

УДК 347.91/95:347.254(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v056.2025.14>

Сатановська Олена Валентинівна,

аспірантка кафедри цивільного, нотаріального та виконавчого процесу,

методист навчально-методичного відділу

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID: 0009-0009-7905-0951

ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Право на житло є одним з фундаментальних прав людини, закріплених у Конституції України (ст. 47) та міжнародних договорах [1]. Однак у сучасних реаліях, коли ринок нерухомості динамічно розвивається і диктує нові потреби, а житлові умови багатьох громадян залишаються незадовільними, питання захисту права на житло стає особливо актуальним. Ця стаття покликана детально розглянути правові механізми, які дозволяють захистити свої житлові права громадянам, як в судовому так і позасудовому порядку.

Дослідження проблем захисту житлових прав громадян в Україні посідало завжди важливе місце у доктрині цивільного процесуального права. Теоретичні та практичні аспекти захисту та охорони цивільних прав взагалі, та житлових прав зокрема, висвітлені, наприклад, у працях таких українських вчених, як: О. Чайковський, О. Кармаза, В. Калюжний, Р. Холод, С. Сліпченко та ін.

Метою дослідження є теоретичні та практичні аспекти правового механізму захисту житлових прав, як юрисдикційними так і неюрисдикційними органами.

Виклад основного матеріалу. Право на житло відображає потребу кожної людини у власному житловому просторі, де вона може реалізувати свої соціальні, культурні та особисті потреби.

Захист житлових прав є необхідним з кількох причин:

- гарантування стабільності та безпеки: житло є базовою потребою людини і його відсутність або нестабільність можуть призвести до соціальних проблем;
- захист від свавілля: право на житло захищає громадян від незаконного позбавлення житла, самовільного виселення та інших порушень їхніх прав;
- сприяння розвитку ринку нерухомості: чіткі та ефективні механізми захисту житлових прав створюють сприятливі умови для розвитку ринку нерухомості, залучення інвестицій та підвищення рівня життя громадян.

Механізм правового захисту – це динамічна система правових форм, засобів і способів, дія і взаємодія яких спрямована на запобігання порушенням прав людини чи на їх відновлення у випадку порушення [2, с. 155]. В Україні існує комплекс правових механізмів, що дозволяють захистити житлові права громадян.

Захист житлових прав – це не тільки захист права громадян на житло, а й юридична допомога, яка надається юрисдикційними і неюрисдикційними органами і такий захист відбувається на всіх стадіях реалізації цього права [2, с. 155].

До юрисдикційних органів відноситься діяльність уповноважених державою органів та посадових осіб щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних житлових прав (суд, органи виконавчої влади, поліція тощо), а також охорона та захист суб'єктивного права від можливих посягань (нотаріат, суб'єкти державної реєстрації тощо).

Серед юрисдикційних форм захисту житлових прав виділяють загальні (судова – ст. 16 ЦК України), спеціальні (адміністративна – ст. 17 ЦК України) та (нотаріальна – ст. 18 ЦК України).

Судовий захист житлових прав – це гарантована державою можливість особи звернутися до суду з вимогою відновити порушені житлові права або попередити їх порушення. Це право є невід'ємною частиною правового захисту, що забезпечує стабільність життєвих умов громадян та захищає їх від свавілля. Стаття 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод встановлює право на ефективний засіб юридичного захисту. Закріплене в конституціях більшості розвинутих держав, воно посідає чільне місце у структурі конституційно-правового статусу людини та є необхідним фактором [3, с. 59].

Захист прав суб'єктів житлових відносин у суді займає головне місце серед юрисдикційних засобів захисту, має універсальний характер, гарантується Конституцією України та є найбільш при-

стосованим до вирішення спорів щодо захисту житлових прав громадян.

Відповідно до статей 55, 124 Конституції України та ст. 4 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) особа має право в порядку встановленому законом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів. Загальні суди є основним механізмом захисту житлових прав. Суд не може відмовити у здійсненні правосуддя, якщо громадянин вважає, що його житлові права можуть бути порушеними або порушуються, що по відношенню нього створено або створюються перешкоди для їх реалізації, або мають місце інші ущемлення прав, як суб'єкта житлових відносин [2, с. 155].

Сутність судового захисту житлових прав полягає:

– у відновленні порушених прав, якщо житлові права особи були порушені (наприклад, незаконне виселення – стаття 47 Конституції України гарантує, що ніхто не може самовільно провести виселення з квартири громадянина або бути позбавленим житла: для цього необхідні законні підстави (рішенням суду) [1]. Відновлення порушених прав може також відбутись шляхом усунення перешкод у користуванні майном: дані вимоги подаються для захисту прав власника від дій третіх осіб, які ускладнюють або унеможливають користуванням майном.

– у попередженні порушення прав, зокрема, коли суд може прийняти превентивні заходи, щоб запобігти можливим порушенням житлових прав в майбутньому:

Так, Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (1950 року), ратифікованою Законом від 17 липня 1997 року № 475/97-ВР, зокрема статтею 1 Першого протоколу до неї (1952 року) (далі Конвенція) передбачено право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном, не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Як приклад до категорії справ які регулюють сутність судового захисту житлових прав громадян, є вимоги про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, усу-

нення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження власністю шляхом зняття з реєстрації місця проживання, визначення порядку користування квартирою та усунення перешкод у користуванні власністю, заборони вчиняти певні неправомірні дії, усунення порушень щодо права користування житлом шляхом виселення орендарів з орендованого майна у зв'язку із закінченням строку оренди тощо.

– у захисті законних інтересів, коли судовий захист охоплює не тільки права, але й законні інтереси особи, пов'язані з житлом (наприклад, інтерес у покращенні житлових умов.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому Житловим кодексом та іншими актами законодавства України. Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в порядку, встановлюваному Кабінетом Міністрів України (ст.ст. 31 ч. 1, 34 ч. 1 ЖК України) [4].

Як приклад, постановою Одеського апеляційного суду від 13.05.2021 р. по справі № 522/6719/19 за позовом Свентицького І.С. до квартирно-експлуатаційного відділу (КЕВ) міста Одеси про визнання незаконним та скасування рішення, зобов'язання вчинити певні дії – визнано незаконною відмову начальника квартирно-експлуатаційного відділу міста Одеси у погодженні рішення військового прокурора Південного регіону України від 12.03.2019 року про взяття полковника юстиції Свентицького І.С. на облік військовослужбовців, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом забезпечення службовим житловим приміщенням (службовою жилою площею) у складі сім'ї три особи з 12.03.2019 року, яка викладена в листі від 18.03.2019 року за № 1168 [5].

Зобов'язати КЕВ погодити рішення військового прокурора Південного регіону України від 12.03.2019 року про взяття полковника юстиції Свентицького І.С. на облік військовослужбовців, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом забезпечення службовим житловим приміщенням (службовою жилою площею) у складі сім'ї три особи з 12.03.2019 року.

Визнання права власності на нерухоме майно в судовому порядку – це процес, за яким сторони звертаються до суду з метою встановлення юридичного власника певного майна.

Право власності закріплене в Конституції України (ст. 41), що гарантує недоторканість приватної власності (ст. 30) [1]. Процедура визнання права власності включає реєстрацію прав у державному реєстрі, що забезпечує легітимність володіння, користування та розпорядження майном його власника. Часто виникають спори щодо права власності через недостатню документальну базу або правові норми. Державні органи зобов'язані забезпечувати юридичний захист прав власників, включаючи можливість оскарження неправомірних дій третіх осіб. Визнання права власності на житло сприяє стабільності в суспільстві, підвищує рівень життя та сприяє розвитку економіки і якщо особа вважає, що її право власності на майно було порушено, вона може звернутися до суду з позовом про визнання цього права; розподіл спільного майна, виникнення якого обумовлене необхідністю, як правило після розірвання шлюбу або припиненні інших сімейних відносин.

Захист порушеного права власності в судовому порядку можливий також і за зверненням з вимогами про вирешування майна із чужого незаконного володіння, тобто як указує Н. Голубєва, віндикаційним позовом захищається право власності в цілому, оскільки він пред'являється в тих випадках, коли порушені права володіння, користування і розпорядження одночасно [6, с. 42].

З цього приводу доречно зазначає А. Грабовська, що відповідно до ст. 387 ЦК України (віндикаційний позов) характеризується наступними ознаками: віндикаційний позов застосовується лише, якщо сторони не перебувають у договірних відносинах; позивачем є неволодіючий власник (титільний володілець); відповідачем є незаконний фактичний володілець речі (як добросовісний, так і недобросовісний); об'єктом віндикаційного позову може бути лише індивідуально визначена річ, яка існує в натурі на момент подання позову; сутністю вимог за віндикаційним позовом є повернення майна законному власнику, як фактично, так і юридично, тобто шляхом відновлення відповідних записів у державних реєстрах; до вимог за віндикаційним позовом застосовуються загальні строки позовної давності [7].

Отже, судовий розгляд житлових справ дозволяє встановити істину та забезпечити справедливе вирішення спорів, що виникають з житлових правовідносин.

Також судовий захист житлових прав має ряд особливостей, пов'язаних зі специфікою житлових відносин:

- житлові права мають значний соціальний характер, оскільки забезпечують гідні умови життя людини;

- захист житлових прав часто вимагає комплексного підходу, оскільки вони тісно пов'язані з іншими правами людини (наприклад, право на приватне життя, право на сімейне життя (ст. 32)) [1].

Окрім судової форми захисту в Україні існують спеціалізовані органи, що займаються охороною та захистом житлових прав. Так, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру забезпечує правову охорону прав на нерухоме майно, зокрема житло та сприяє реєстрації права власності тощо. Місцеві органи створюють житлові комісії, що можуть надавати консультації і допомогу у питаннях, що стосуються житлових прав. У разі порушення прав на житло, можна звернутися до омбудсмена з прав людини, який може ініціювати перевірку і надати рекомендації або здійснювати представницькі функції із захисту житлових прав.

Адміністративна форма захисту, на думку І. Андронova, характеризується захистом прав, свобод та інтересів фізичних і юридичних осіб, системою виконавчих органів держави до складу якої входить наприклад: Президент України, Уповноважений Верховної Ради з прав людини, правоохоронні органи, омбудсмен, орган місцевого самоврядування та інші суб'єкти. [8, с. 19].

Нотаріальна форма захисту житлових прав, переважно є забезпечувально-охоронним засобом, оскільки направлена не на відновлення порушених, невизнаних або оспорюваних прав, а на забезпечення безперешкодної реалізації цих прав в майбутньому, на захист суб'єктивного права від можливих посягань. О.Кармаза звертає увагу на те, що нотаріальний захист може бути презентативним – здійснюватися в момент вчинення нотаріусом нотаріальної дії (роз'яснення сторонам договору, його умов та ін.), футуральним – направленим на попередження порушення прав особи в майбутньому (при видачі свідоцтва про право на спадщину), постказуальним – здійснюватися після виникнення перешкод в реалізації права (вчинення виконавчого напису) [2, с. 156].

Неюрисдикційні органи виконують функції попереднього консультування, медіації та сприяння вирішенню конфліктів без судового втручання. Наприклад:

- **Громадська форма захисту**, зокрема самозахист, як зазначає І. Ілюпол, є застосування осо-

бою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Для цієї неюрисдикційної форми захисту характерним є те, що суб'єкт цивільного права захищає себе власними діями. Порівняно з іншими формами – це захист без звернення до суду або іншого органу, який здійснює захист цивільного права [9, с. 32].

– **Юридичні клініки «PRO BONO»**, часто пропонують безкоштовні або зниженні послуги, що робить правову допомогу більш доступною для малозабезпечених верств населення;

– **Консультаційні служби:** організації, що надають професійну допомогу у вирішенні різноманітних питань (наприклад, юридичні консультації – надання громадянам інформацію про їхні права та можливості захисту, що сприяє більш свідомому підходу до судового процесу, допомога в оформленні документів);

– **Система соціального захисту:** комплекс заходів, спрямованих на забезпечення доступного житла для соціально незахищених верств населення, а також на захист житлових прав усіх громадян. Система соціального захисту житлових прав включає надання: житлових субсидій, пільг, соціальних послуг, програми соціального житла, пільгового кредитування, захисту прав внутрішньо переміщених осіб (ВПО).

Також в Україні використовуються і альтернативні механізми вирішення спорів, які можуть бути менш формальними і швидшими, ніж судовий процес:

– **Медіація:** процес, під час якого незалежний посередник допомагає сторонам знайти компромісне рішення. Медіація може бути ефективним способом вирішення житлових спорів, зокрема між орендарями і орендодавцями.

Залучення медіації на ранніх етапах конфлікту може допомогти сторонам знайти компроміс без тривалого судового розгляду. Це не лише економить час, але й зберігає стосунки між сторонами.

Медіація – це процес вирішення конфлікту, в якому медіатор (медіатори) сприяє в межах конструктивних, гнучких і конфіденційних переговорів конфліктуючим сторонам досягти угоди щодо врегулювання спору (конфлікту) у порядку, строки, межах, визначених законом та цивільно-правовим договором. На сьогодні Закон України «Про медіацію» потребує удосконалення в частині розкриття змісту ключових понять інституту медіації.

Науковці єдині в тому, що медіація – це процес, який сприяє швидкому розв'язанню конфлікту (спору), в якому саме сторони, а не медіатор,

пропонують варіанти вирішення проблеми, приймають взаємовигідне рішення та відповідають за його виконання. Тож відповідальність за прийняте рішення у процесі медіації покладається на сторони конфлікту (спору). Роль медіатора – це роль «штурмана».

Переваги медіації – економія часу, конфіденційність, самостійність сторін у процесі медіації, розуміння психологічного стану сторін спору та управління почуттями і емоціями, відсутність принципу змагальності сторін, неформальна та гнучка процедура медіації, можливість у майбутньому сторонам зберегти відносини, потенціал для «творчого» вирішення спору, відмова від юридичної процедури ведення переговорів під час медіації, відсутність корупційної складової, зниження вартості процесу вирішення конфлікту (спору), добровільність рішення тощо [10].

– **Третейський суд та міжнародний комерційний арбітраж:** У деяких випадках спори можуть бути передані на розгляд до третейського суду або міжнародного комерційного арбітражу якщо це передбачено договором між сторонами. Також за бажанням сторін.

Однак відтоді як третейські суди було позбавлено компетенції розгляду спорів щодо нерухомого майна та захисту прав споживачів, попит на вирішення спорів у третейському суді дещо знизився, а правові висновки Верховного Суду України у 2015 році ще більше звузили підвідомчість справ третейським судам. Водночас сфера компетенції третейського суду залишається достатньо широкою і має спектр фактично всіх цивільних і господарських спорів розрахункового характеру, а також інших видів невиконання договірних зобов'язань [11].

А головне, якщо особа вважає, що її житлові права порушено, вона може звернутися до Конституційного Суду з питань неконституційності нормативно-правових актів, які порушують її права. Конституційний Суд України відіграє ключову роль у захисті житлових прав через тлумачення Конституції і законів України.

Висновки. Як бачимо, що механізми судового захисту житлових прав в Україні забезпечують багатоступеневий підхід до вирішення спірних ситуацій. Важливо розуміти, що кожен з цих механізмів має свої особливості і переваги, і вибір найефективнішого засобу захисту житлових прав залежить від конкретних обставин справи. Громадяни можуть скористатися як загальними судами, так і спеціалізованими органами або альтерна-

тивними методами вирішення спорів для відновлення своїх порушених прав. Ефективна співпраця між юрисдикційними та неюрисдикційними органами може покращити якість правової допомоги та забезпечити комплексний підхід до вирішення проблем.

Захист житлових прав є важливим аспектом забезпечення соціальної справедливості та розвитку суспільства. Для ефективного захисту житлових прав необхідно:

- вдосконалювати законодавство – законодавство має бути чітким, зрозумілим і відповідати сучасним реаліям;
- підвищувати правову свідомість громадян – необхідно проводити роз'яснювальну ро-

боту серед населення щодо їхніх житлових прав, громадянам слід уважно вивчати свої права та обов'язки, пов'язані з житлом а у разі порушення житлових прав необхідно звертатися за допомогою до кваліфікованих юристів;

– боротися з корупцією – корупція підриває довіру до правових інститутів і перешкоджає ефективному захисту прав громадян;

– збільшувати державну підтримку – держава має активніше брати участь у вирішенні проблем житлового забезпечення населення, а державним органам слід посилити контроль за дотриманням житлового законодавства;

– громадські організації мають активніше брати участь у захисті житлових прав громадян.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Кармаза О.О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні. / Часопис Київського університету права. 2012. № 2. С. 154–157. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkur_2012_2_37.
3. Чайковський О.І. Судовий захист конституційного права на житло. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*, № 3. 2021. С. 59–63.
4. Житловий кодекс Української РСР: Закон від 30 червня 1983 р. Відомості Верховної Ради України. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
5. Постанова Одеського апеляційного суду від 13.05.2021 р. по справі №522/6719/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97426031>
6. Голубєва Н.Ю. Винадканий позов: умови пред'явлення, задоволення та відмови у задоволенні. *Вісник Верховного Суду України*. 2017. № 5 (201). С. 42–48. URL: [https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/53136939e0ca2533c225815a00479f8a/\\$FILE/Visnyk_05_2017.pdf](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/53136939e0ca2533c225815a00479f8a/$FILE/Visnyk_05_2017.pdf)
7. Грабовська. А. Витребування майна із чужого незаконного володіння (винадканий позов). URL: <https://www.hsa.org.ua/blog/vitrebuвання-majna-iz-cuzogo-nezakonnogo-volodinnia-vindakaniy-pozov>
8. Андронов І.В. Цивільне процесуальне право України: навчальний посібник (для підготовки до іспитів і тестування); 3-тє вид., пер. і доп. / за ред. Н.Ю. Голубєвої. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2021. 516 с. С. 19.
9. Ілюпол І. М. Альтернативні форми захисту прав, свобод і законних інтересів. Альтернативні способи вирішення цивільних спорів : матеріали круглого столу (Одеса, 29 березня 2021 р.) [Електронне видання] / за заг. ред. д.ю.н., професора Н. Ю. Голубєвої ; НУ «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2021. 96 с. С. 29–33. URL: <https://hdl.handle.net/11300/14491>
10. Сатановська О.В. Альтернативні методи та інноваційні підходи вирішення конфліктів щодо житлових прав. *Академічні візії*. 2024. № 35. URL: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/135811>
11. Ситий В. Третейський суд: альтернатива вирішенню спорів, про яку варто пам'ятати. *Юридична Газета online*, Всеукраїнське професійне юридичне видання. 21 серпня 2024. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/treteyskiy-sud-alternativa-virishennyu-sporiv-pro-yaku-var-to-pamyatati.html>

Сатановська Олена Валентинівна

Правові механізми захисту житлових прав в Україні

Стаття присвячена дослідженню правових механізмів захисту житлових прав в Україні. Звертається увага на дослідження системи захисту житлових прав, яка формується за рахунок юрисдикційних органів, до яких відноситься діяльність уповноважених державою органів та посадових осіб щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних житлових прав та інтересів (суд, органи державної влади, органи місцевого самоврядування тощо), а також захист суб'єктивного права від можливих посягань (нотаріат) і неюрисдикційних органів (юридичні клініки, громадські організації, медіація, третейські суди), які надають консультації та допомогу без судового розгляду, а також це може бути діяльність фізичних осіб із захисту прав та охоронюваних законом інтересів, яка здійснюється ними самостійно, без звернення за допомогою до компетентних органів.

Під час дослідження зроблено висновок, що механізми судового захисту житлових прав в Україні забезпечують багатоступеневий підхід до вирішення спірних ситуацій і важливо розуміти, що кожен з цих механізмів має свої особливості і переваги, і вибір найефективнішого способу захисту житлових прав залежить від конкретних обставин справи. Громадяни можуть скористатися як загальними судами, так і спеціалізованими органами або альтернативними методами вирішення спорів для відновлення своїх порушених прав. Ефективна співпраця між

юрисдикційними та неюрисдикційними органами може покращити якість правової допомоги та забезпечити комплексний підхід до вирішення проблем.

Для ефективного захисту житлових прав необхідно: вдосконалювати законодавство, підвищувати правову свідомість громадян; боротися з корупцією; збільшувати державну підтримку та активну участь громадських організацій.

Ключові слова: захист житлових прав, механізми правового захисту, юрисдикційна форма захисту, неюрисдикційна форма захисту.

Satanovska Olena

Legal mechanisms for the protection of housing rights in Ukraine

The article is devoted to the study of legal mechanisms for the protection of housing rights in Ukraine. Attention is drawn to the study of the system of housing rights protection, which is formed by jurisdictional bodies, which include the activities of state-authorized bodies and officials to protect violated, unrecognized or disputed housing rights and interests (court, state authorities, local governments, etc.), as well as the protection of subjective rights from possible encroachments (notary) and non-jurisdictional bodies (legal clinics, non-governmental organizations, mediation, arbitration courts) that provide advice and assistance without judicial review, and it may also be the activities of individuals to protect their rights and legally protected interests, which are carried out by them independently, without seeking assistance from the competent authorities.

The study concludes that the mechanisms of judicial protection of housing rights in Ukraine provide a multi-stage approach to resolving disputes and it is important to understand that each of these mechanisms has its own characteristics and advantages, and the choice of the most effective way to protect housing rights depends on the specific circumstances of the case. Citizens can use both general courts and specialized bodies or alternative dispute resolution methods to redress their violated rights. Effective cooperation between jurisdictional and non-jurisdictional bodies can improve the quality of legal aid and ensure a comprehensive approach to problem solving.

To effectively protect housing rights, it is necessary to: improve legislation; raise legal awareness of citizens; fight corruption; increase government support and the active participation of civil society organizations.

Key words: protection of housing rights, mechanisms of legal protection, jurisdictional form of protection, non-jurisdictional form of protection.