УДК 347:349.444
DOI https://doi.org/10.32782/chern.v4.2025.3

М. К. Галянтич
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії правових наук України,
головний науковий співробітник відділу приватного права та процесу
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України
orcid.org/0000-0003-0346-5308

В. В. Кочин
кандидат юридичних наук, старший дослідник,
науковий консультант судді Конституційного Суду України,
старший науковий співробітник відділу приватного права та процесу
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України
orcid.org/0000-0003-2468-0808

А. В. Запорожченко
доктор філософії з права, старший науковий співробітник
відділу методології євроінтеграції приватного права
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України
orcid.org/0000-0003-3973-715X

ПРАВОВІ ПІДСТАВИ ТА НАСЛІДКИ ВИСЕЛЕННЯ ІЗ ЖИТЛА

Сучасне суспільство визнало необхідність змін у житловому законодавстві на засадах справедливості, добросовісності та розумності. Людина в силу власного буття наділяється житловими правами, які є природними, виникають з моменту народження і зберігаються до кінця життя. Однією з важливих нерозв'язаних в теоретичному та практичному відношенні проблем права є чітка правова регламентація відносин, що виникають у зв'язку з виселенням із житла. В законодавстві відсутнє однозначне розуміння припинення прав на житло та виселення. Ці питання регулюються ЦК, ЖК, СК України, Законом України «Про житловий фонд соціального призначення». Наведені в ЖК України формулювання підстав та порядку виселення широко розкриваються на підставі поєднання норм приватного і публічного права. Тому, дослідження підстав та наслідків виселення сприятиме захисту прав людини на житло, дозволить з'ясувати їх сутність, що в свою чергу буде сприяти належному застосуванню норм законодавства, усуненню колізій та суперечностей у правовому регулюванні між різними правовими актами. В умовах включення житла в ринковий обіг, в вітчизняній юридичній літературі відносини з виселення громадян ще не отримали достатнього правового дослідження. Зміст поняття «виселення з житлових приміщень» включає у себе здатність особи нести відповідальність за невиконання зобов'язань, зокрема за невиконання чи неналежне виконання договору. У статті аналізуються поняття, особливості та види форм припинення житлових відносин, здійснено аналіз щодо співвідношення поняття «відповідальність, припинення правовідносин та виселення». Окрім того, проаналізована практика європейських судових інституцій, а також органів конституційного контролю ФРН та Хорватії щодо відносин з виселення, на основі чого запропоновані зміни до нормативно-правового регулювання в Україні.

Ключові слова: договір, учасники житлових правовідносин, житло, житловий фонд, найм (оренда) житла, виселення.

Haliantych M. K., Kochyn V. V., Zaporozhchenko A. V. **LEGAL GROUNDS AND CONSEQUENCES OF EVICTION FROM HOUSING**

Modern society has recognized the need for changes in housing legislation based on justice, good faith and reasonableness. A person, by virtue of his own being, is endowed with housing rights, which are natural, arise from the moment of birth and persist until the end of life. One of the important unresolved problems of law in theoretical and practical terms is the clear legal regulation of relations arising in connection with eviction from housing. The legislation lacks an unambiguous understanding of the termination of housing rights and eviction. These issues are regulated by the Civil Code, Housing Code, Family Code of Ukraine, and the Law of Ukraine "On Social Housing Fund". The formulations of the grounds and procedure for eviction given in the Housing Code of Ukraine are widely disclosed on the basis of a combination of private and public law norms. Therefore, the study of the grounds and consequences of eviction will contribute to the protection of human rights to housing, will allow us to clarify their essence, which in turn will contribute to the proper application of the norms of legislation, the elimination of conflicts and contradictions in legal regulation between various legal acts. In the

© М. К. Галянтич, В. В. Кочин, А. В. Запорожченко, 2025

context of housing being included in the market circulation, in the domestic legal literature, relations on eviction of citizens have not yet received sufficient legal research. The content of the concept of "eviction from residential premises" includes the ability of a person to bear responsibility for non-fulfillment of obligations, in particular for non-fulfillment or improper fulfillment of the contract. The article analyzes the concepts, features and types of forms of termination of residential relations, and analyzes the correlation of the concepts of "liability, termination of legal relations and eviction". In addition, the practice of European judicial institutions, as well as the constitutional control bodies of Germany and Croatia regarding eviction relations, is analyzed, on the basis of which changes to the regulatory and legal regulation in Ukraine are proposed.

Key words: contract, participants in housing relations, housing, housing stock, rental of housing, eviction.

У доктрині цивільного права є велика кількість праць, присвячених правам на житло, однак в той же час відсутні комплексні, ґрунтовні дослідження щодо захисту прав на житло при виселенні громадян. У сучасних умовах виселення без надання іншого жилого приміщення є винятковим заходом, враховуючи житлову політику, що нині формується. Протиправна поведінка особи може порушувати здійснення суб'єктивних житлових прав та виконання обов'язків третіми особи.

Проблеми захисту прав людини, що виникають у зв'язку із проживанням у житлі, є різноплановими та ґрунтуються як на праві власності на житло, так і на тимчасовому користуванні житлом. Враховуючи суспільні зрушення, які мали місце в останній час, вітчизняний законодавець увів ряд істотних правових змін до змісту прав на житло. Конституція України не лише проголошує, що кожен має право на житло, а й гарантує його недоторканість, їх правовий захист (статті 30, 47). Таким чином, держава не тільки створює умови для задоволення потреб громадян в житлі, а також забезпечує захист права на законодавчому рівні. Разом з тим, право людини на житло потребує регулювання відносин захисту прав, не тільки щодо власників а й користувачів. Виселення без надання іншого житла, як винятковий захід, потребує свого удосконалення.

Установлення нових напрямів, які визначатимуть розвиток нормативного регулювання, має відбуватися з урахуванням приписів Конституції України та acquis Європейського Союзу. Базовими нормативно-правовими актами системи житлового законодавства є Цивільний та Житловий кодекси України. Замуравкіна Р. М. твердить, що ці два кодифікаційні акти є основними джерелами регулювання питань цивільно-правової відповідальності за скоєння житлових правопорушень [3, с. 231].

Нормативні акти, ухвалені останнім часом, мають вплив на житлову сферу, однак не ураховують потреби сучасного правового регулювання в умовах війни. Закон України «Про дерадянізацію законодавства України» від 21 квітня 2022 року № 2215–IX зобов'язав Кабінет Міністрів протягом одного року з дня набрання чинності зазначеного Закону розробити та винести на розгляд Верховної Ради України проект Житлового кодексу України (підпункт 4 пункту 3 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення». Тривале неприйняття нового Житлового кодексу України призводить до виникнення правової лакуни щодо юридичних наслідків припинення житлових відносин і виселення без надання іншого житла.

Отже, метою статті є: аналіз теоретичних умов розв'язання житлових проблем з метою формування рекомендацій для удосконалення законодавства України щодо формування державної політики у сфері правових наслідків припинення житлових відносин з підстав виселення з житла; розробка концептуальних положень правового регулюванні наслідків припинення житлових відносин.

Гострота житлової проблеми викликає необхідність формування житлових фондів для задоволення житлових потреб всіх громадян, необхідність забезпечення житлом особливо тих, хто втратив житло внаслідок військових дій, вимушених переселенців, біженців. Намагання держави виробити нову державну житлову політику втілювану у новому ЖК України має постійно здійснюватися [11; 10].

Розвиток житлового законодавства можливий винятково шляхом встановлення належного регулювання ЖК України, який забезпечить дотримання конституційних прав на житло, конвенційних засад, а також уможливить адаптацію законодавства України до acquis Європейського Союзу на засадах єдності та диференціації приватноправових та публічно-правових засобів правового регулювання.

Виселення громадян із житла можна класифікувати за різними ознаками: 1) у добровільному чи примусовому порядку; 2) в судовому чи адміністративному порядку; 3) у зв'язку з проведенням капітального ремонту; внаслідок звернення стягнення, на передане в іпотеку жиле приміщення; припинення дії або розірвання договору найму житла; 4) з приватного, державного житлового фонду, житлового фонду спеціального призначення; 5) з державного житлового фонду – з наданням, так і без надання житла, а також з наданням благоустроєного і неблагоустроєного жилого приміщення [1, с. 379–393].

Тур О. Т. зазначає, що важливими факторами у розв'язанні питання про припинення права користування житловим приміщенням, є: наявність в особи, щодо якої вирішується питання про припинення права користування, іншого житла; наявність іншого житла у власника; тривалість проживання в житловому приміщені; обізнаність нового власника про проживання в житловому приміщенні членів сім'ї попереднього власника; що може слугувати підставою відмови у виселенні особи [4, с. 93]

Перш за все слід навести приписи статей 346–354 ЦК України, за якими право власності на житло, і відповідно користування, припиняється у разі: 1) відчуження власником свого житла; 2) відмови власника від права власності на житло; 3) припинення права власності на житло, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення житла; 5) викупу пам'яток історії та культури.

Виселення без надання іншого постійного жилого приміщення встановлено статтями 116, 117 ЖК України, статтями 825–826 ЦК України, статтею 40 Закону України «Про іпотеку», інші умови, що визначають дійсність (недійсність) правочинів тощо. Спеціальні умови встановлюють випадки коли наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ними, члени сім'ї власника квартири: систематично руйнують або псують жиле приміщення; використовують приміщення не за призначенням; систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі, у разі визнання ордера недійсним (статті 116, 117 ЖК України). У разі існування договірних відносин найм житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази; руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає (абзаци перший – третій частини другої статті 825 ЦК України).

ЖК України передбачені встановлює наступні правові наслідки: виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного приміщення (стаття 110); виселення з наданням іншого жилого приміщення (стаття 114); виселення без надання іншого жилого приміщення (стаття 116).

Виселення із соціального житла без надання іншого житла, відповідно до статті 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» є: 1) надання наймачу або придбання ним іншого жилого приміщення; 2) підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого жилого приміщення, що не належить до житлового фонду соціального призначення; 3) подання наймачем недостовірних даних щодо середньомісячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів; 4) систематичне порушення правил користування жилими приміщеннями; 5) порушення умов договору найму соціального житла після застосування до наймача заходу впливу, та переселення наймача до іншого соціального житла; 6) інші підстави, встановлені законом.

Незалежно від підстав примусового виселення воно відноситься до заходів державно-правового впливу. Особи винні у порушенні житлового законодавства несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність конкретні види відповідальності містяться в нормах цивільного, адміністративного та кримінального законодавства [1, с. 395]. При цьому, виселення не завжди можна кваліфікувати як захід правової відповідальності, зокрема, у випадках виселення громадяни із житла, яке загрожує обвалом.

У юридичній літературі звертається увага на те, що захист житлових прав допускається здійснювати шляхом поєднання способів, встановлених цивільним і житловим законодавством, зокрема: для осіб, що втратили законні підстави користування конкретним жилим приміщенням; для осіб, які продовжують користування жилим приміщенням, але здійснюють порушення правил користування жилим приміщенням; виселення громадян за договором соціального найму; виселення особи позбавлені батьківських прав; при цьому виселення допускається за умови, що спільне проживання таких громадян із дітьми, по відношенню яких вони позбавлені батьківських прав рішенням суду є неможливим [2, с. 28].

Виселення із житла досить часто пов'язано із іншими відносинами, зокрема сімейними, трудовими, а також адміністративними. Для дослідження проблематики виселення досить вагомим є практика Верховного Суду [9], за допомогою якої можливо систематизувати щодо права користування житлом; виселення особи, яка не є власником житлового приміщення; виселення з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення; відмова у виселенні.

Вважаємо за доцільне звернути увагу на наступні правові позиції Верховного Суду щодо відмови у виселенні:

1) «Виселення особи з житла без надання іншого житлового приміщення можливе за умов, що таке втручання у право особи на повагу до житла передбачене законом, переслідує легітимну мету, визначену у пункті 2 статті 8 Конвенції, та є необхідним у демократичному

суспільстві. Відповідність останньому критерію визначається з урахуванням того, чи існує нагальна суспільна необхідність для застосування такого обмеження права на повагу до житла та чи буде втручання у це право пропорційним переслідуваній легітимній меті.

Навіть якщо законне право на зайняття житлового приміщення припинене, особа вправі мати можливість, щоб її виселення було оцінене судом на предмет пропорційності відповідним принципам статті 8 Конвенції.

Недопустимим в правовому суспільстві є свавільне виселення особи із житлового приміщення» (постанова від 24 січня 2019 року у справі № 757/7180/15-ц);

2) «Права членів сім`ї власника житла також підлягають захисту і позбавлення права на житло не лише має ґрунтуватися на вимогах закону, але таке втручання повинно бути виправданим, необхідним для захисту прав позивача та не покладати надмірний тягар на відповідача.

Важливе юридичне значення для правильного вирішення спору у цій справі має факт дослідження обставини того, чи мають відповідачі інше житло для проживання, оскільки відповідачі проживають у спірному житловому будинку понад 20 років» (постанова від 21 серпня 2019 року у справі № 569/4373/16-ц).

Адаптація законодавства України до *acquis* ЄС у частині реалізації житлових прав передбачає необхідність належного впровадження Європейської соціальної хартії (переглянутої) 1996 року (далі – Соціальна хартія), а також Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року (далі – Конвенція). Окрім того, потребує адаптації Хартія Європейського Союзу про основоположні права 2000 року (далі – Хартія ЄС), за якою кожна людина має право на повагу до його приватного та сімейного життя, його житла та його спілкування (стаття 7).

Стаття 31 Соціальна хартія зобов'язує сторони вживати заходів, спрямованих на: 1) сприяння доступові до житла належного рівня; 2) запобігання бездомності та її скорочення з метою її поступової ліквідації; 3) встановлення на житло цін, доступних для малозабезпечених осіб. У свою чергу, щодо Конвенції (власне як і щодо Хартії ЄС) є «більш звичними» для дослідження право на повагу до приватного і сімейного життя (стаття 8) та захист права власності (стаття 1 Першого протоколу).

Суд Справедливості Європейського Союзу, розглядаючи питання регулювання виселення, у рішенні у справі C-34/13 від 10 вересня 2014 року постановив, що: за правом ЄС, право на житло є основоположним правом (§ 64); щодо наслідків виселення споживача та його родини з житла, яке є їхнім основним сімейним домом, важливим для національного суду є встановлення тимчасових заходів, за допомогою яких незаконне провадження щодо стягнення за іпотекою може бути зупинено або припинено, якщо застосування таких заходів виявиться необхідним для забезпечення ефективності захисту, встановленого Директивою 93/13 [щодо несправедливих умов у споживчих договорах від 5 квітня 1993 року] (§ 65).

Європейський суд з прав людини має усталену практику щодо можливості виселення особи з житлового приміщення, зокрема у § 41, § 42 рішення від 2 грудня 2010 року у справі *Kryvitska and Kryvitskyy v. Ukraine* (заява № 19009/04) вкотре наголосив, що втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла; втручання держави є порушенням статті 8 Конвенції, якщо воно не переслідує законну мету, одну чи декілька, що перелічені у пункті 2 статті 8, не здійснюється «згідно із законом» та не може розглядатись як «необхідне в демократичному суспільстві».

Окремої уваги заслуговує практика органів конституційного контролю держав – членів ЄС щодо відносин примусового виселення. Так, Федеральний Конституційний Суд ФРН, оцінюючи рішення судів щодо виселення, звертає увагу на необхідність зупинення виконання таких рішень у разі: 1) врахування стану здоров'я особи, яку виселяють, а також можливі наслідки щодо зміни умов проживання (зокрема у будинку для осіб з інвалідністю) [6]; 2) оцінки того, чи змінилася ситуація настільки, що потрібне скасування або зміна рішення, ухваленого раніше щодо захисту виконавчого провадження (зокрема можливість загалом виконання рішення) [5].

Конституційний Суд Республіки Хорватія, розглядаючи конституційність заходів з виселення, наводить наступні питання, які потребують розв'язання у провадженні: 1) чи є квартира, що підміняється, домівкою заявника: адже певне приміщення, що вважається житлом, не обов'язково обумовлене законністю проживання; 2) чи мало місце втручання у право заявників на повагу до їхнього житла; 3) чи відповідає примусове виселення заявника закону; 4) чи має примусове виселення заявника законну мету; 5) чи є примусове виселення заявника необхідним у демократичному суспільстві [8].

Досвід унормування житлових відносин у Республіці Хорватія є надзвичайно актуальним, зважаючи на спільні історичні передумови формування демократичного суспільства, а також післявоєнного відновлення. Так, Конституційний Суд Республіки Хорватія у рішенні від 14 вересня 2020 року № U-I-3242/2018 висловив юридичну позицію щодо «права на

квартиру» як «необмеженого та постійного права, введеного в правову систему СФРЮ ще в 1953 році», а також щодо існування «лише одного виду прав оренди» до 1991 року: Конституція не визнає «конституційного права на квартиру», а конституційне право на житло не є синонімом «права на квартиру»; позиції щодо відсутності різниці між правами оренди в соціальних та приватних квартирах були заперечені самим законодавцем, коли – саме через існування суттєвої різниці – він дозволив купувати квартири в незалежній Республіці Хорватія лише володільцям прав оренди в квартирах, що перебувають у соціальній власності (п.п. 31.2) [7].

Отже, виселення осіб з житла слід віднести до засобів цивільно-правової відповідальності, що спричиняє припинення житлових правовідносин. Виселення є примусовими діями власників житла, що ґрунтуються на договорі (для фізичних та юридичних осіб приватного права) або актах відповідних органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, а також судових органів. Потребують удосконалення приписи ЖК та ЦК України щодо можливості виселення осіб, винних у систематичному порушенні правил співжиття, без попереднього застосування запобіжних заходів та звести їх до єдиних підстав як у приватноправових відносинах, так і у відносинах із соціального найму. Окрім того, потребують належного унормування юридичні наслідки: 1) зобов'язання припинити правопорушення як першочерговий засіб; 2) виселення особи, зважаючи на такі критерії: а) можливість відновлення права на повагу до житла заявника (у приватноправових спорах); б) відповідність примусового виселення лише на підставі закону; в) законність мети примусового виселення; в) необхідність примусового виселення.

Література

1. Галянтич М. К., Коваленко Г. І. Житлове право України: Навчальний посібник. Київ: Юрінком Інтер, 2002. 480 с.

2. Заєць К. Припинення житлового правовідношення як спосіб захисту. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 1. С. 24–9.

3. Замуравкіна Р. М. Відповідальність за самочинне будівництво житла. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах : матеріали наук.-практ. конф.,присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (м. Харків, 13 груд. 2024 р.)*. Харків: Право, 2024. С. 231–234.

4. Тур О. Т. Особливості припинення права користування житлом: аналіз судової практики. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 9. С. 91–93.

5. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 10. Januar 2024 – 2 BvR 26/24, Rn. 1–11. URL: https://www.bverfg.de/e/rk20240110_2bvr002624 (дата звернення: 15.09.2025).

6. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 26. Februar 2024 – 2 BvR 51/24 -, Rn. 1–12. URL: https://www.bverfg.de/e/rk20240226_2bvr005124 (дата звернення: 15.09.2025).

7. Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena miljenja sudaca. URL: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2020_09_105_1970.html (дата звернення: 15.10.2025).

8. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-III-2073/2010 od 4. ožujka 2014. URL: https://narodne-novine.nn.hr/eli/sluzbeni/2014/41/768 (дата звернення: 15.09.2025).

9. Огляд практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо розгляду справ у спорах, стосовно виселення та вселення. Київ 2020. 40 с.

10. Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах. Монографія. За ред.: Галянтич М. К. Київ: Юрінком Інтер, 2023. 298 с.

11. Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах. За ред.: Галянтич М. К. Київ: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2023. 100 с.

Дата першого надходження рукопису до видання: 28.09.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 23.10.2025
Дата публікації: 26.11.2025