

УДК 349.444

**ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ  
ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН В  
УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ**

**Анна ГАЛЯНТИЧ**

аспірантка

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

UDC 349.444

**FEATURES OF TERMINATION OF  
RESIDENTIAL LEGAL RELATIONS  
IN TODAY'S CONDITIONS**

**Haliantych, Anna**

Postgraduate student

Academician F.H. Burchak Scientific Research  
Institute of Private Law and Entrepreneurship  
of the NALS of Ukraine (Kyiv)

<https://orcid.org/0009-0001-3390-4888>

Із застосуванням методів наукового пізнання дослідити правові аспекти припинення житлових правовідносин із урахуванням сучасних умов та наслідків за яких житлові правовідносини припиняються, в тому числі внаслідок знищення житлового об'єкту, загибелі або переселення сторін житлових відносин, примусового виселення, та ін. окремі правові підстави, що завершуються припиненням житлових правовідносин, та окреслити перспективи розвитку житлового законодавства.

Методи дослідження. Робота виконана на базі загальнонаукових та спеціальних методів наукового пізнання.

Результати. У статті розглядаються окремі підстави припинення житлових правовідносин, їх особливості із урахуванням сучасних обставин продовження воєнних дій та їх наслідків. Проблематику загальних правових підстав припинення житлових правовідносин, їх видів та особливостей, досліджували відомі вчені-правники. Поряд з цим, вбачається актуальним поглиблення вивчення даної проблематики у зв'язку із сучасними викликами продовження воєнних дій, що тягнуть стрімкі зміни правових підходів до дотримання житлових прав людини, що позначається на правозастосовній практиці. Охарактеризовано юридичні факти та їх види, співвідношення складного юридичного факту та

Using the methods of scientific knowledge, investigate the legal aspects of termination of residential legal relations, taking into account modern conditions and consequences under which residential legal relations residential legal relations are terminated, including as a result of the destruction of a residential object, the death or relocation of the parties to residential relations, forced eviction, etc. separate legal grounds ending with the termination of residential legal relations, and accordingly outline the prospects for the development of housing legislation.

Research methods. The work was performed on the basis of general scientific and special methods of scientific knowledge.

The results. The article examines separate grounds for terminating residential legal relations, their features, taking into account the modern circumstances of the continuation of hostilities and their consequences. The problems of general legal grounds for termination of residential legal relations, their types and features, were studied by well-known legal scholars, in particular. Along with this, it is considered urgent to deepen the study of this issue in connection with the modern challenges of the continuation of military actions, which entail rapid changes in legal approaches to the observance of human housing rights, which affects law enforcement practice. Legal facts and their

юридичного (фактичного) складу щодо окремих підстав та особливостей розірвання договору найму, оренди житла, з урахуванням правового становища членів сім'ї наймача та ін. Проаналізовано судову практику щодо припинення житлових правовідносин з правовими наслідками примусового виселення, зокрема, на прикладі модульних містечок. Окреслено введення нового поняття «майбутній об'єкт нерухомості», його співвідношення із поняттям «незавершений об'єкт будівництва», та напрямки розвитку законодавства в цілому.

**Висновки.** Наголошено на необхідності забезпечення житлових прав громадян у контексті дотримання норм чинного новітнього законодавства, пропонується удосконалити правове регулювання відносин в житловій сфері з урахуванням умов сьогодення. Зазначено, що у зв'язку із наслідками продовження воєнних дій, з'являються нові підстави припинення житлових правовідносин, які потребують правової оцінки та додаткового урегулювання. Підсумовано, що житлове законодавство вимагає кардинальних змін, введення дієвих механізмів щодо врегулювання нагальних питань, що виникли внаслідок війни (прямо чи опосередковано).

**Ключові слова:** житло, житлові правовідносини, модульне містечко, припинення житлових правовідносин, розірвання договору найму житла, виселення, знищення житла.

**Ключові слова:** житло, житлові правовідносини, модульне містечко, припинення житлових правовідносин, розірвання договору найму житла, виселення, знищення житла

types, the relationship between a complex legal fact and a legal (factual) structure are characterized. Separate grounds and specifics of termination of the employment contract, housing lease, taking into account the legal status of the tenant's family members, etc., are revealed. The judicial practice regarding the termination of residential legal relations with the legal consequences of forced eviction was analyzed, in particular, using the example of modular towns. The introduction of the new concept of "future real estate object", its relationship with the concept of "unfinished construction object", and the directions of development of the legislation as a whole are outlined.

**Conclusions.** The need to ensure the housing rights of citizens in the context of compliance with the norms of the latest legislation is emphasized, and it is proposed to improve the legal regulation of relations in the housing sphere. It is noted that in connection with the consequences of the continuation of hostilities, new grounds for terminating residential legal relations appear, which require legal assessment and additional settlement. It is concluded that the housing legislation requires radical but reasonable changes, the introduction of effective mechanisms for the settlement of urgent issues that arose as a result of the war (directly or indirectly).

**Keywords:** housing, residential legal relations, modular town, termination of residential legal relations, termination of housing rental agreement, eviction

Основний масив норм житлового законодавства сформований задовго до прийняття Конституції України, а тому правові механізми забезпечення громадян житлом потребують суттєвого осучаснення, зокрема і шляхом прийняття нового Житлового кодексу України. Законом України «Про дерадянізацію законодавства України» від 21.04.2022 № 2215-IX, до ЖК України були внесені лише зміни редакційного характеру, залишивши поза увагою конститутивні положення [1, с. 30]. Припинення житлових відносин відбувається на підставі юридичних фактів, що тягне за собою необхідність пошуку адекватних механізмів їх правового регулювання, серед яких є припинення відносин власності на житло, припинення зобов'язальних житлових відносин, способи та порядок припинення прав на житло та їх

правові наслідки, особливо в сучасних умовах продовження широкомасштабної війни з російською федерацією.

Деякі вчені, зокрема, А. В. Коструба зазначає, що з моменту настання правоприпиняючого юридичного факту юридичний зв'язок між суб'єктами права з приводу певного визначеного предмета припиняється, він вже не існує, а всі дії або події, які раніше сприяли зміні цього юридичного зв'язку або його трансформації, перестають бути такими [2, с. 9]. При цьому, правове регулювання підстав та порядку припинення житлових правовідносин, враховуючи сучасні виклики, має бути спрямоване на захист прав та свобод людини, забезпечувати непорушність житлового права, незалежно від правових засад його реалізації. Зокрема, правове регулювання відносин користування житлом речового характеру має здійснюватись житловим законодавством, проте новий Житловий кодекс України, який досі є не прийнятим та розробляється, не містить відповідні правові норми, що є значним упущенням [3, с. 214].

Загальні підстави припинення житлових правовідносин. Юридичні факти.

Юридичні факти можуть бути як простими, тобто такими що складаються із однієї або декількох незначних дій, так і складними. Однак існує правова дискусія щодо розмежування поняття складного юридичного факту та юридичного (фактичного) складу. Юридичний склад — сукупність юридичних фактів, які в структурній єдності спричиняють настання наслідку в формі встановлення, реалізації і припинення суб'єктивних цивільних прав, юридичних обов'язків, цивільних правовідносин в цілому. Юридичні факти входять до юридичного складу в якості його елементів. Вказані елементи юридичного складу є відносно самостійними, оскільки несуть в собі автономні наслідки, встановлені правовою моделлю визначеною сторонами правовідносин [4, с.178].

Припинення житлових правовідносин може відбуватись внаслідок таких видів юридичних фактів як дії та події. Дії учасників житлових правовідносин можуть бути правомірними або неправомірними. Так, житлове правовідношення може бути припинено за взаємною згодою його сторін, або за вимогами одного із учасників, передбаченими законом. Правомірні, що не суперечать нормам права, принципам, дії, дозволені або прямо не заборонені нормами права (ст.3 ЦК України). До неправомірних дій можна віднести знищення майна, вчинення правочину, що порушує публічний порядок (ст.228 ЦК України). Зокрема, до неправомірних дій також слід віднести неправомірне виселення. Такі дії спричиняють виникнення зобов'язань унаслідок заподіяння шкоди, змістом яких є право потерпілого на відшкодування завданої йому шкоди і обов'язок особи, яка завдала шкоду, вселити у жиле приміщення (глава 82 ЦК України).

Події це обставини, які не залежать від волі учасників правовідносин, зокрема подіями є стихійні лиха, війна, тощо, що призводять до руйнування або пошкодження житла, що робить його непридатним до проживання, а також до загибелі особи – учасника житлових правовідносин. Наразі, у зв'язку із зухвалим військовим нападом росії на Україну, кількість подій, що прямо чи опосередковано впливають на здійснення особами прав та обов'язків, є незліченними. Такі події призводять до примусового виселення, особливо на лінії бойових зіткнень, на тимчасово окупованій території, пошкодження та знищення житла, загибелі фізичних осіб.

Додатково Закон України № 2923-IX розкриває поняття знищеного об'єкту нерухомого майна, під яким розуміється об'єкт нерухомого майна, який розташований в Україні та став непридатним для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення якого є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним. [5, ст. 1].

Правоприпиняючі факти у житловому праві можуть мати іншу правову характеристику складного юридичного факту. Адже житлові правовідносини, на відміну від цивільних правовідносин, припиняються, як і виникають, на підставі складу юридичних фактів, що складаються з таких самостійних правоприпиняючих юридичних фактів: 1) виникнення дії або події, що призводить до припинення права на проживання в житлі; 2) зняття з реєстрації місця

проживання; 3) виселення із житла. Саме такий юридичний склад, як пропонує О. Є. Аврамова, призводить до припинення житлових відносин. [6, с.181]

Слід погодитися з О.Є. Аврамовою, що наприклад, при відчуженні будинку необхідний складний юридичний факт: прийняття рішення територіальної громади про наявність суспільної потреби щодо відчуження багатоквартирного будинку; розроблення технічної документації щодо зносу багатоквартирного будинку та зміни призначення земельної ділянки; проведення попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації; надання наймачам житла іншого рівноцінного житла; виселення мешканців багатоквартирного будинку; оскарження рішення щодо вилучення багатоквартирного будинку.

У зв'язку з тим, що модель права власності на багатоквартирний будинок все ще залишається не визначеною, то рішення щодо відчуження багатоквартирного будинку приймається щодо єдиного об'єкта – саме будинку і є публічно-правовим актом. Правочини щодо примусового викупу квартир у цьому багатоквартирному будинку приймаються індивідуально щодо конкретного об'єкта власності та мають приватний характер [3, с. 180-181]. Відповідно до п.4 ст. 3. Закону № 2923-IX юридичний факт знищення об'єкту нерухомого майна встановлює виконавчий орган сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військова адміністрація населеного пункту або військово-цивільна адміністрація населеного пункту внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації приймає рішення про надання/відмову в наданні компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. [5, ст. 3].

Розірвання договору найму житла як одна із загальних підстав припинення житлових правовідносин.

Виходячи з положень ЦК України, підставами для припинення права користування житлом можуть бути такі дії та події: виконання договору (ст. 599 ЦК України), відступне (ст. 600 ЦК України), залік (ст. 601 ЦК України), новація (ст. 604 ЦК України), прощення боргу (ст. 605 ЦК України), поєднання боржника й кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК), неможливість виконання договірної зобов'язання (ст. 607 ЦК України), смерть фізичної особи (ст. 608 ЦК України), ліквідація юридичної особи (ст. 609 ЦК) й інші підстави, що передбачаються в законі або в договорі (ст. 598 ЦК України) та знищення житла, що передбачені Законом України № 2923-IX [5].

До правомірних підстав припинення зобов'язання віднесено: розірвання договору (ст. 651 ЦК України), як шляхом односторонньої відмови (п. 3 ст. 651, ст. 739 ЦК України), так і на вимогу однієї зі сторін договору (п. 2 ст. 598, ст. 740 ЦК України), а також припинення зобов'язання за давністю (ст. 256, 257 ЦК України). Законодавство України передбачає дві можливості розірвання договору найму житла: за ініціативою наймача (п. 1 ст. 825 ЦК та ст. 107 ЖК), та на вимогу наймодавця (п. 2 ст. 825 ЦК і ст. 108 ЖК, ст. 27 Закону) [7, с. 301].

На припинення договору найму житла, як вказує М.К. Галянтч, впливають наступні чинники: 1) належністю до відповідного житлового фонду; 2) межами нормативно-правового регулювання; 3) суб'єктним складом; 4) строками; 5) обсягом прав та обов'язків сторін договору; 6) особливими підставами зміни чи припинення договору [ 8, с. 282].

Також виділяють зміну наймача та вибуття наймача. Зміна наймача відбувається за волевиявленням наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, направлене на заміну наймача однією з повнолітніх осіб, які постійно проживає разом з наймачем. При цьому відбувається перехід прав і обов'язків від попереднього наймача до нового. У разі заміни одного наймача на іншого договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах. Вибуття наймача з житлового приміщення на інше постійне місце проживання або його смерті, при якому не відбувається перехід прав і обов'язків. Зміна наймача може передбачати виникнення множинності на стороні наймача, коли всі повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем стають наймачами. А за погодження з наймодавцем наймачами можуть стати кілька із цих осіб або лише одна.

Право наймодавця на розірвання договору найму житлового приміщення обмежено рядом умов, передбачених законом, зокрема в статтях 108,109,113, ч. 2 ст. 114, ст. 114 ЖК України. Насамперед це зумовлено тим, що розірвання договору за ініціативою наймодавця тягне за собою виселення наймача та членів його сім'ї. Одна з умов полягає в тому, що договір найму житлового приміщення може бути розірваний на вимогу наймодавця лише з підстав, визначених у законі (ст. 108 ЖК). І виселення допускається лише з підстав, установлених законом (ст. 109 ЖК). Перелік цих підстав є вичерпним. Вимоги про виселення наймача і членів його сім'ї з інших підстав є незаконними і не можуть бути покладені в основу розірвання договору.

Наступною умовою розірвання договору є судовий порядок розірвання і примусове виселення. Ю.М. Староконь робить висновок, що житлові правовідносини поєднуються як публічний, так і приватний інтереси. Право на житло здійснюється у рамках приватних відносин на підставі юридичних фактів, наслідком яких є виникнення речових і зобов'язальних або речово-зобов'язальних відносин у сфері забезпечення житлом. Право на житло включає майнові та немайнові складові. Договірні відносини базуються на нормах приватного права [9, с. 487]. І хоч ст. 109 ЖК України передбачає і адміністративний порядок виселення, в даному разі позасудовий порядок не застосовується, оскільки визнається верховенство ст. 47 Конституції України. Згідно з конституційною нормою ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Як зазначає М.К. Галянтич, «Фізичну особу не може бути виселено з обраного нею місця перебування навіть з районів бойових дій, без її згоди. Громадянам України, а також іноземцям та особам без громадянства, які на законних підставах перебувають в Україні, гарантуються свобода пересування та вільний вибір місця проживання на її території, за винятком обмежень, які встановлені законом з метою здійснення та захисту цивільних та сімейних прав в сучасних умовах» [10, с. 45].

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» також передбачає додаткові підстави розірвання договору. Відповідно до статті 27 Закону такими підставами 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 письмового попередження про порушення та переселення до іншого соціального житла. Остання підстава стосується будь-якого порушення умов договору, проте для розірвання необхідно попереднє застосування засобів впливу на наймача з метою усунення правопорушень.

У чинному житловому законодавстві належним чином не регламентовано порядок і підстави припинення права користування жилою площею членів сім'ї власника жилого приміщення. Крім відмови самих членів сім'ї від права користування жилою площею або іншого припинення цього права за їх волевиявленням, за змістом житлових норм у цій частині право користування членів сім'ї може бути припинене також рішенням суду про їх виселення згідно зі ст. 157 ЖК України за вимогою власників якщо ними систематично порушуються правила проживання, коли це робить неможливим подальше проживання з ними інших осіб в одній квартирі чи будинку, у разі пошкодження і знищення жилих приміщень, якщо заходи попередження та іншого впливу виявилися безрезультатними.

З метою забезпечення стабільного обороту житла виправданим є закріпити правило, згідно з яким істотною умовою договорів про відчуження житла є вказівка на перелік осіб, які мають речові права на відчужуване житло. Частіше судова практика має справу з вимогами колишнього члена сім'ї наймача (наприклад, у зв'язку з розірванням шлюбу) змінити договір найму житлового приміщення і виділити заявникові окреме приміщення.

Розглядаючи такі спори, суд має враховувати чи припадає на заявника окреме ізольоване житлове приміщення у цій квартирі площею не нижче середньої забезпеченості (ст. 104 ЖК).

При цьому обов'язково береться до уваги й умова ч. 2 ст. 65 ЖК України, згідно якої, за особою, яка вселена наймачем, лише тоді визнається рівне право з рештою членів сім'ї наймача на користування всією житловою площею, якщо між ними не було певної угоди про порядок користування житлом.

Особливі підстави припинення житлових правовідносин з огляду на виклики сучасності.

Припинення житлових правовідносин передбачено чинним законодавством зокрема у разі порушення правил користування модульними(транзитними) містечками, будинками. Стаття 132-2 ЖК України в свою чергу визначає порядок надання і користування житла для тимчасового проживання, зокрема умовами надання житла громадянам є відсутність іншого місця проживання, а також неможливість придбання чи найму іншого житла у зв'язку із недостатністю сукупного доходу. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються на строк до одного року з можливістю продовження цього строку у разі неспроможності мешканця цього приміщення набути альтернативне місце проживання [16, с. 220]. Першочергове право на забезпечення житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання, мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку. Особи, що отримали статус внутрішньо переміщених осіб, відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» від 20.10.2014 р., отримують житло для тимчасового проживання із урахуванням особливостей, передбачених вищезазначеним Законом та Постановою КМ України від 29 квітня 2022 р. «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб», зокрема, особи із даним статусом мають право проживати у модульних містечках безкоштовно.

Так, підставами виселення із модульного містечка є порушення правил проживання, нанесення шкоди сусідам, нанесення шкоди майну, тощо. Руйнування або псування житла є видом активних умисних дій осіб, що наносять шкоду житлу. Ці дії виходять за рамки невиконання договірних обов'язків по утриманню помешкання. Вказана підстава є заходом цивільно-правової відповідальності і для її застосування необхідна наявність протиправної поведінки, шкоди у вигляді руйнування або псування, причинного зв'язку та вини. Із даного питання почала формуватися судова практика, зокрема Рішенням Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 10.09.2020 р. у справі № 91437331 було відмовлено громадянину у задоволенні позовних вимог щодо продовження терміну проживання у модульному містечку та визнання рішення щодо відмови у прийнятті заяви на продовження строку проживання та подальшого виселення міської житлової комісії з питань заселення (виселення) із транзитного містечка для тимчасового розміщення громадян неправомірним, у зв'язку із систематичним порушенням Договору про тимчасове розміщення в транзитному містечку, зокрема правил перебування, режиму тиші, нанесення шкоди здоров'ю та майну інших осіб, які мешкають та перебувають у модульних будинках. Виїзд із модульного містечка беззаперечно може відбуватись добровільно, за власною заявою особи, що бажає виїхати із такого будинку.

Виселення є примусовим заходом припинення проживання у житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців з приміщення. Правова природа виселення є різною, залежно від умов та мети його застосування, воно може розглядатися як: 1) наслідок припинення житлових правовідносин; 2) санкція; 3) примусове виселення. Важливо підкреслити, що на відміну від виселення як санкції, виселення як наслідок припинення житлових правовідносин, застосовується у разі відсутності складу правопорушення та наявності умов для припинення житлових правовідносин. Підставою виселення у такого випадку буде юридичний факт припинення житлових правовідносин, зокрема припинення договору найму у зв'язку із закінченням строку його дії або розірвання договору за вимогою наймача або наймодавця [14, с. 118 - 119].

Внутрішньо-переміщені особи в свою чергу опинились у ситуації примусового виселення із особливостями, тому правова природа такого виселення потребує подальшого вивчення, із чим складно не погодитись. [3, с. 181]. В Україні факти примусового виселення мали місце

внаслідок часткової окупації території держави, у зв'язку з чим багато українців лишилися власності та були вимушені залишити власне житло, землю та опинитися у статусі внутрішньо переміщеної особи. Водночас за законодавством України внутрішньо переміщені особи не розглядаються як особи, що мають статус примусово виселених. Такий підхід не враховує міжнародно правові стандарти у сфері примусового виселення фізичних осіб [13, с. 121].

Перспективи розвитку житлового законодавства.

Руйнування житла або його пошкодження є тими подіями, які призводять до припинення житлових правовідносин. Важливим є відновлення прав та свобод осіб у разі фактичного примусового виселення із житла та припинення житлових відносин шляхом надання нового житла, або певних пільг на купівлю житла, надання тимчасового житла із комфортними умовами, вищими за передбачений чинним законодавством мінімум, та ін. в той же час не можна не погодитись із висновком О.Є. Аврамової, а саме: «набуття права на житло має особливості, складну правову природу. Внаслідок виникнення нового компенсаційного порядку набуття права на житло, він потребує окремого наукового дослідження» [15, с. 153]. Відповідно до вищезазначеного, вбачається необхідним продовження дослідження нових феноменів, які виникли (прямо чи опосередковано) внаслідок війни.

В юридичній науці підкреслюється необхідність переглянути поняття та ознак житла в цивільному законодавстві. Сподіваємося, що в результаті вдасться відійти від суто утилітарної концепції житла, висловленій у поточній редакції Цивільного кодексу, і утвердити функцію захисту особистих немайнових прав фізичної особи, яку, безперечно, також виконує житлове приміщення, де фізична особа знаходить свій прихисток [11, с. 208]. Також на даному етапі вбачається, що наявність конституційної норми про право кожної людини на житло сама по собі ще не свідчить про можливість його реалізації. З набуттям чинності ЦК України ще більше відчувається необхідність реформування житлового законодавства [13, с. 22].

Додатково слід вказати щодо колізії що виникла у житловому законодавстві щодо визначення поняття «майбутній об'єкт нерухомості» і його співвідношення із поняттям житло та його ознаками, який фактично не містить ознак житла. Музика Т. О., зазначає щодо появи такої новели у законодавстві як «майбутній об'єкт нерухомості» (п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»), що є передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо)[12, с. 203]. Слід погодитись з Музикою Т.О., що з аналізу норм Закону, на перший погляд, можна зробити висновок, що поняття «майбутній об'єкт нерухомості» фактично дублює поняття «неподільний об'єкт незавершеного будівництва», у зв'язку із чим введення такого поняття є досить сумнівним, зважаючи на нестабільність сучасного життя. Іншими словами, створення такого терміна, можливо, не досить виправдано примножує і так насичений понятійний апарат чинного законодавства України [12, с. 203].

Виходячи із зазначено можна дійти висновку, що необхідне розумне удосконалення норм чинного законодавства, що пов'язані з припиненням прав на житло: виселення із жилого приміщення у зв'язку з реєстрацією недійсного шлюбу або визнання права на самочинно збудоване житло; розпорядження ідеальною часткою, що є об'єктом спільної сумісної власності; поділ квартири; припинення права на утримання взамін набуття права власності на житло; надання житла дитині, батьки якої позбавлені батьківських прав; припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на житло; збереження права на житло особи, над якою встановлено опіку та піклування тощо.

Висновки.

Житлові правовідносини, як речові так і зобов'язальні припиняють свою дію в наслідок настання певних юридичних фактів або їх сукупностей (юридичного(фактичного) складу). Для припинення житлових правовідносин речового характеру, таким юридичним фактом є передача майна.

Для припинення житлових правовідносин речового характеру, таким юридичним фактом є передача майна. Для зобов'язального правовідношення такими юридичними фактами можуть бути: виконання договору (ст. 599 ЦК), відступне (ст. 600 ЦК), залік (ст. 601 ЦК), новація (ст. 604 ЦК), прощення боргу (ст. 605 ЦК), поєднання боржника й кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК), неможливість виконання договірної зобов'язання (ст. 607 ЦК), смерть фізичної особи (ст. 608 ЦК), ліквідація юридичної особи (ст. 609 ЦК) й інші підстави, що передбачаються в законі або в договорі (ст. 598 ЦК) до яких віднесено знищення, руйнування житла, відповідно до Закону України № 2923-IX, у зв'язку із російською агресією виникають нові особливі підстави припинення житлових правовідносин.

Під припиненням житлового правовідношення слід розуміти припинення існування суб'єктивних прав і обов'язків, що складають зміст житлового правовідношення, у результаті настання певних юридичних фактів передбачених як у законі, так і в договорі.

В той же час, інколи дій учасників житлових правовідносин недостатньо для припинення житлових правовідносин. Так, для припинення житлових правовідносин внаслідок того, що громадянин систематично порушує права і інтереси співмешканців, створює умови неможливості проживання, необхідно рішення суду за позовом заінтересованої особи.

У ЦК України та ЖК України мають бути усунуті суперечності щодо підстав, що тягнуть припинення житлових правовідносин та їх юридичні наслідки. Також вбачається необхідним і удосконалення чинних та прийняття більш детально розроблених нових законодавчих актів житлового законодавства відповідно до умов сучасності, та прийняття нового Житлового кодексу України.

#### Посилання:

1. Борисова В.І., Янишен В.П. До проблеми реалізації права на житло Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. Уч. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна (м. Вінниця, 19 трав. 2023 р.) Вінниця, ХНУВС, 2022. С. 25 – 30.

2. Коструба А.В. Ознаки правоприміняючих юридичних фактів. Підприємництво господарство і право. 2011. № 2. С. 9–12.

3. Замуравкіна Р.М. Щодо вдосконалення житлового законодавства. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах в Україні: матеріали Науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Ч.Н. Азімова (Харків, 16 грудня 2022 р.). Харків, 2022. С. 211 – 214.

4. Пленюк М., Коструба А. Юридичні факти в доктрині приватного права України: монографія. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2018. 288 с.

5. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-IX#Text> (Дата звернення: 25.06.2023 р.)

6. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватноправового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.

7. Галянтич А.М. Правові підстави припинення договору найму житла в сучасних умовах. Правова наука і державотворення в Україні в умовах сучасних викликів, породжених російською воєнною агресією: теорія, практика, перспективи розвитку. Тези доп. Уч. III Всеукр.наук.-практ. конференції. Кропивницький, ДонДУВС, 2023. С. 301 – 304.

8. Явор О.А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. Аналітично-порівняльне правознавство, № 2 (2022). С. 110 – 115.

9. Староконь Ю.М. Загальна характеристика житлових правовідносин. Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна (м. Вінниця, 19 трав. 2023 р.) Вінниця, ХНУВС, 2022. С. 485 – 488.

10. Галянтич М.К. Обмеження права на свободу пересування на час воєнного стану. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах в Україні: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті проф. Ч.Н. Азімова (Харків, 16 грудня 2022 р.). Харків, 2022. С. 41 – 46.



11.Рубан О.О., Маслова-Юрченко К.О. Захист прав людини: недоторканність житла та відшкодування шкоди під час воєнного стану. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах в Україні: матеріали Наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (Харків, 16 грудня 2022 р.). Харків, 2022. С. 202 – 208.

12.Музика Т.О. До питання про коло об'єктів цивільних прав на майно у сфері будівництва. Цивільне право: проблеми теорії та правозастосування: матер. ХХІ наук.-практ. конф., присвяч. 101-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харків. юрид. ін-ту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 17 лют. 2023 р.). Харків.НЮУ імені Ярослава Мудрого, 2023. С.203-204.

13.Лічман Л. Про місце житлового права в системі національного права України. Підприємництво, господарство і право. 2004. № 12. С. 22–25.

14.Аврамова О. Є. Виселення з житла. Проблеми цивільного права та процесу. Тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 24 трав. 2019 р.). Харків, ХНУВС, 2019. С. 118-122.

15.Аврамова О.Є. Набуття права на житло. Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна (м. Вінниця, 19 трав. 2023 р.) Вінниця, ХНУВС, 2022. С. 149 – 153.

16.Галянтіч А.М. Модульні містечка як особливий вид житла для тимчасового проживання. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах в Україні. Тези доп. Уч. наук.-практ. конф. присвяч. пам'яті професора Ч. Н. Азімова (м.Харків, 16 грудня 2022). Харків, 2022. С. 219 – 224.

Статтю було подано	21.06.2023	The article was submitted
Статтю було доопрацьовано	26.06.2023	The article was revised
Статтю було прийнято	10.07.2023	The article was accepted