, by which the developer acquires the right of ownership of the erected building, underwent the greatest transformation. It is concluded that Roman institutions remain the structural basis of the regulation of property rights on foreign land, but their content is determined by the needs of modern civil turnover and the balance of private and public interests.*

***Keywords:** Roman private law, reception, real rights to land, ownership, rights to other people's things, easement, emphyteusis, superficies, superficies solo cedit.*

Вступ. Речові права на землю посідають особливе місце в системі цивільного та земельного права України, оскільки визначають юридичні можливості володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також межі здійснення правомочностей їхніх власників і носіїв інших речових прав. Сучасна модель правового регулювання відносин щодо землі сформувалася під впливом різних правових традицій, серед яких особливе значення має римське приватне право. Саме в римській правовій системі були закладені основи окремих конструкцій, які згодом набули розвитку в континентальній правовій традиції та зберегли значення для регулювання майнових відносин, зокрема щодо нерухомого майна (Харитонов, 1997; Майданик, Рябоконь, 2023).

Актуальність дослідження римських витоків речових прав на землю зумовлена необхідністю глибшого осмислення правової природи та змісту відповідних інститутів у сучасному законодавстві України. Римське право виробило підходи до розмежування права власності та прав на чужі речі, визначення правового режиму земельних ділянок, установлення земельних сервітутів та регулювання

тривалого користування чужою землею. Ці правові конструкції, хоча і зазнали істотної трансформації, залишаються важливими для розуміння сучасних моделей правового закріплення інтересів власників землі та інших уповноважених осіб. Водночас механічне ототожнення римських інститутів із відповідними положеннями чинного законодавства було б методологічно помилковим, оскільки сучасне регулювання враховує конституційні засади права власності, особливий правовий режим землі як природного ресурсу, соціальну функцію власності та вимоги охорони земель.

Додаткової актуальності зазначена проблематика набуває у зв'язку з необхідністю забезпечення узгодженості цивільно-правового та земельно-правового регулювання в цій сфері. Відмінності в підходах до визначення змісту речових прав на землю, умов їх виникнення, здійснення та припинення можуть ускладнювати належне застосування відповідних правових норм. У цьому контексті звернення до римських витоків дає змогу не лише простежити історичне формування окремих правових інститутів, а й використати порівняльно-правовий та історико-правовий підходи для поглибленого розуміння їхньої юридичної природи, системних зв'язків і функціонального призначення.

Отже, постановка проблеми полягає у визначенні особливостей рецепції та трансформації римських правових конструкцій у системі сучасних речових прав на землю в Україні, з'ясуванні їхнього впливу на зміст цивільного і земельного законодавства та встановленні значення римської правової спадщини для подальшого розвитку доктрини речових прав на землю. Розв'язання цієї проблеми сприятиме глибшому розумінню історичних передумов формування національного правового регулювання, виявленню його концептуальних особливостей і виробленню обґрунтованих підходів до вдосконалення відповідних правових інститутів.

Проблематику рецепції римського права у вітчизняному законодавстві про власність і речові права на землю досліджували: К.Ю. Зібарєва та Л.І. Калєніченко (обґрунтування прямої рецепції римської «тріади» правомочностей власника) (Зібарєва, Калєніченко, 2016); С. Кізлов (постановка під сумнів римського походження цієї конструкції та аналіз обмеження права власності на землю в римському праві) (Кізлов, 2019); Ю.С. Канарик (дослідження трансформації сервітуту, емфітевзису та суперфіцію в цивільному законодавстві України) (Канарик, 2022); П.Я. Семиренко (генеза суперфіцію від римського права до сучасності) (Семиренко, 2024); І.В. Дрозд (систематизація речових прав на землю з позицій земельного права) (Дрозд, 2025). Водночас ці праці здебільшого мають або історичний, або галузевий характер, тоді як недостатньо вивченими залишаються трансформація принципу superficies solo cedit у принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна, вплив законодавчих змін 2019–2021 рр. на римськоправову природу емфітевзису й суперфіцію (Верховна Рада України, 2021), а також узгодженість цивільно-правового та земельно-правового регулювання.

1. Система речових прав на землю в римському праві

Римські юристи не створили загального поняття речового права, проте чітко розмежували позови до речі (actiones in rem) та позови до особи (actiones in personam) (Gai. 4.1–3) (Макарчук, Марковський, 2024) і саме це процесуальне розрізнення стало основою поділу цивільних прав на речові і зобов'язальні права, який сприйняв і ЦК України (Верховна Рада України, 2003). Центральне місце посідало право власності (dominium, пізніше proprietas), поруч із яким існували права на чужі речі (iura in re aliena), перелік яких був закритим (numerus clausus): сервітути (servitutes) (предіальні (земельні: iter, actus, via, aquaeductus – Inst. 2.3 pr. (Борисова, Баранова, 2008)) та особисті (ususfructus, usus, habitatio)); емфітевзис (emphyteusis) – спадкове відчужуване право довгострокового користування чужою землею за плату (canon), що виросло з ius in agro vectigali; його самостійний характер закріпив імператор Зенон (C. 4.66.1) (Шемшученко, 1998-2004); суперфіцій (superficies) – спадкове відчужуване право користування будівлею, зведеною на чужій землі, захищене преторським інтердиктом de superficiebus (D. 43.18) (Шемшученко, 1998-2004); застава (pignus, hypotheca) – забезпечувальне речове право. Римська доктрина виробила низку принципів, що досі визначають логіку цих інститутів та знайшли своє відображення повністю або частково у чинному законодавстві України:

1. Принцип «nemini res sua servit» («ніхто не має сервітуту на власну річ» (D. 8.2.26) (Шемшученко, 1998-2004)) перейшов у сучасне законодавство майже без змін, через правило про припинення права в разі злиття – за ст. 406 ЦК України «поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом» (Верховна Рада України, 2003) (аналогічна підстава припинення земельного сервітуту є у ст. 102 ЗК України) (Верховна Рада України, 2001). Ту саму логіку перенесено на емфітевзис і суперфіцій (ст. 412, 416 ЦК України, ст. 102-1 ЗК України) (Верховна Рада України, 2003), за якою поєднання в одній особі власника ділянки та землекористувача припиняє право користування чужою землею (Верховна Рада України, 2003; Верховна Рада України, 2001).

2. Принцип «servitus in faciendo consistere nequit» – «сервітут не може полягати в активних діях власника» (D. 8.1.15.1) (Шемшученко, 1998-2004) відображено у визначенні сервітуту та межах обтяження власності ним. Земельний сервітут – це право на обмежене користування чужою ділянкою (ст. 98 ЗК України, ст. 401 ЦК України) (Верховна Рада України,

ISSN: 2307-8049 (Print)
ISSN: 2663-2799 (Online)

2003; Верховна Рада України, 2001), за якого власник має лише терпіти користування (pati) або утримуватися від певних дій (non facere), проте сервітут не позбавляє власника права володіння, користування та розпорядження майном (ст. 403 ЦК України, ст. 101 ЗК України) (Верховна Рада України, 2003; Верховна Рада України, 2001), а активні обов'язки можуть бути покладені на власника лише як зобов'язальні умови договору, а не як зміст сервітуту. Сучасне законодавство розширило цей принцип у бік захисту власника, оскільки сервітут має здійснюватися способом, найменш обтяжливим для обслуговуючої ділянки, а власник може вимагати плату за сервітут, а також його припинення, якщо зникли підстави для його встановлення. Відмінність від римської моделі знайшла своє відображення в обмеженнях сусідського права (ст. 103 ЗК України «Добросусідство») (Верховна Рада України, 2001), які є загальними межами здійснення права власності, а не окремим речовим правом.

3. Принцип «superficies solo cedit» – «збудоване належить власникові землі» (Gai. 2.73) (Макарчук, Марковський, 2024) через радянську правову традицію розділення землі і будівлі діє вибірково у сучасному національному праві. Зокрема, ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України пов'язують землю та будівлю, але головною річчю фактично стає будівля: до її набувача, відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК України, «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, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України» (Верховна Рада України, 2003; Верховна Рада України, 2001). Натомість суперфіціарій набуває право власності на зведену ним будівлю на підставі ст. 415 ЦК України (Верховна Рада України, 2003), що засвідчує істотну трансформацію римського інституту (Канарик, 2022).

Отже, римське приватне право заклало концептуальні основи сучасної системи речових прав на землю, передусім через розмежування права власності та прав на чужі речі, а також формування юридичних засобів обмеженого користування земельними ділянками. Важливим результатом римської правової традиції стало вироблення принципів, які визначають співвідношення правомочностей власника та інших уповноважених осіб, зокрема заборони встановлення сервітуту на власну річ, неприпустимості покладення на власника обов'язку вчиняти активні дії в межах сервітутного правовідношення та принципу єдності землі і розташованої на ній будівлі. У сучасному українському законодавстві ці положення збереглися неоднаковою мірою, оскільки одні відтворені безпосередньо, інші зазнали змістовної трансформації під впливом сучасної моделі права власності та особливого правового режиму землі. Це дає підстави розглядати римську спадщину не лише як історичне підґрунтя окремих правових інститутів, а і як методологічну основу для розуміння їхньої юридичної природи.

2. Від dominium до права власності на земельну ділянку

Класична тріада правомочностей власника – володіння, користування та розпорядження (ст. 317 ЦК України) (Верховна Рада України, 2003) сформульована глосаторами та пандектистами на основі римських термінів possidere, uti, frui, abuti (Зібарєва, Калєніченко, 2016). Водночас, як слушно зауважує С. Кізлов, жодне римське джерело не містить цієї конструкції в завершеному вигляді (Кізлов, 2019: 140). Самі римські юристи визначення власності не давали, проте їхні тексти містили посилання на повноту влади над річчю та її захист віндикаційним і негаторним позовами. Обидва римські позови прямо відтворено в чинному законодавстві: віндикаційний (ст. 387 ЦК України), негаторний (ст. 391 ЦК України) та ч. 2 ст. 152 ЗК України (Верховна Рада України, 2003; (Верховна Рада України, 2001). Критерій їх розмежування залишився римським: віндикація належить власникові, позбавленому володіння, негаторний позов – власникові, який зберіг володіння, проте зазнає перешкод. Специфіка земельних спорів полягає в тому, що володіння земельною ділянкою визначається державною реєстрацією права (постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц) (Велика Палата Верховного Суду, 2021). Натомість зайняття земель, які не можуть перебувати у приватній власності, зокрема земель водного фонду, не вважається заволодінням, тому їх захищають негаторним позовом, до якого позовна давність не застосовується (постанова від 12.06.2019 у справі № 487/10128/14-ц) (Велика Палата Верховного Суду, 2019). Римське право виходило з принципу «nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet» – ніхто не може передати іншому більше прав, ніж має сам (D. 50.17.54), тому віндикація проти добросовісного набувача за загальним правилом не обмежувалася. Його інтереси захищалися опосередковано – через набувальну давність, яка для нерухомих речей у праві Юстиніана становила десять років між присутніми та двадцять років між відсутніми за умови добросовісності та законної підстави володіння (Inst. 2.6 pr.) (Макарчук, Марковський, 2024). Подібний підхід, за яким сплив значного строку стабілізує становище добросовісного набувача, відтворено в Законі України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» від 12.03.2025 № 4292-IX: держава чи територіальна громада не може витребувати майно від добросовісного набувача, якщо з моменту державної реєстрації права власності першого набувача минуло понад десять

років (ч. 3 ст. 388 ЦК України) (Верховна Рада України, 2025; Верховна Рада України, 2003).

У Римі земля ділилася на приватну (ager privatus) і державну (ager publicus), а італійські землі належали до res mancipi – найцінніших для селянського господарства речей, право квіритської власності на які переходило лише за допомогою формальних обрядів манципації (mancipatio) або уступки права в суді (in iure cessio) (Gai. 1.119; 2.14a, 22) (Макарчук, Марковський, 2024), тоді як провінційні землі приватним особам належали лише на праві володіння та користування (Gai. 2.7) (Макарчук, Марковський, 2024). Подібний підхід відображено в ст. 78 ЗК України (Верховна Рада України, 2001), яка визначає приватну, комунальну та державну форми власності на землю. Особливий порядок обігу сільськогосподарських земель (нотаріальна форма правочину, державна реєстрація (Верховна Рада України, 2004), обмеження концентрації сільськогосподарських земель в руках однієї особи з метою не допустити латифундій і монополізації земельного ринку (Верховна Рада України, 2020)) за своєю функцією нагадує римський режим res mancipi – цінність об'єкта вимагає підвищеної формальності обороту.

Водночас український законодавець відійшов від індивідуалістичної моделі права власності, яку зазвичай пов'язують з римським dominium. Варто зауважити, що й сам dominium не був безмежним, уже Закони XII таблиць установлювали сусідські обмеження прав власника землі (Кізлов, 2019: 141). Проте в сучасному праві обмеження набули принципово іншої природи, оскільки вони випливають не лише з інтересів сусідів, а насамперед із публічного інтересу та особливого статусу землі. До таких обмежень належать подвійна конституційна конструкція власності на землю (Верховна Рада України, 1996; Носік, 2006), соціальна функція власності, визначені просторові межі права власності на земельну ділянку та ін.

Таким чином, сучасна українська конструкція права власності на землю зберігає основні юридичні характеристики римського dominium, зокрема повноту правомочностей власника та речово-правові способи захисту від порушень. Водночас рецепція римської моделі не означає відтворення її індивідуалістичного характеру. На відміну від класичного розуміння власності як найбільш повного панування над річчю, сучасне право визначає здійснення правомочностей власника земельної ділянки з урахуванням публічних інтересів, соціальної функції власності, екологічних вимог та встановлених законом обмежень земельного обороту. Специфіка земельної власності виявляється також у взаємозв'язку правового режиму ділянки з її цільовим призначенням, формою власності та особливостями державної реєстрації прав. Отже, сучасне право власності на землю є результатом поєднання римської цивілістичної традиції з конституційними та земельно-правовими засадами, які визначають межі приватної автономії власника та зумовлюють особливий правовий режим землі як природного ресурсу.

3. Речові права на чужу землю: римська модель і українська рецепція

Стаття 395 ЦК України (Верховна Рада України, 2003) закріплює перелік речових прав на чуже майно, до яких належать право володіння, право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій) та сервітут. Така законодавча конструкція відображає рецепцію низки правових інститутів римського приватного права, які зберегли своє функціональне призначення, водночас зазнавши трансформації відповідно до сучасних потреб цивільного та земельного обороту. Зокрема, сервітут, емфітевзис і суперфіцій мають безпосередні історико-правові прототипи в римській правовій традиції, де вони сформувалися як самостійні юридичні засоби забезпечення обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Їх закріплення у ЦК України та відповідне відображення у положеннях ЗК України засвідчують спадкоємність правового регулювання речових відносин, пов'язаних із землею. Водночас сучасне українське законодавство не відтворює римську модель у незмінному вигляді, а адаптує її до національної системи права, зокрема шляхом нормативного визначення змісту, підстав виникнення, здійснення та припинення відповідних прав.

Особливого значення в цьому контексті набуває положення ч. 2 ст. 395 ЦК України, відповідно до якого законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно (Верховна Рада України, 2003). Такий підхід свідчить про сприйняття українським законодавцем принципу numerus clausus речових прав лише в модифікованому вигляді. На відміну від класичної римської моделі, яка передбачала нормативно визначений перелік речових прав і не допускала створення нових речово-правових конструкцій виключно за волею приватних осіб, ЦК України прямо передбачає можливість розширення їх системи. Проте відповідна можливість обмежена законодавчим порядком: сторони цивільних правовідносин не можуть самостійно надавати договірним правам статус речових, навіть якщо погоджений ними обсяг повноважень за своїм змістом наближається до речового права. Отже, українська модель поєднує стабільність і визначеність системи речових прав із можливістю її нормативного розвитку, залишаючи за законодавцем виключну компетенцію щодо запровадження нових видів речових прав. Це забезпечує передбачуваність правового режиму майна, визначеність правового становища його власника та третіх осіб, а також зберігає розмежування речових і зобов'язальних правовідносин. У таблиці 1 здійснено порівняння речових прав на чуже майно, які мають прямі римські прототипи та дублюються у ЗК України.

ISSN: 2307-8049 (Print)
ISSN: 2663-2799 (Online)

Таблиця 1

Порівняння речових прав на чужу землю за римським і чинним законодавством України

Інститут	Римське джерело	Зміст за римським правом	Норми ЦК України	Норми ЗК України	Відмінності сучасної моделі
Земельний сервітут	D. 8.1–8.3; Inst. 2.3	Право обмеженого користування сусіднім маєтком (прохід, проїзд, водопровід)	ст. 401–406	ст. 98–102	Може встановлюватися договором, законом, заповітом або рішенням суду; підлягає державній реєстрації
Емфітевзис	C. 4.66; Inst. 3.24.3	Довгострокове спадкове користування чужою землею за річну плату з обов'язком її поліпшення	ст. 407–412	ст. 102-1	Лише для сільськогосподарських потреб; для державних і комунальних земель строк обмежений
Суперфіцій	D. 43.18	Право на будівлю на чужій землі без набуття власності на неї	ст. 413–417	ст. 102-1	Забудовник стає власником спорудженої будівлі (ст. 415 ЦК), що суперечить класичному римському підходу

Джерело: складено авторами на підставі (Верховна Рада України, 2001; Верховна Рада України, 2003; Макарчук, Марковський, 2024).

Проведене порівняння дає підстави стверджувати, що сучасна система речових прав на чужу землю в Україні значною мірою сформована на основі римських правових конструкцій, передусім земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Водночас їх рецепція мала не механічний, а адаптивний характер, що виявляється у зміні цільового призначення, строків, порядку виникнення та змісту відповідних правомочностей. Найбільш показовою є трансформація суперфіцію: на відміну від римської моделі, побудованої на принципі superficies solo cedit, українське законодавство допускає виникнення права власності забудовника на зведену ним будівлю на чужій земельній ділянці. Окремою особливістю національної моделі є нормативно обмежена можливість розширення переліку речових прав, передбачена ч. 2 ст. 395 ЦК України, яка зберігає визначальну роль законодавця у формуванні їх системи (Верховна Рада України, 2003). Отже, римські правові інститути залишаються структурною основою сучасного регулювання речових прав на чужу землю, проте їхній зміст визначається вже не логікою римського приватного права, а потребами сучасного цивільного обороту, земельної політики та забезпечення балансу приватних і публічних інтересів.

Висновки. Римська правова традиція справила визначальний вплив на становлення сучасної системи речових прав на землю, заклавши основи розмежування права власності та прав на чуже майно, а також визначивши юридичні засоби захисту майнових прав. Важливе значення для подальшого розвитку континентальної правової системи мало розмежування позовів actiones in rem та actiones in personam, яке сформувало підґрунтя для відокремлення речових і зобов'язальних прав. Сформовані римськими юристами підходи до регулювання сервітутів, емфітевзису та суперфіцію зберегли практичну цінність і знайшли відображення у цивільному та земельному законодавстві України.

Спадкоємність римських правових положень простежується передусім у регулюванні співвідношення права власності та обмежених прав на чужу річ. Зокрема, сучасне законодавство зберігає правило про припинення відповідного права внаслідок поєднання в одній особі статусу власника земельної ділянки та носія права користування нею, а також обмежує зміст сервітуту необхідністю терпіти певне користування або утримуватися від окремих дій. Водночас сучасні гарантії власника земельної ділянки передбачають додаткові умови здійснення сервітуту, спрямовані на зменшення обтяження майна. Істотних змін зазнав і принцип superficies solo cedit, оскільки національне законодавство допускає самостійне набуття забудовником права власності на споруджений об'єкт, що відображає відхід від класичної римської конструкції єдності земельної ділянки та розташованої на ній будівлі.

Сучасне право власності на землю поєднує римські цивілістичні засади з особливостями конституційного та земельно-правового регулювання. Збереження традиційної системи правомочностей власника та речово-правових способів захисту свідчить про спадкоємність відповідних юридичних конструкцій. Водночас особливий статус землі, її природоресурсне значення, соціальна функція власності та переважання публічного інтересу в окремих питаннях земельних відносин істотно впливають на межі здійснення права власності. Самостійного значення набуває правовий режим земель залежно від форми власності, а також спеціальні вимоги до їх відчуження та державної реєстрації прав. Зазначені особливості свідчать про формування національної моделі земельної власності, у якій приватноправові можливості власника узгоджуються з установленими законом суспільними та екологічними вимогами.

Сервітут, емфітевзис і суперфіцій зберігають функціональний зв'язок із відповідними римськими інститутами, проте їх сучасний юридичний зміст визначається потребами національного цивільного та земельного обороту. Відмінності стосуються цільового призначення користування, порядку встановлення, строків існування та правового становища учасників відповідних відносин. Особливе місце в цій системі посідає принцип numerus clausus, який у цивільному законодавстві

України допускає нормативне запровадження нових речових прав, але не передбачає можливості створення таких прав виключно на підставі домовленості сторін. Такий підхід забезпечує визначеність правового статусу власників і землекористувачів та зберігає чітке розмежування речових і зобов'язальних прав.

Римська спадщина в сучасному регулюванні речових прав на землю виявляється не стільки у формальному збереженні давніх юридичних конструкцій, скільки у продовженні закладеної ними логіки правового регулювання майнових відносин. Її положення дають змогу глибше зрозуміти природу обмежених прав на чужу землю, співвідношення інтересів власника та землекористувача, а також особливості захисту прав на нерухоме майно. Історична спадкоємність при цьому не виключає самостійності сучасної національної моделі, яка поєднує приватноправові засади з публічними обмеженнями, зумовленими особливим значенням землі. Такий підхід має значення для подальшого розвитку доктрини речових прав, тлумачення відповідних положень цивільного та земельного законодавства й узгодження правового регулювання відносин щодо земельних ділянок.

Декларація про використання штучного інтелекту. Штучний інтелект не використовувався.

Конфлікт інтересів. Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Зібарєва К. Ю., Калєніченко Л. І. Рецепція римського права у законодавстві України (на прикладі «тріади прав власності»). *Правоохоронна функція держави: теоретико-методологічні та історико-правові проблеми* : тези доп. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 25 листоп. 2016 р.). Харків : ХНУВС, 2016. С. 100–101.

2. Кізлов С. Обмеження права власності в римському приватному праві. *Юридичний вісник*. 2019. № 1. С. 140–144.

3. Канарик Ю. С. Особливості права користування чужими речами в Стародавньому Римі та його вплив на сучасне цивільне право України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. Вип. 1(42). С. 37–40. DOI: https://doi.org/10.32837/pyuv.v0i1(42).988.

4. Семиренко П. Я. Генеза правового регулювання права забудови земельної ділянки (суперфіцію). *Проблеми та перспективи реалізації та впровадження міждисциплінарних наукових досягнень* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Конотоп, 20 груд. 2024 р.). Конотоп : МЦНД, 2024. С. 221–227. DOI: https://doi.org/10.62731/mcnd-20.12.2024.001.

5. Дрозд І. В. Види прав на землю як об'єкти оформлення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 87, ч. 2. С. 177–185. DOI: https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.26.

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20 (дата звернення: 21.08.2026).

7. Макарчук В. С. Основи римського приватного права : підручник / В. С. Макарчук, В. Я. Марковський. 2-ге вид., перероб. Харків : Право, 2024. 352 с.

8. Харитонов Є. О. Рецепція римського приватного права (теоретичні та історико-правові аспекти) : монографія. Одеса, 1997. 297 с.

9. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 03.09.2026).

10. Основи римського приватного права : підручник / за заг. ред. В. І. Борисової, Л. М. Баранової. Харків : Право, 2008. 224 с.

11. Римське приватне право : підручник / відп. ред. Р. А. Майданик, Є. О. Рябоконь. Київ : Алерта, 2023. 386 с.

12. Юридична енциклопедія : у 6 т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова) та ін. Київ : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 1998–2004.

13. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 03.09.2026).

14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985 (дата звернення: 15.09.2026).

15. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.06.2019 у справі № 487/10128/14-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/85541621 (дата звернення: 15.09.2026).

16. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача : Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20 (дата звернення: 22.09.2026).

17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (дата звернення: 08.09.2026).

18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20 (дата звернення: 11.08.2026).

19. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр (дата звернення: 04.08.2026).

20. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

REFERENCES:

1. Zibarieva K.Yu., Kalienichenko L.I. (2016) Retseptsiia rymskoho prava u zakonodavstvi Ukrainy (na prykladi «triady prav vlasnosti») [Reception of Roman law in the legislation of Ukraine (on the example of the «triad of ownership rights»)]. Pravookhoronna funktsiia derzhavy: teoretyko-metodolohichni ta istoryko-pravovi problemy : tezy dop. Mizhnar. nauk.-prakt. konf. (m. Kharkiv, 25 lystop. 2016 r.). Kharkiv : KhNUVS. S. 100–101. [in Ukrainian]

2. Kizlov S. (2019) Obmezhennia prava vlasnosti v rymskomu pryvatnomu pravi [Restrictions of ownership in Roman private law]. Yurydychnyi visnyk. № 1. S. 140–144. [in Ukrainian]

3. Kanaryk Yu.S. (2022) Osoblyvosti prava korystuvannia chuzhymy rechamy v Starodavnomu Rymi ta yoho vplyv na suchasne tsyvilne pravo Ukrainy [Peculiarities of the right to use another's things in Ancient Rome and its influence on the modern civil law of Ukraine]. Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk. Vyp. 1(42). S. 37–40. DOI: https://doi.org/10.32837/pyuv.v0i1(42).988 [in Ukrainian]

4. Semyrenko P.Ya. (2024) Heneza pravovoho rehuliuvannia prava zabudovy zemelnoi dilianky (superfitsiiu) [Genesis of the legal regulation of the right to build on a land plot (superficies)]. Problemy ta perspektyvy realizatsii ta vprovadzhennia mizhdystsyplinarnykh naukovykh dosiahnen : materialy Mizhnar. nauk.-prakt. konf. (m. Konotop, 20 hrud. 2024 r.). Konotop : MTsND. S. 221–227. DOI: https://doi.org/10.62731/mcnd-20.12.2024.001 [in Ukrainian]

5. Drozd I.V. (2025) Vydy prav na zemliu yak obiekty oformlennia [Types of land rights as objects of registration]. Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriia: Pravo. Vyp. 87, ch. 2. S. 177–185. DOI: https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.26 [in Ukrainian]

6. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo udoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatsii u sferi zemelnykh vidnosyn [On amendments to certain legislative acts of Ukraine on improving the management system and deregulation in the field of land relations]: Zakon Ukrainy vid

28.04.2021 r. № 1423-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20 [in Ukrainian]

7. Makarchuk V.S., Markovskyi V.Ya. (2024) Osnovy rymskoho pryvatnoho prava [Fundamentals of Roman private law]: pidruchnyk. 2-he vyd., pererob. Kharkiv : Pravo. 352 s. [in Ukrainian]

8. Kharytonov Ye.O. (1997) Retseptsiia rymskoho pryvatnoho prava (teoretychni ta istoryko-pravovi aspekty) [Reception of Roman private law (theoretical and historical-legal aspects)]: monohrafiia. Odesa. 297 s. [in Ukrainian]

9. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 [in Ukrainian]

10. Borysova V.I., Baranova L.M. (red.) (2008) Osnovy rymskoho pryvatnoho prava [Fundamentals of Roman private law]: pidruchnyk. Kharkiv : Pravo. 224 s. [in Ukrainian]

11. Maidanyk R.A., Riabokon Ye.O. (vidp. red.) (2023) Rymske pryvatne pravo [Roman private law]: pidruchnyk. Kyiv : Alerta. 386 s. [in Ukrainian]

12. Shemshuchenko Yu.S. (holova redkol.) (1998–2004) Yurydychna entsyklopediia [Legal encyclopedia]: u 6 t. Kyiv : Ukrainska entsyklopediia im. M.P. Bazhana. [in Ukrainian]

13. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 [in Ukrainian]

14. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 23.11.2021 r. u spravi № 359/3373/16-ts [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 23.11.2021 in case No. 359/3373/16-ц]. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985 [in Ukrainian]

15. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 12.06.2019 r. u spravi № 487/10128/14-ts [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 12.06.2019 in case No. 487/10128/14-ц]. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/85541621 [in Ukrainian]

16. Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha [On amendments to the Civil Code of Ukraine on strengthening the protection of the rights of a bona fide acquirer]: Zakon Ukrainy vid 12.03.2025 r. № 4292-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20 [in Ukrainian]

17. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances]: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 r. № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 [in Ukrainian]

18. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the conditions of circulation of agricultural land]: Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. № 552-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20 [in Ukrainian]

19. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine] vid 28.06.1996 r. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр [in Ukrainian]

20. Nosik V.V. (2006) Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainskoho narodu [The right of ownership of land of the Ukrainian people]: monohrafiia. Kyiv : Yurinkom Inter. 544 s. [in Ukrainian]

Дата першого надходження статті до видання: 18.09.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 19.10.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 09.11.2026