

Судовий захист житлових прав: сучасні тенденції та виклики правозастосування

Ігор Харкевич

*аспірант юридичного факультету,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК» м. Київ, Україна,
e-mail: KharkevychI@krok.edu.ua,
ORCID: 0009-0008-6662-5659*

Ефективний судовий захист житлових прав в Україні останніми роками набуває особливого значення в умовах масштабної руйнації житлового фонду внаслідок збройної агресії РФ, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО) та трансформації національних правових підходів до гарантування житла. Згідно з оцінкою Rapid Damage and Needs Assessment – 2024, яка підготовлена Світовим банком, Європейською Комісією та ООН, понад 1,4 мільйона житлових об'єктів були пошкоджені або знищені, що не лише суттєво вплинуло на обсяг соціальних потреб, а й сформувало нову конфігурацію судових спорів, пов'язаних із відновленням або компенсацією за втрату житла [1]. За таких умов суди відіграють вирішальну роль у реалізації принципу верховенства права та забезпеченні доступу громадян до ефективних правових засобів захисту.

На міжнародному рівні Україна керується положеннями Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, де стаття 8 гарантує право на повагу до житла, а також статтями 16 і 31 Європейської соціальної хартії (переглянутої), які визначають обов'язок держави забезпечувати належні умови проживання та запобігати бездомності. Важливими орієнтирами для судової практики залишаються Загальні коментарі № 4 і № 7 Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав, які формують зміст адекватного житла, передбачають заборону примусового виселення без належних процесуальних гарантій і наголошують на необхідності особливого захисту вразливих груп населення [2; 3]. Суди все частіше використовують ці міжнародні стандарти для тлумачення національного законодавства, що особливо помітно під час вирішення спорів щодо виселення, втручання у право користування житлом та визначення обсягу позитивних зобов'язань держави.

Національна нормативна база, однак, тривалий час залишала значні прогалини. Чинність Житлового кодексу України, який не відповідає сучасним соціальним реаліям, суттєво ускладнює формування сталих та однозначних правових підходів. Саме тому протягом останніх років було розроблено рамковий законопроект «Про основні засади житлової політики», який у січні 2025 року офіційно передано на розгляд Верховної Ради [4]. Цей документ передбачає заміну застарілого Житлового кодексу та запровадження сучасних принципів житлової політики, включно з пріоритетним захистом вразливих груп, розвитком соціального та тимчасового житла, цифровізацією процедур і прозорістю прийняття рішень у сфері розподілу житлових ресурсів. Паралельно

розпочато роботу над розробкою Державної стратегії житлової політики, яка має передбачити заходи підтримки для створення доступного соціального житла, збільшення кількості житла, доступного для ВПО та інших осіб, котрі нині не можуть орендувати чи придбати житло, в тому числі для осіб з інвалідністю [5]. Розробка цієї стратегії є вимогою Ukraine Facility Plan (2024–2027), що визначена в рамках Реформи 7 («Забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують») [6].

Важливу роль у реформуванні житлової сфери відіграють програми ЄС. Зокрема, у рамках програми Ukraine Facility житловий сектор визначено одним із ключових напрямів відбудови, а ЄС надає Україні фінансову, технічну та експертну підтримку для модернізації житлового законодавства, створення житлової інфраструктури для ВПО та впровадження соціальних програм доступного житла [6]. Значний внесок здійснює й Рада Європи через проєкт «Facilitating housing solutions for the war-affected people in Ukraine», який спрямований на підтримку уряду в підготовці законопроекту «Про основні засади житлової політики», а також на гармонізацію міжнародних стандартів у сфері житла до українських реалій [7].

У судовій практиці спостерігається кілька ключових тенденцій. По-перше, Верховний Суд послідовно розвиває підхід, відповідно до якого будь-яке втручання у право на житло має відповідати критерію пропорційності. У справах щодо виселення Верховний Суд наголошує на необхідності індивідуальної оцінки становища особи, включно з наявністю альтернативного житла, соціальними гарантіями та ступенем вразливості заявника [8]. По-друге, з огляду на значну кількість ВПО, суди дедалі більше вирішують спори щодо забезпечення їх тимчасовим або постійним житлом. Верховний Суд у 2024 році підкреслив, що держава має позитивні зобов'язання щодо створення реальних механізмів доступу таких осіб до житла, особливо у випадках, коли попереднє житло було зруйноване [9]. По-третє, формування окремого сегмента судової практики пов'язане із реалізацією Закону від 23.02.2023 № 2923-ІХ про компенсацію за пошкоджене та знищене майно. Суди дедалі частіше розглядають спори, пов'язані з включенням осіб до Державного реєстру пошкодженого майна, визначенням розміру збитків, оскарженням рішень органів місцевого самоврядування чи комісій із розгляду заяв, а також із неправомірним затягуванням процедур [10]. Ці спори формують новий напрям судової практики, що одночасно виявляє прогалини у правозастосуванні та стимулює оновлення підзаконної нормативної бази».

У спорах щодо службового житла Верховний Суд продовжує розвивати практику захисту прав військовослужбовців, вказуючи на обов'язок держави забезпечувати стабільність житлових гарантій та захищати їх від свавільних рішень органів влади [11]. Особливої уваги потребує категорія спорів, пов'язаних із аварійністю або непридатністю житла [10]. Як і у попередні роки, суди зобов'язують органи місцевого самоврядування вживати належних заходів щодо забезпечення альтернативного житла або проведення ремонтно-

відновлювальних робіт, що відповідає як внутрішнім правовим вимогам, так і міжнародним стандартам гуманного проживання.

Отже, судова практика останніх років демонструє активну імплементацію міжнародних стандартів, посилення соціального виміру житлових прав та формування нових підходів до захисту осіб, які постраждали внаслідок війни. Розвиток правозастосування нерозривно пов'язаний із реформою житлової політики та оновленням законодавства, що дає змогу забезпечити комплексний та сучасний підхід до гарантування цього права [12].

Узагальнюючи викладене, можна стверджувати, що ефективний судовий захист житлових прав в Україні потребує одночасного вдосконалення законодавства, посилення інституційних спроможностей органів державної влади і місцевого самоврядування, а також забезпечення правової визначеності процедур компенсації за зруйноване житло. Невідкладним завданням є прийняття рамкового закону «Про основні засади житлової політики», який має інтегрувати стандарти ЄС та Ради Європи, забезпечити розвиток фонду соціального й тимчасового житла та створити цілісну систему підтримки вразливих груп населення. Оновлені механізми компенсації відповідно до Закону № 2923-ІХ потребують подальшого нормативного уточнення із врахуванням практики Верховного Суду та рекомендацій міжнародних партнерів. Прийняття Державної стратегії житлової політики має стати логічним продовженням цих реформ і забезпечити довгострокову стабільність, цілісність та соціальну спрямованість житлової політики України.

Ключові слова: захист житлових прав, правозастосування, міжнародні стандарти прав людини.

Список використаних джерел

1. *Ukraine: Rapid Damage and Needs Assessment, February 2024. World Bank Group, European Commission, United Nations.* URL: <https://documents.worldbank.org>
2. *Committee on Economic, Social and Cultural Rights. General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11(1) of the Covenant). 1991.* URL: <https://digitallibrary.un.org/record/145094>
3. *Committee on Economic, Social and Cultural Rights. General Comment No. 7: Forced Evictions. 1997.* URL: <https://digitallibrary.un.org/record/231022>
4. *Про основні засади житлової політики : проект Закону України від 03.09.2025 № 4586-ІХ.* URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/55543>
5. *Уряд розпочав роботу над Державною стратегією житлової політики. Мінекономіки: сайт. 10.06.2025.* URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/5926fd14-731a-45de-8d1f-49453e3d2b06>
6. *European Commission. Ukraine Facility Plan 2024–2027. Brussels : EC, 2024.* URL: <https://ukrainefacility.me.gov.ua>
7. *Council of Europe. Facilitating housing solutions for the war-affected people in Ukraine (Phase II).* URL: <https://www.coe.int>
8. *Постанова Верховного Суду від 05.06.2019 у справі № 643/18788/15-ц.* URL: <https://zakon-online.ua/court-decisions/show/82998172>
9. *Постанова Верховного Суду від 14.06.2023 у справі № 160/12308/22. ЄДРСР: сайт.* URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111536754>
10. *Постанова Верховного Суду від 05.03.2025 у справі № 161/170/24. ЄДРСР: сайт.* URL:

<https://reestr.court.gov.ua>

11. Постанова Верховного Суду від 24.09.2025 у справі № 760/27764/21. LIGA360: сайм. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C031548>

12. Teremetskyi V., Avramova O., Svitlychnyy O., Sloma V., Bodnarchuk O., Telestakova A., Kokhan V. *Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice of Ukraine*. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2021. Vol. 24. Special Issue 1. P. 1-9. URL: <https://www.abacademies.org/abstract/housing-rights-protection-in-the-context-of-legislation-and-judicial-practice-of-ukraine-11392.html>