https://doi.org/10.32849/2409-9201.2026.26.17

УДК 347.234 UDC

КРИТЕРІЇ ОБГРУНТОВАНОСТІ ВТРУЧАННЯ У ПРАВО НА ЖИТЛО В УМОВАХ ЗБРОЙНОГО КОНФЛІКТУ: ДОКТРИНАЛЬНЕ ОСМИСЛЕННЯ ТА ПРАКТИКА ЄСПЛ

Юрій ЗАЇКА

доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник

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

CRITERIA FOR THE JUSTIFICATION OF INTERFERENCE WITH THE RIGHT TO HOUSING IN CONDITIONS OF ARMED CONFLICT: DOCTRINAL UNDERSTANDING AND PRACTICE OF THE ECHR

Yuri ZAIKA

Doctor of Law Sciences, Professor
Chief Researcher

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

https://orcid.org/ 0000-0003-1946-3171

У статті досліджується фундаментальна наукова проблема, пов'язана із відсутністю чіткої межі між законним втручанням держави у право власності та свавільним позбавленням особи житла в умовах збройного конфлікту. Сучасна правова невизначеність зумовлює необхідність докорінного переосмислення існуючих гарантій захисту житлових прав крізь призму європейських стандартів правосуддя. Попри критичну значущість балансу приватних та публічних інтересів, питання захисту прав власника житла в умовах воєнного стану досі залишається поза належною увагою наукової спільноти.

Методологія дослідження ґрунтується на поєднанні догматичного, порівняльно-правового та формально-юридичного аналізу вітчизняного законодавства й прецедентної практики ЄСПЛ. За допомогою системного підходу оцінено критерії правомірності втручання держави у майнову сферу особи, що дозволило виявити прогалини в регулюванні процедур реквізиції та сформулювати практичні рекомендації щодо їх подолання.

Доведено, що розмежування правомірного обмеження права та зловживання ним вимагає комплексної оцінки

The article explores a scientific problem related to the lack of a clear boundary between legitimate state interference with property rights and arbitrary deprivation of housing in the context of armed conflict. Current legal uncertainty necessitates a radical rethinking of existing guarantees for the protection of housing rights through the lens of European standards of justice. Despite the critical importance of balancing private and public interests, the issues of protecting homeowners' rights under martial law remain insufficiently addressed by the scientific community.

Methodology combines dogmatic, comparative-legal, and formal-legal analysis of domestic legislation and the ECHR case law. Using a systematic approach, the criteria for the lawfulness of state interference in an individual's property sphere are evaluated, which allowed for the identification of gaps in the regulation of requisition procedures and the formulation of practical recommendations for their resolution.

It has been proven that the differentiation between lawful restriction of a right and its abuse requires a comprehensive assessment of circumstances.

обставин. Визначено ключові критерії легітимності втручання: наявність суспільної необхідності, обґрунтована потреба у вилученні конкретного об'єкта, відсутність менш обтяжливих альтернатив та реальність виплати компенсації. Особливу увагу приділено аналізу процедур примусового відчуження рухомого та нерухомого майна. Встановлено, що чинний регламент реквізиції рухомого майна є надмірно формалізованим, що в умовах інтенсивних бойових дій перешкоджає евакуації населення та забезпеченню логістики. Обґрунтовано доцільність запровадження спрощеного порядку вилучення майна у районах бойових дій шляхом розширення повноважень військових командирів нижчих ланок.

Виявлено суттєві прогалини у регулюванні правовідносин, пов'язаних із примусовим відчуженням (вилученням) нерухомого майна, зокрема житлових будинків та квартир. Доведено, що законність такого втручання тісно пов'язана з доведенням сукупності факторів: існування загальнодержавного інтересу, нагальної потреби його забезпечення та виключної необхідності реквізиції саме цього об'єкта. Окремо розглянуто колізії, що виникають при відчуженні майна, яке є предметом договорів довічного утримання чи спадкових договорів. Констатовано, що за відсутності вини контрагента добросовісна сторона не повинна нести надмірних збитків.

Доведено, що будь-яке втручання держави у житлову сферу має бути безальтернативним та не покладати на власника «надмірний тягар». Сформульовано пропозиції щодо законодавчого закріплення пріоритетності виплати компенсацій та механізмів повернення майна власникам після завершення бойових дій. Це дозволить забезпечити «справедливий баланс» між вимогами воєнної необхідності та захистом фундаментальних прав людини.

Ключові слова: право власності, право на житло, реквізиція, баланс інтересів, договір, компенсація

Key criteria for the legitimacy of interference have been identified: the presence of public necessity, a justified need for the seizure of a specific object, the absence of less burdensome alternatives, and the reality of compensation payment. Particular attention is paid to the analysis of procedures for the compulsory alienation of movable and immovable property. It is established that the current regulation of movable property requisition is excessively formalized, which, in conditions of intense hostilities, hinders population evacuation and logistics. The expediency of introducing a simplified procedure for property seizure in combat zones by expanding the powers of lower-level military commanders is substantiated.

Significant gaps have been identified in the regulation of legal relations related to the compulsory alienation (seizure) of immovable property, in particular residential houses and apartments. It is proved that the lawfulness of such interference is closely linked to the proof of a set of factors: the existence of a national interest, the urgent need for its provision, and the exceptional necessity of requisitioning this specific object. Separately, the conflicts arising from the alienation of property that is the subject of life care contracts or inheritance contracts are considered. It is stated that in the absence of fault on the part of the counterparty, the bona fide party should not bear excessive losses.

It is proven that any state interference in the housing sphere must be the only available alternative and must not impose an «excessive burden» on the owner. Proposals have been formulated for the legislative consolidation of the priority of compensation payments and mechanisms for the return of property to owners after the cessation of hostilities. This will ensure a «fair balance» between the requirements of military necessity and the protection of fundamental human rights.

Keywords: property right, right to housing, requisition, balance of interests, contract, compensation

Актуальність теми дослідження. У більшості держав світу житлова проблема є однією з найгостріших. Попри те, що право на житло належить до фундаментальних соціально-економічних прав людини, в Україні воно, на жаль, багато в чому залишається декларативним. Держава не лише визначає механізми набуття житла, а й передбачає правові підстави, за яких власник може бути його позбавлений. Водночас відсутність чіткої межі між законним втручанням держави у право власності та свавільним позбавленням житла створює правову невизначеність. Це зумовлює необхідність переосмислення існуючих гарантій захисту житлових прав з огляду на європейські стандарти правосуддя, що і становить сутність обраної наукової проблеми.

У зв'язку з цим особливої актуальності набуває теоретичне осмислення означеної проблематики, що вже знайшло відображення у наукових обговореннях. Зокрема, у працях сучасних вітчизняних правників значна увага приділяється напрямам державної житлової політики [20], комплексному перегляду її концептуальних положень [7], методологічним основам розвитку житлового права в умовах післявоєнної відбудови та адаптації до acquis Європейського Союзу [6]. Пропонується нові суспільні відносини, що виникають у житловій сфері, належним чином закріпити у житловому законодавстві [9]. Дослідники зосереджуються на оновленні його центральних інститутів, зокрема найму (оренди) житла [1]. Водночас аналіз правомочностей власників і наймачів, зміст поняття «виселення» традиційно розглядаються переважно крізь призму відповідальності за невиконання договірних зобов'язань у житловій сфері [2]. Проте питання захисту прав власника житла та дотримання балансу приватних і публічних інтересів досі залишаються поза належною увагою науковців.

Мета та завдання дослідження. Метою цього дослідження є з'ясування правової природи та меж втручання держави у житлову сферу особи в умовах збройного конфлікту. Особлива увага приділяється аналізу підходів ЄСПЛ щодо дотримання пропорційності між приватним і публічним інтересом, а також вимогами воєнної необхідності.

Для досягнення цієї мети поставлено такі завдання: проаналізувати сукупність критеріїв правомірності обмеження права (законність, легітимна мета, необхідність) крізь призму воєнних дій як підстави для втручання у право на житло; сформулювати пропозиції щодо вдосконалення національного законодавства на основі міжнародних стандартів захисту прав людини на житло.

Матеріали та методи. Методологія дослідження ґрунтується на догматичному, порівняльно-правовому та формально-юридичному аналізі вітчизняного законодавства й практики ЄСПЛ для визначення балансу між приватним правом на житло та вимогами воєнної необхідності. За допомогою системного підходу оцінюються критерії правомірності втручання держави у житлову сферу, що дозволяє виявити прогалини у законодавстві і сформулювати практичні рекомендації щодо його вдосконалення.

Результати та обговорення. Кожна людина має право на житло [3]. Житло належить до базових потреб людини, виступаючи фундаментом для реалізації основних сфер її життєдіяльності: від створення сім'ї та професійної діяльності до освітнього й культурного розвитку. Наявність стабільного житла є однією із гарантій належного забезпечення основних прав і свобод людини.

Позбавлення житла є одним із найбільш істотних втручань у права фізичної особи.

Водночас положення окремих міжнародних документів передбачають, що за умов надзвичайного стану, який загрожує життю нації, держава може вживати заходів щодо відступу від своїх зобов'язань у тій мірі, в якій це зумовлено гостротою ситуації [8] .

Втручання держави у право особи на мирне володіння майном є виправданим лише за наявності суспільного інтересу, при визначенні якого ЄСПЛ надає державам певну свободу розсуду.

Так у своєму рішенні у справі Джеймс та інші проти Об'єднаного Королівства Європейський суд з прав людини (далі ЄСПЛ) зазначив, що «вилучення майна з метою посилення соціальної справедливості в громаді відповідає поняттю «суспільний інтерес», а

термін «публічна користь» може трактуватися ще ширше, охоплюючи заходи з експропріації для реалізації відповідної державної політики» [18].

Такий інтерес має бути об'єктивно зумовленим і не може тлумачитися довільно. Поняття суспільної необхідності в умовах воєнного стану слід розуміти як об'єктивну потребу у вчиненні дій, спрямованих на безпосереднє забезпечення обороноздатності держави, захист її суверенітету та національних інтересів. Сам факт існування надзвичайних обставин, зокрема стихійного лиха, повені, паводка, землетрусу, запровадження воєнного стану, не може виправдовувати втручання державних органів у правомочності власника, обмежувати їх чи взагалі припиняти, оскільки суб'єкт владних повноважень зобов'язаний діяти виключно в межах, зумовлених суспільною необхідністю. Суспільна необхідність – це правова категорія, проте її розуміння є суб'єктивним і залежить від низки об'єктивних чинників. Перша вирішальна ознака – це стабільність становища держави.

Застосування реквізиції для досягнення цілей у гуманітарній чи соціальній сфері суперечить її нормативному призначенню. Таке вилучення майна нівелює принцип пропорційності та створює дисбаланс у відносинах між державою та приватним власником.

Правовою підставою примусового вилучення майна, окрім конституційної норми, є положення низки законів, розрахованих на їх дію у період воєнного стану і мобілізації [11-12].

Нормативно-правове регулювання примусового відчуження (вилучення) майна розмежовується залежно від безпечності ситуації в регіоні. Загальний порядок передбачає узгодження рішення військового командування з органами публічної влади, тоді як у районах ведення бойових дій встановлено спрощений режим. З огляду на необхідність оперативності рішення приймає військове командування самостійно. Здійснення військовим командуванням і військовими адміністраціями наданих повноважень щодо примусового вилучення об'єктів права власності, повинно ґрунтуватися на балансі між публічними інтересами та недоторканністю приватної власності, що відповідає міжнародним стандартам правосуддя. Позбавлення житла є крайньою формою обмеження прав його власника, що зобов'язує державу надати надзвичайно вагомі аргументи на підтвердження суспільної потреби у такому рішенні.

ЄСПЛ розглядає примусове позбавлення права власності крізь призму статті 1 Першого протоколу до Конвенції, яка спрямована на запобігання свавільному втручанню у права власника [13].

Водночас Суд визнає право держав на примусове вилучення майна за надзвичайних обставин, але вимагає дотримання балансу інтересів: законності (lawfulness), легітимної мети (legitimate aim), пропорційності втручання (fair balance) та виплати справедливої компенсації. Саме така позиція Суду знайшла відображення у рішенні у справі Беєлер проти Італії [17].

Таким чином методологічною основою для оцінки дій правомочних органів щодо примусового вилучення майна є аналіз складових за наявності яких такі дії можуть вважатися правомірними. Це: а) законність таких дій б) наявність суспільного інтересу; в) дотримання справедливого балансу між публічними і приватними інтересами; г) залучення відповідного компенсаційного механізму виплат власнику майна.

Законність передбачає наявність чіткої національної бази, яка визначає підстави і процедури примусового вилучення майна, зокрема і в умовах воєнного стану. Поняття суспільної необхідності в умовах воєнного стану слід розуміти як об'єктивну потребу у вчиненні дій, спрямованих на безпосереднє забезпечення обороноздатності держави, захист її суверенітету та національних інтересів. Чинне законодавство передбачає примусове відчуження чи вилучення в умовах оголошеного воєнного стану як рухомого, так і нерухомого майна. Встановлена процедура реквізиції рухомого майна характеризується надмірною формалізованістю та складністю. В умовах воєнного стану, інтенсивних бойових дій або загрози тимчасової окупації територій гостро постає потреба у транспортних засобах, продовольстві, одностроїта медикаментах. Це зумовлено необхідністю евакуації цивільного населення і поранених, перевезення особового складу, а також транспортування боєприпасів та гуманітарної допомоги. За таких обставин у районах ведення бойових дій дотримання

загального регламенту складне, а часто і неможливе. Це обґрунтовує доцільність застосування спрощеного порядку вилучення майна у фізичних та юридичних осіб, зокрема шляхом розширення відповідних повноважень військових командирів нижчих ланок.

Водночас залишаються певні прогалини у правовому регулюванні примусового вилучення нерухомого майна, зокрема об'єктів, які з огляду на своє цільове призначення мають особливу цінність для фізичних осіб, – житлових будинків і квартир. Законність тісно пов'язана із метою вилучення майна. При примусовому вилученні майна має бути доведено наявність суспільної необхідності, зокрема: існування загальнодержавних інтересів; потребу в їх забезпеченні саме в умовах воєнного стану; а також виключну необхідність досягнення цієї мети шляхом реквізиції конкретного майна. При примусовому вилученні майна має бути доведено наявність суспільної необхідності, зокрема: а) існування загальнодержавних інтересів; б) потребу в їх забезпеченні саме в умовах воєнного стану; в) виключну необхідність досягнення цієї мети шляхом реквізиції конкретного майна; г) нагальна потреба вилучення майна.

При втручанні у права фізичної особи повинен бути дотриманий справедливий баланс інтересів. Втручання держави у права має виступати засобом для захисту необхідного суспільного блага. Воно повинно бути безальтернативним та ненадмірним і не покладати на власника «надмірний тягар». Навіть за умов воєнного стану держава має прагнути до справедливого балансу інтересів, враховуючи всі обставини конкретної справи.

Для розмежування правомірного втручання та зловживань у сфері відчуження майна під час війни пропонується використовувати систему оціночних критеріїв. До переліку обов'язкових обставин слід віднести: а) цільову спрямованість (наявність чіткої загальнодержавної мети та невідкладність її досягнення); б) безальтернативність обраного способу втручання у право; в) дотримання балансу публічних і приватних інтересів, де масштаб втручання відповідає цінності суспільного блага; г) врахування правового режиму майна, його територіальну віддаленість від зони бойових дій та перспективи цільового використання; д) забезпечення механізму компенсації. При визначенні пріоритетності вилучення об'єктів житлового фонду додатково варто зважати на факт тривалого невикористання приміщення власником.

У справі «Білявська проти України» Суд визнав порушення ст. 8 Конвенції і ст.1 Протоколу, зазначивши, що під час провадження на національному рівні суди не врахували вразливість заявниці – літньої жінки, яка намагалася повернути доступ до свого житла, тобто, обґрунтовуючи рішення суд взяв до уваги особистість власника [15].

У вітчизняному законодавстві (ст. 353 ЦК України) виокремлюють два види реквізиції залежно від умов її здійснення та порядку відшкодування вартості майна: 1) за надзвичайних обставин, що передбачає попередню виплату повної вартості (ч. 1); 2) в умовах воєнного або надзвичайного стану, де допускається наступне повне відшкодування (ч. 2). Ключова розбіжність між цими видами полягає саме у часі виплати компенсації – до чи після примусового відчуження майна. Реквізиція без виплати компенсації зазвичай вважається порушенням Конвенції. У справі «Білоус проти України» (2025) ЄСПЛ зазначив, що позбавлення власності без виплати суми, обґрунтовано пов'язаної з її вартістю, зазвичай становитиме непропорційне втручання, а повна відсутність відшкодування шкоди може вважатися виправданою лише за виняткових обставин [14].

Чинне спеціальне законодавство, що регулює примусове відчуження (вилучення) майна під час воєнного стану, містить суттєву прогалину щодо подальшого статусу наявних обтяжень майна, яке відчужується (вилучається). Зокрема, поза увагою законодавця залишається механізм припинення або правонаступництва зобов'язань у випадках, коли об'єктом відчуження є нерухомість (будинок або квартира), обтяжена рентою, довічним утриманням чи спадковим договором. З огляду на різну юридичну природу цих правочинів, уніфікація їхніх правових наслідків є неможливою і потребує диференційованого підходу.

За договором довічного утримання набувач набуває права власності на майно з моменту посвідчення правочину. Водночас у договорі детально визначаються його обов'язки: надання

відчужувачу довічного матеріального забезпечення, гарантування права проживання у відчужуваному будинку (із зазначенням конкретної частини приміщення), надання необхідної допомоги та догляду. Також встановлюється грошова оцінка всіх видів щомісячного матеріального забезпечення [16, с. 231].

При примусовому вилученні такого майна набувач втрачає інтерес до договору, оскільки він на безоплатній основі повинен утримувати відчужувача і надавати йому різного роду послуги. За таких обставин до договору неможливо застосувати положення ст. 323 ЦК України та покласти на набувача як власника ризик випадкової загибелі предмета договору. Попри те, що річ вибула з договірного обороту за відсутності вини контрагентів, вона зберігає свою фізичну цілісність, а отже, не виключено її подальше повернення власнику.

У п. 2. ч. 1 ст. 755 ЦК України передбачено право набувача вимагати розірвання договору довічного утримання. Законодавець не визначає переліку обставин, за яких набувач набуває право такої вимоги, проте можна припустити, що до таких підстав слід віднести погіршення майнового стану набувача, його хворобу або істотні зміни у сімейному житті. Проте розірвання договору дає можливість набувачеві лише припинити надання матеріальної і іншої допомоги без зустрічних вимог. Якщо ж договір діяв тривалий час, то набувач несе невиправдані витрати, оскільки після примусового вилучення будинку чи квартири на потреби ЗСУ, він фактично втрачає належний йому за договором об'єкт права власності.

Традиційно таке зобов'язання трактується як таке, що припиняється неможливістю його виконання у зв'язку з обставиною, за яку жодна із сторін не відповідає (ст. 607 ЦК України). У такому разі вважається, що можна говорити про vis major (непереборна сила) або casus (нещасний випадок) [10, с.172].

Цивільне законодавство не закріплює дефініцію неможливості виконання зобов'язання. Не вироблено безперечне визначення даного поняття і доктриною. Неможливість виконання – це юридичний факт, який зумовлює настання певних правових наслідків, що полягають у неможливості реалізації управомоченою особою передбачених законом чи договором своїх прав.

Аналогічні проблеми виникають якщо примусово вилучається житловий будинок чи квартира, які є об'єктом спадкового договору

У статті 1305 ЦК України передбачено чотири незалежні моделі спадкового договору, які розрізняються за своїм змістом. Для того щоб набути за спадковим договором майно у власність, набувач зобов'язаний: вчинити певні дії як майнового, так і немайнового характеру, як до відкриття спадщини, так і після її відкриття [5, с. 244-245].

За своєю правовою природою спадковий договір є відплатним, проте зустрічні вимоги не завжди відповідають загальнодоктринальному поняттю «відплатність». Як свідчить нотаріальна практика у спадковому договорі зазвичай поєднуються як дії матеріального, так і нематеріального характеру, що зобов'язаний вчинити набувач за договором: надавати відчужувачу допомогу у веденні господарства, сплачувати комунальні послуги чи надавати періодичну певну грошову суму, забезпечувати відчужувача усіма необхідними лікувальними засобами, ремонтувати побутову техніку, відвідувати відчужувача тощо, а після смерті – взяти на себе витрати на поховання. Гарантією переходу у власність набувача квартири чи будинку відчужувача після смерті останнього є накладення нотаріусом заборони на відчуження цього майна.

Неможливість виконання умов спадкового договору – це виникнення під час його дії об'єктивних обставин (фактичних або юридичних), які є непереборними та перешкоджають реальному та належному виконанню зобов'язання сторонами. При примусовому вилученні будинку чи квартири набувач, який за договором зобов'язаний вчиняти певні дії до відкриття спадщини, втрачає інтерес до виконання договору і несе збитки, якщо його зобов'язання були пов'язані із вчиненням дій матеріального характеру.

Звичайно, військове командування, за наказом якого в умовах оголошеного воєнного стану відчужується (вилучається) майно, не може виступати правонаступником у цьому

договорі. Проте при виплаті компенсації власнику за вилучений будинок засади справедливості вимагають її надання набувачу за спадковим договором.

Виявлену прогалину в законодавстві доцільно усунути шляхом застосування аналогії закону, а саме положень ч. 2 ст. 604 ЦК України. Зокрема, йдеться про припинення зобов'язання новацією (заміною первісного зобов'язання новим між тими ж сторонами через зміну його об'єкта). Це дозволить забезпечити належний захист інтересів контрагентів при суттєвих змінах за зазначених надзвичайних обставин.

Компенсаційні виплати у житлових правовідносинах мають особливе призначення: вони покликані замінити відсутнє майнове або немайнове благо певною грошовою чи натурально-грошовою сумою, яка дає можливість особі подолати наслідки неможливості користування житлом чи його корисними властивостями [4, с.167].

Рішення військового командування про примусове вилучення майна є юридичним фактом, наявність якого стає підставою неможливості виконання договірних зобов'язань, зокрема як за основним зобов'язанням (спадковим договором, договором ренти), так і акцесорним, у випадку застави майна, яке примусово вилучається.

У справі «Скордіно проти Італії» ЄСПЛ чітко зазначив, що: примусове позбавлення майна без виплати суми, що відповідає його ринковій вартості, зазвичай є непропорційним втручанням [19], тому при неможливості виконання спадкового договору у натурі, замість зазначеного у спадковому договорі будинку чи квартири набувач повинен отримувати ринкову вартість такого об'єкта. Затримка виплати компенсації за вилучене житло або виплата компенсації без належної індексації також повинні вважатися порушенням справедливого балансу інтересів. Тобто, можуть мати місце випадки, коли набувач в повному обсязі у визначений час свої договірні зобов'язання виконає, проте задоволення його зустрічних вимог буде неможливим, оскільки об'єкт договору, вибув із-під юрисдикції контрагента договору і уже відчужувачу не належить. Тобто буде мати місце юридична нездійсненність виконання.

Договірні зобов'язання припиняються через неможливість їх виконання лише у випадку, якщо остання викликана обставиною, за яку жодна із сторін не відповідає. Вітчизняне цивільне законодавство не закріплює дефініцію неможливості виконання зобов'язання. З огляду на різноманіття цивільно-правових договорів відсутнє і уніфіковане поняття неможливості виконання і у доктрині. Проте загальновизнаним є положення, що існуюча неможливість має перешкоджати виконанню сторонами зобов'язання відповідних обов'язків у натурі, тобто відсутнє реальне його виконання.

Висновки. Розмежування правомірного здійснення права та зловживання правом в умовах воєнного стану потребує комплексної оцінки обставин. Ключовими критеріями тут виступають: легітимна мета та обґрунтована потреба у вилученні майна, відсутність менш обтяжливих альтернатив, співмірність обмеження права власності із суспільним інтересом, який при цьому захищається, а також реальність і своєчасність виплати компенсації власнику.

Примусове вилучення або відчуження майна, що є предметом договору довічного утримання чи спадкового договору, створює правову колізію: добросовісна сторона за відсутності вини контрагента змушена нести збитки. Законодавче закріплення пріоритетності виплати компенсації та повернення такого майна дозволить належним чином збалансувати приватні і публічні інтереси.

Посилання:

1. Галянтич М., Сачок Р. Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна. *Право України*. 2024. № 5. С. 64-75. DOI: 10.33498/louu-2024-05-064.

2. Галянтич М. К., Кочин В. В., Запорожченко А. В. Правові підстави та наслідки виселення із житла. *Juris Europensis Scientia*. 2025. Вип. 4. С. 11-15. DOI: https://doi.org/10.32782/chern.v4.2025.

3. Європейська соціальна хартія (переглянута). Страсбург, 3 травня 1996 р. (Ратифікована Україною 14.09.2006 р.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text.

4. Заіка Ю. О. Компенсація в житлових відносинах. Трактат про компенсацію в праві: монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ECUS, 2026. С. 165-184.

5. Заіка Ю. О. Особливості вчинення окремих нотаріальних дій в умовах воєнного часу. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат: монографія / за заг. ред. С. Я. Фурси. Київ: Алерта, 2023. С. 229-264. DOI: 10.59835/978-617-566-765-1-2-5.

6. Кочин В. В. Методологічні основи євроінтеграційного розвитку житлового права України. *Юридичний вісник*. 2025. № 5. С. 90-96. URL: https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/1198.

7. Кочин В. В. Суспільний та правовий порядок: тенденції регулювання приватних відносин у житловій сфері. *Приватне право і підприємництво*. 2024. Вип. 24. Частина 1. С. 192–199. URL: https://doi.org/10.32849/2409-9201.2024.24.26.

8. Міжнародний пакт про громадянські і політичні права: Пакт; ООН від 16.12.1966. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_043#Text.

9. Мічурін Є. О. Житлове право України: виклики сьогодення та реалії воєнного часу. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Серія «Право». Вип. 39. 2025. С. 235–240. DOI: https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24.

10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 7-ме вид. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Цюри. Київ: Юрінком Інтер, 2025. Т. 2. 1424 с.

11. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17 травня 2012 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text.

12. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text.

13. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (1952). URL: zakon.rada.gov.ua.

14. Справа «Білоус проти України» (Заява № 28541/20). Остаточне рішення від 13.11.2025. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_047-25#Text.

15. Справа «Білявська проти України» (Заява № 84568/17). Остаточне рішення від 27.06.2025. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_005-25#Text.

16. Українське цивільне право: навч. посіб. 3-є вид. / за ред. Ю. О. Заіки. Київ: ЦУЛ, 2014. 358 с.

17. Case of Beyeler v. Italy (Application no. 33202/96). 5 January 2000. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58832.

18. Case of James and others v. the United Kingdom (Application no. 8793/79). 21 February 1986. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":["001-57507"]}.

19. Case of Scordino v. Italy (No. 1) (Application no. 36813/97). 29 March 2006. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":["001-72925"]}.

20. Teremetskyi V., Avramova O., Maikut K., Tserkovna O., Kramar R. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. Social & Legal Studios. 2024. 7(1). P. 164–173. DOI: https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164.

Статтю було подано	27.03.2026	The article was submitted
Статтю було доопрацьовано	11.05.2026	The article has been revised
Статтю було прийнято	14.05.2026	The article was accepted