Науково-дослідний інститут приватного права
і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
НАПрН України

О. В. Погрібна

ЗАХИСТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Монографія

ЮРІНКОМ ІНТЕР
Київ–2025

УДК 347.254.037-027.551(02)
П45

Рекомендовано до друку Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України (протокол № 7 від 25 червня 2025 року)
Обговорено та рекомендовано як наукове видання кафедрою інтелектуальної власності та приватного права Факультету соціології і права Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського» (протокол № 13 від 10 червня 2025 року)

Рецензенти:
Н. Б. Москалюк, докторка юридичних наук, професорка,
заступник декана юридичного факультету
Західноукраїнського національного університету

І. О. Дзера, кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри приватного права Національного університету
«Києво-Могилянська академія»

Погрібна О. В.
П45 Захист права приватної власності на житло: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2025. 288 с.

ISBN 978-966-667-913-3

Представлена наукова праця є комплексним науковим дослідженням питань, пов'язаних з визначенням житла як особливого об'єкту цивільно-правової охорони, а також зі здійсненням захисту права приватної власності на житло. В роботі досліджено правову природу права приватної власності на житло з позицій загальнотеоретичних засад. Здійснено традиційне для цивілістики розмежування понять охорони та захисту права приватної власності на житло. Виокремлено загальні кваліфікувальні ознаки речово-правових способів захисту права власності на житло, а також особливості зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло. На основі зроблених висновків сформульовано практичні рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства і судової практики у сфері захисту права приватної власності на житло.

Монографія розрахована на науковців, викладачів юридичних вищів, аспірантів, студентів, суддів, фахівців, які цікавляться проблемами визначення житла та здійснення захисту права приватної власності на житло.

УДК 347.254.037-027.551(02)

Видавництво «Юрінком Інтер» прагне сталого майбутнього для нашого бізнесу, наших читачів і нашої планети. Ця книга виготовлена з паперу, сертифікованого FSC® та PEFC™

ISBN 978-966-667-913-3

© Погрібна О. В., 2025
© Юрінком Інтер, 2025

ЗМІСТ

СПИСОК ЗАСТОСОВАНИХ СКОРОЧЕНЬ 4
ВСТУП 5

Розділ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

1.1. Поняття та ознаки житла у сфері приватноправового регулювання 13
1.2. Загальна характеристика права приватної власності на житло 31
1.3. Поняття та правова природа захисту права приватної власності на житло 53

РОЗДІЛ 2. СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

2.1. Поняття способів захисту права власності на житло та їх класифікація 83
2.2. Система та особливості застосування речово-правових способів захисту права власності на житло 101
2.3. Система та особливості застосування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло 145

РОЗДІЛ 3. ФОРМИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

3.1. Особливості юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло 191
3.2. Особливості неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло 221

ВИСНОВКИ 252
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 258

СПИСОК ЗАСТОСОВАНИХ СКОРОЧЕНЬ

ВС	– Верховний Суд
ВП ВС	– Велика Палата Верховного Суду
КЦС ВС	– Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду
КГС ВС	– Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду
ОП КЦС ВС	– Об'єднана палата Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду
ВСУ	– Верховний Суд України
ЄСПЛ	– Європейський суд з прав людини
КУ	– Конституція України
ЦК України	– Цивільний кодекс України
ЦПК України	– Цивільний процесуальний кодекс України
ЖК України	– Житловий кодекс України
СК України	– Сімейний кодекс України
ПК України	– Податковий кодекс України
КК України	– Кримінальний кодекс України
КПК України	– Кримінальний процесуальний кодекс України
КАС України	– Кодекс адміністративного судочинства України
КУпАП	– Кодекс України про адміністративні правопорушення

ВСТУП

Стаття 3 Конституції України проголошує, що людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Зазначена конституційна норма без перебільшення наділена фундаментальністю, адже в ній знаходить своє втілення принцип людиноцентризму як основоположної засади функціонування й розвитку держави, що зумовлює гуманістичне спрямування усіх без винятку векторів державної політики. Держава, орієнтуючись на людину як ключовий ціннісний орієнтир та її інтереси, повинна всіма засобами сприяти забезпеченню її базових потреб, що визначаються, з-поміж іншого, закріпленим у статті 11 Міжнародного пакту про економічні та соціальні права від 16.12.1966 р. правом кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що передбачає достатнє харчування, одяг і житло, та неухильне поліпшення умов життя. Юридичною гарантією цього права є зобов'язання держав-учасниць, зокрема України, щодо вжиття належних заходів із забезпечення його здійснення. Зважаючи на зазначене, основним завданням нашої держави є створення достатніх соціальних, економічних, а також правових передумов для задоволення основоположних потреб людини, зокрема й закріплення розгалуженої системи гарантій для охорони й захисту її прав, чільне місце серед яких традиційно відводиться конституційному праву на житло, закріпленому в абсолютній більшості міжнародно-правових актів у сфері детермінації та гарантування прав людини.

Ще у 1991 році у «Загальному коментарі № 4: право на належні житлові умови (стаття 11(1))» Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав акцентувалося на значних проблемах бездомності та невідповідного житла навіть у деяких з найбільш економічно розвинутих держав. За тогочасними оцінками ООН, у світі налічувалося понад 100 млн людей без даху над головою та близько 1 млрд людей без належного житла. Сьогодні ж, за останніми даними ООН, доводиться констатувати істотне погіршення загального стану забезпеченості житлом у світі — станом на кінець 2023 року кількість бездомних сягала понад 140 млн людей, а близько 1,6 млрд залишалося за межею належних житлових умов. Така невтішна статистика означає не що інше, як глобальну кризу бездомності,

зумовлену неефективністю провадження внутрішньої соціальної політики країн-членів ООН та нездатністю останніх консолідувати зусилля і ресурси для гарантування кожному права на житло, яке є базовим у контексті забезпечення людської життєдіяльності. Неналежність виконання державами-членами ООН зобов'язань, взятих на себе в межах міжнародно-правових договорів, зумовлює гостру потребу в пошуку та імплементації ефективніших підходів до розв'язання проблем у сфері забезпеченістю житлом та захисту житлових прав. Крім численних соціально-економічних аспектів гарантування кожному права на житло, серед яких доступність та придатність житла, відповідність його санітарно-гігієнічним вимогам тощо, актуальності в цьому контексті набувають правові аспекти, пов'язані з юридичним гарантуванням володіння, в межах якого, як зазначається в пункті 8 «Загального коментаря № 4: право на належні житлові умови (стаття 11(1))», незалежно від типу володіння, усі особи повинні мати такий ступінь безпеки володіння, який гарантує правовий захист від примусового виселення, переслідувань та інших загроз.

Проте, не можуть бути не враховані об'єктивні і суб'єктивні критерії. З об'єктивної точки зору може бути враховано, що відбувається розвиток права і практики його застосування. Наукові праці, опубліковані у перші роки повноцінного застосування ЦК 2003 року, є вже доволі застарілими, втративши актуальність тих викликів, що постали перед наукою і практикою на початку 2000-х років.

З іншого боку, не можна не зважати на активну роль Верховного Суду у формуванні не тільки судової практики, а й його вплив на правозуміння загалом. Безвідносно до схвалення або заперечення окремих правових висновків Верховного Суду — фактом є те, що Верховний Суд змінив навіть усталені для доктрини права поняття і певні правові категорії. Оцінка належних способів захисту особливо змінила підходи до багатьох питань, які авторка намагалася розкрити в роботі.

Зміни в процесуальному законодавстві 2017 року увели в обіг у тексти судових рішень категорію «ефективності» вибраного судом способу захисту. Аналіз змісту судових рішень Верховного Суду, особливо його Великої Палати, показує, що ВС у зміст цієї (ефективність) правової категорії включає не тільки і не стільки дієвість вибраного способу захисту, скільки відповідність вибраного способу захисту приписам закону та договору, тобто праву як такому,

природі правових відносин, що склались між сторонами спору. За практикою ВС, неефективність вибраного позивачем способу захисту стала самостійною і достатньою підставою для відмови у позові.

Суб'єктивним критерієм, що обумовлює безумовну актуальність представленого дослідження, є повномасштабне вторгнення рф на територію України і кількість зруйнованого в Україні житла, співставного вже з масштабами руйнувань в Україні під час Другої Світової війни. Рівень та глибину викликаних цим проблем лише починають усвідомлювати та осягати суспільство та держава.

Для України, в якій рівень бездомності є традиційно високим, питання створення належних житлових умов та захисту житлових прав, зокрема й права власності на житло, сьогодні посилюється умовами безпрецедентної широкомасштабної військової агресії російської федерації проти нашої держави, внаслідок чого мільйони українців втратили і далі втрачають свої домівки та змушені шукати прихистку як в Україні, так і поза її межами. Численні ракетні атаки з боку країни-окупанта на мирні міста і села, які щоденно руйнують та знищують помешкання українців, а також тимчасова окупація українських територій, що супроводжується примусовим позбавленням громадян належного їм майна, зумовлюють нагальну потребу в оперативному реагуванні на ці фактори з боку держави та вжитті заходів, по-перше, щодо забезпечення житлом кожного, хто цього потребує, а по-друге, щодо розроблення та закріплення дієвих юридичних механізмів захисту порушеного права власності на житло. У сучасних екстраординарних умовах функціонування українського суспільства, на тлі нестабільності економічної і політичної систем, виконання цих завдань є істотно ускладненим, проте саме від їх успішності залежатиме можливість утвердження в Україні основоположних засад законності й верховенства права, а також подальший гармонійний розвиток нашої держави.

Вочевидь вивченню проблем захисту прав на житло у правовій науці присвячено велику кількість наукових та науково-практичних праць.

З точки зору економічного аналізу права, сфера відносин щодо житла загалом і щодо захисту прав на нього кардинально змінились за минулі 20 років, а особливо за останні 3,5 роки. Тому навіть усталені підходи потребують свого переосмислення.

Зауважимо, площині вітчизняної цивілістичної доктрини питанням захисту житлових прав, зокрема, захисту права власності на

житло, неодноразово віддавало увагу багато дослідників. Зокрема, наведемо такі дисертаційні роботи: «Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло» (Є. О. Мічурін, 2000), «Цивільні правочини з приватизованим житлом» (В. А. Нагорняк, 2000), «Договір кредитування індивідуального житлового будівництва» (О. В. Соболєв, 2004), «Підстави набуття права власності на житло» (О. В. Воронова, 2005), «Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення» (Л. Г. Лічман, 2005), «Житло як об'єкт цивільно-правових відносин» (М. В. Скаржинський, 2006), «Приватноправові засади реалізації житлових прав» (М. К. Галянтич, 2007), «Позбавлення суб'єктивного права на житло» (О. Є. Аврамова, 2008), «Здійснення фізичними особами права власності на житло» (С. В. Клименко, 2011), «Право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку» (В. В. Блошко, 2013), «Цивільно-правовий захист житлових прав дітей» (О. В. Мовчан, 2015), «Житло як об'єкт права власності» (М. В. Бернацький, 2016), «Право власності на житло» (А. Ю. Зайцев, 2017), «Конституційно-правовий механізм захисту права на житло в Україні» (О. І. Чайковський, 2023). Однак, незважаючи на значну кількість праць з питань, пов'язаних з реалізацією житлових прав, зокрема й права власності на житло, визначенням правового режиму житла як об'єкта права власності, встановленням специфіки житла як об'єкта цивільно-правових відносин, набуттям права власності на житло тощо, на сьогодні в Україні немає сучасних наукових дослідження як окремих наукових досліджень, зокрема й дисертаційних робіт, про особливості здійснення захисту права приватної власності на житло як унікальний об'єкт, значущість якого як із позицій задоволення фізіологічних потреб людини та забезпечення її життєдіяльності, так і з позицій дотримання усталених міжнародних стандартів прав людини доволі складно переоцінити. Через наявність у цій сфері багатьох нерозв'язаних проблем як теоретичного, так і прикладного характеру, а також з урахуванням традиційної динамічності розвитку відносин власності, що вимагає постійного оновлення наукових поглядів, вважаємо, що комплексне доктринальне міжгалузеве дослідження питань, пов'язаних із захистом права приватної власності на житло, є дуже актуальним.

Науково-теоретичну базу дослідження становлять праці правознавців: О. Є. Аврамової, О. А. Антонюк, С. С. Бандурки, М. В. Бернацького, М. К. Галянтича, О. Б. Гнатів, І. О. Дзери, О. В. Дзери,

А. С. Довгерта, Ю. О. Заіки, А. Ю. Зайцева, О. О. Кармази, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучеренко, Д. Д. Луспеника, Р. А. Майданика, Н. С. Марценко, Н. Б. Москалюк, Т. М. Підлубної, С. О. Погрібного, Я. В. П'янової, Т. О. Родоман, І. В. Романської, Я. М. Романюка, І. О. Ромащенка, З. В. Ромовської, І. В. Спасибо-Фатєєвої, А. А. Фігеля, Ю. М. Філонової та інших.

У процесі дослідження використано *загальнонаукові, спеціальні та філософські методи*. Зокрема, *порівняльний метод* використано під час вивчення зарубіжних законодавчих підходів до визначення правової природи права власності, під час відмежування понять «охорона права приватної власності на житло» та «захист права приватної власності на житло», а також під час відмежування речово-правових та зобов'язально-правових способів захисту права приватної власності на житло. Застосування *методу аналізу та синтезу* сприяло дослідженню та виявленню особливостей застосування речово-правових та зобов'язально-правових способів захисту права приватної власності на житло, а також визначенню специфіки юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту права приватної власності на житло. *Дедуктивний метод* застосовано під час вивчення поняття житла як міжгалузевої категорії та встановлення на підставі цього його специфічних рис як об'єкта цивільних правовідносин. *Метод моделювання* використано для формулювання відповідних пропозицій і рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства України та практики його застосування у сфері захисту права приватної власності на житло. Застосування *формально-юридичного методу* дало змогу визначити структуру механізму захисту права приватної власності на житло. *Метод групування* використано під час розгляду питання класифікації способів захисту права власності на житло. *Аксіологічний метод* застосовано під час визначення ціннісно-нормативних характеристик категорії житла та впливу на його розвиток громадянського суспільства. За допомогою *діалектичного методу пізнання* розкрито сутність таких понять, як житло, право власності, захист права власності, спосіб захисту, форма захисту тощо.

Ця робота є одним з перших комплексних досліджень правового регулювання відносин щодо захисту права приватної власності на житло в Україні і конкретизується в таких основних висновках, сформульованих як результат його проведення.

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості їх використання в:

– нормотворчій діяльності — для вдосконалення законодавства у сфері захисту права приватної власності на житло;

– науково-дослідній сфері — як методологічне підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень правової природи захисту права приватної власності на житло;

– правозастосовчій діяльності — під час безпосереднього здійснення діяльності щодо захисту права приватної власності на житло;

– навчальному процесі — під час викладання дисциплін «Цивільне право України», а також під час підготовки відповідної навчально-методичної літератури.

Ця монографія є опублікуванням авторкою основних результатів її дисертаційного дослідження, виконаного у відділі проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України, додатково зі здійсненим аналізом тієї судової практики Верховного Суду, що напрацьована ним останнім часом і втілена у більш ніж 50 судових рішеннях.

Розділ 1

ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

1.1. Поняття та ознаки житла у сфері приватноправового регулювання

Поява людства, так само, як і його цивілізаційний розвиток, зумовили об'єктивну потребу в задоволенні цілої низки базових потреб людей, зокрема, й тих, що наділені характером соціально-побутових. Незалежно від історичних періодів та рівня суспільного розвитку основою людських потреб завжди були ті, що пов'язані насамперед із забезпеченням виживання людини як біологічної істоти та гарантуванням її безпеки у потенційно ворожому середовищі. Саме тому, поряд із задоволенням постійної потреби в їжі, яка є первинною фізіологічною потребою для будь-якого людського організму і забезпечує продовження його життєдіяльності, з найдавніших часів людина завжди прагнула убезпечити себе від негативного впливу зовнішніх чинників (соціальних, природних тощо), які могли поставити під загрозу її подальше існування. Дієвим інструментом такого захисту стало спорудження житла, спочатку колективного, а згодом індивідуального, яке слугувало притулком, осередком безпеки на тлі наявних загроз, як-от несприятливі погодні умови, хижі тварини тощо.

Історичні дані показують, що «вже впродовж палеоліту (періоду кам'яного віку, який тривав приблизно від 2,5 мільйона років тому до 10 000 років тому) люди створювали прості селища та житла для захисту себе від небезпеки»[1]. Із часом внаслідок історичного розвитку людства функції житла істотно розширилися та ускладнилися: воно почало сприйматися не лише як відокремлений індивідуалізований осередок безпеки людей, а й як невід'ємний атрибут їх соціального статусу та комфорту. Ми поділяємо думку дослідників, які зазначають, що «наявність житла виступає об'єктивно необхідною умовою підтримки життєдіяльності людини. Протягом усього періоду еволюції людства трансформацій зазнали функції житла, способи будівництва, обладнання житла, проте потреба в ньому залишається актуальною в будь-якому суспільстві незалежно від рівня добробуту

[1] Археологія України: курс лекцій: навч. посібник / Л. Л. Залізняк, О. П. Моця, В. М. Зубар та ін. Київ: Либідь, 2005. 504 с. URL: https://pidru4niki.com/20080215/kulturologiya/ranniy_seredniy_paleolit (дата звернення: 20.05.2025).

громадян. Необхідність мати житло виступає чинником, що спонукає людину до продуктивної діяльності»[2].

Водночас потребу в житлі потрібно сприймати не лише як самостійний елемент групи безпекових потреб людини, а й як чинник масштабного функціонального впливу на забезпечення її фізіологічних потреб, а також інших потреб, пов'язаних із гарантуванням безпеки. Зокрема, щодо цього в зарубіжних джерелах викладено думку про те, що фізіологічні потреби — їжа, вода, тепло, відпочинок — можуть бути задоволені лише за умови дотримання вимог щодо стандартів тепла, вентиляції, місць для якісного сну, приготування та зберігання їжі[3]. Із зазначеного зробимо висновок про без перебільшення фундаментальне значення житла в системі забезпечення базових потреб людини, брак якого ускладнює, а іноді й унеможливлює задоволення інших пріоритетних людських потреб, що зі свого боку ставить під загрозу життєдіяльність людини загалом. Саме тому проблема забезпечення людини житлом набуває важливого соціально-економічного змісту та зумовлює потребу у створенні й закріпленні з боку держави належних правових механізмів, які б гарантували кожному юридичні можливості мати житло та безперешкодно їх реалізувати. Зазначимо, що у цьому знаходять свій прояв не менш важливі правові аспекти забезпечення потреби людини в житлі.

Важливо зауважити, що основи правового регулювання відносин щодо забезпечення права людини на житло закріплюються на рівні фактично всіх ключових міжнародно-правових актів, що визначають уніфіковані стандарти в галузі прав людини. Так, частина 1 статті 25 Загальної декларації прав людини визначає право на житло як складову частину «права кожного на належний життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї, і право на забезпечення в разі безробіття, хвороби, інвалідності, вдівства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї

[2] Полякова С. В., Когатько Ю. Л. Житлові умови в ієрархії потреб населення. *Глобальні та національні проблеми економіки.* 2017. № 20. С. 742–746.

3

[3] Kate Mulligan. Affordable Housing and Maslow's Hierarchy of Needs (2019). URL: https://www.linkedin.com/pulse/affordable-housing-maslows-hierarchy-needs-kate-mulligan (дата звернення: 20.05.2025).

обставини»[4]. Аналогічним є підхід, закріплений у статті 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права, який також визначає право на житло як структурний елемент гарантованого кожному права на достатній життєвий рівень[5].

На відміну від міжнародних нормативно-правових актів, вітчизняне законодавство надає праву на житло самостійного значення. Так, стаття 47 Конституції України визначає, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону»[6]. Отже, право на житло є самостійним конституційним правом кожної людини, яке наділене особливою юридичною значущістю та разом з іншими конституційними правами, свободами і обов'язками формує зміст конституційного статусу особистості в Україні. Зважаючи на виняткову важливість цього права у контексті забезпечення достатнього рівня життя людини, держава декларує неприпустимість примусового позбавлення житла, за винятком, якщо є рішення суду, ухвалене на підставі закону. Крім того, про потребу створення державою правових гарантій безперешкодної реалізації права кожного на житло неодноразово вказано і в рішеннях Конституційного Суду України. Йдеться, зокрема, про рішення Конституційного Суду України (Другий сенат) від 20 жовтня 2021 року № 7-р(II)/2021 у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Чернігівоблбуд», у якому акцентовано, що «Україна має зобов'язання гарантувати право на житло не лише на вітчизняному, а й на міжнародному рівнях. Так, відповідно до пунктів 1, 2 статті 31 Європейської соціальної хартії 1996 року держава зобов'язується вживати заходів, спрямованих

[4] United Nations. Universal Declaration of Human Rights. 1948. APA, Citation: (United Nations, 1948). URL: https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2021/03/udhr.pdf (дата звернення: 20.05.2025).

[5] Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права. Ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР № 2148-VIII (2148-08) від 19.10.1973. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text (дата звернення: 20.05.2025).

[6] Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної ради України (ВВР)*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення: 20.05.2025).

на сприяння доступові до житла належного рівня та запобігання бездомності, її скорочення з метою поступової ліквідації»[7].

Отже, житло є комплексною суспільною, соціально-економічною та правовою категорією, значущість якої як із позицій задоволення фізіологічних потреб людини та забезпечення її життєдіяльності, так і з позицій дотримання усталених міжнародних стандартів прав людини доволі складно переоцінити. Її фундаментальність знаходить свій прояв у тому, що: 1) задоволення потреби людини в житлі прямо чи опосередковано впливає на задоволення інших важливих потреб, зокрема, фізіологічних, безпекових, освітніх, соціальних, самореалізаційних тощо, та визначає передумови для гармонійного розвитку і становлення людини як особистості та члена соціуму; 2) право на житло, задеклароване на рівні більшості найважливіших міжнародних нормативно-правових актів, є складовим елементом права людини на належний життєвий рівень та відповідно одним із чинників, що безпосередньо впливають на формування стандарту забезпечення людини достатніми матеріальними ресурсами і умовами для життя в гідних умовах; 3) право на житло разом з іншими конституційними правами, свободами і обов'язками формує зміст конституційно-правового статусу особистості в Україні, а його безперешкодна реалізація є ключовою передумовою для можливості здійснення не лише соціальних та економічних, а й особистих конституційних прав людини.

Як зазначають дослідники, «проблема відносин, що виникають у зв'язку із проживанням у житлових приміщеннях, має велику цивільно-правову історію: від права власності на житло до тимчасового користування житлом мешканцями, які не мають самостійного права користування житловим приміщенням. Очевидним є той факт, що забезпечення здійснення цивільно-правової охорони прав фізичної особи на проживання та захист її житлових прав стає необхідною умовою розвитку суспільства»[8]. Отже, зважаючи на винятково

7

[7] Рішення Конституційного Суду України (Другий Сенат) від 20 жовтня 2021 року № 7-р(II)/2021 у справі № 3-181/2020(440/20) за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Чернігівоблбуд» щодо відповідності Конституції України (конституційності) підпункту «б» пункту 1 частини третьої статті 14 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-21#Text (дата звернення: 20.05.2025).

[8] Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах: моногр. / за заг. ред. М. К. Галянтича. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С. 6–7.

важливе значення житла і в контексті забезпечення достатнього рівня життя людини завдяки його здатності бути інструментом задоволення її ключових потреб, і в контексті сприяння гармонійному розвитку суспільства загалом, зрозумілою є постійна та доволі прискіплива увага вітчизняного законодавця до правового регулювання відносин, пов'язаних із житлом, зокрема, гарантуванням його недоторканності, забезпеченням з боку держави доступності житла та створенням гідних житлових умов для кожного, особливостями його цивільного обігу тощо. Водночас в основі розв'язання кожного із цих питань лежить категорія права власності на житло, здійснення та захист якого можна без перебільшення вважати правовим підґрунтям для реалізації всього спектра юридичних можливостей щодо житла, опосередкування динаміки відповідних цивільно-правових відносин, а також законної протидії порушенню, невизнанню чи оспорюванню суб'єктивного права власності на житло.

Особливої важливості дослідженню питання захисту права власності на житло надають сучасні безпрецедентні умови розвитку українського суспільства на тлі продовжуваної збройної агресії російської федерації проти нашої держави. Неприховані жорстокі терористичні акти, постійні обстріли українських територій, цинічні ракетні атаки на міста та села щодня призводять до масових жертв серед мирного населення і численних руйнувань об'єктів цивільної інфраструктури. Чи не найбільше постраждав саме житловий фонд — за даними, оприлюдненими Київською школою економіки, «станом на кінець травня 2023 року сума прямих збитків, завданих житловому фонду України внаслідок повномасштабної війни, становить понад $54 млрд. Це більше ніж третина від загальних прямих збитків інфраструктури та активів України. Із загальної суми прямих збитків житлового фонду левова частка — $46, 6 млрд — від руйнування та пошкодження багатоквартирних будинків. За найновішими даними, загалом постраждало 18, 6 тис. таких будинків: 13, 2 тис. — пошкоджено, 5, 4 тис. — повністю зруйновані. Понад $7 млрд прямих збитків — наслідок знищених та пошкоджених приватних будинків. Таких вже понад 144 тис., з них зруйновано майже 59 тис. Також унаслідок бойових дій постраждало 345 гуртожитків, прямі втрати яких оцінюються у $0, 5 млрд. Сумарна кількість пошкоджених об'єктів житлового фонду станом на червень 2023 року становила понад 163 тис. Загальна площа пошкоджених