
ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.254:347.244:341.324(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/2521-6473.2026-1.11>

М. К. Галянтич, доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
головний науковий співробітник відділу приватного права
та процесу Науково-дослідного інституту приватного права
і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
ORCID: 0000-0003-0346-5308

ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН У ВИПАДКУ РЕКВІЗИЦІЇ ЖИТЛА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Статтю присвячено дослідженню припинення житлових відносин внаслідок реквізиції житла в умовах воєнного стану. Проаналізовано конституційні та міжнародні гарантії захисту права власності, а також приписи цивільного законодавства і спеціальних законів, що регулюють примусове відчуження майна з мотивів суспільної необхідності. Обґрунтовано, що реквізиція є особливою підставою припинення права власності, яка відрізняється від конфіскації оплатністю, публічним інтересом та тимчасовим характером правових наслідків. Встановлено, що чинне законодавство недостатньо послідовно визначає механізм вилучення житла, момент припинення права власності та гарантії житлових прав осіб, які проживають у житловому приміщенні, зокрема членів сім'ї власника та вразливих категорій населення. Досліджено порядок ухвалення рішень про примусове відчуження житла військовим командуванням, оформлення акту, оцінки майна та компенсації його вартості, а також умови подальшого повернення майна після припинення воєнного стану. На підставі аналізу судової практики та підходів міжнародних стандартів доведено, що втручання у право мирного володіння майном є допустимим лише за наявності законності (легітимності), суспільного інтересу та справедливої рівноваги між публічними і приватними інтересами. Підкреслено необхідність належного обґрунтування суспільної необхідності реквізиції та документального підтвердження її застосування саме для конкретних публічних потреб. Зроблено висновок про необхідність вдосконалення правового регулювання шляхом конкретизації процедур вилучення житла, посилення гарантій житлових прав та встановлення альтернативних форм забезпечення особи житлом. Реквізиція житла має застосовуватися як винятковий захід і супроводжуватися повним відшкодуванням або наданням іншого житла та можливістю повернення майна після припинення надзвичайних обставин.

Ключові слова: реквізиція житла, право власності, припинення житлових відносин, воєнний стан, примусове відчуження майна, компенсація вартості, повернення майна, суспільна необхідність, житлові права, захист права власності.

M. K. Halyantych. Termination of Housing Relations in Cases of Requisition of Housing under Martial Law

The article examines the termination of housing relations in the case of requisition of residential property under martial law. The study analyzes constitutional and international guarantees of property protection, as well as the provisions of civil legislation and special legislative acts regulating compulsory alienation of property on the grounds of public necessity. It is substantiated that requisition constitutes a specific legal basis for termination of ownership, which differs from confiscation by its compensatory nature, public purpose and potentially temporary legal consequences. The research establishes that current legislation insufficiently defines the procedure for seizure of housing, the moment of termination of ownership rights and the safeguards for persons residing in the premises, including family members of the owner and vulnerable categories of individuals. The procedure for adopting decisions on compulsory alienation by military authorities, drawing up an official act, valuation of property, payment of compensation and the conditions for restitution of property after termination of martial law are examined. Based on the analysis of judicial practice and approaches of international law, it is argued that interference with the peaceful enjoyment of possessions is permissible only where legality, public interest and a fair balance between public and private interests are ensured. Particular attention is paid to the need for proper substantiation of public necessity and documentary confirmation that the requisition is carried out exclusively for state needs during wartime. The article concludes that legal regulation requires further improvement through clarification of seizure procedures, strengthening guarantees of housing rights and introduction of alternative forms of housing provision for affected persons. Requisition of housing should be applied as an exceptional measure and must be accompanied by full compensation or provision of alternative accommodation and by the possibility of restitution after the cessation of extraordinary circumstances.

Key words: housing requisition, right of ownership, termination of housing relations, martial law, compulsory alienation of property, compensation of value, restitution of property, public necessity, housing rights, protection of property rights.



© М. К. Галянтич, 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0

Постановка проблеми. Приписи статті 41 Конституції України встановлюють право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності [1]. Стаття 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод закріплює гарантію, за якою ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [2].

Примусове припинення житлових відносин у випадку реквізиції житла передбачено статтею 353 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), а також приписами законів України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» (далі – Закон № 4765), «Про правовий режим воєнного стану», постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» тощо. Правовою основою примусового відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану є указ Президента України про введення надзвичайного чи воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях, затверджений Верховною Радою України (ст. 2 Закону № 4765).

Стаття 553 ЦК не встановлює механізму вилучення житла. Моментом переходу припинення прав власності на житло має бути момент державної реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Реквізицію слід відрізнити від конфіскації житла. Стаття 354 ЦК встановлює, що до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно. Таким чином, набуття права власності на приватний житловий фонд, можливе при конфіскації, як санкції за правопорушення у випадках, встановлених КК та ЦК. Житло може бути конфісковано у власника лише за рішенням або вироком суду.

На відміну від реквізиції конфіскація здійснюється на підставі рішення суду, як санкція за вчинене правопорушення [3, с. 584]. Разом з тим, слід зазначити, що у ЦК відсутні норми для застосування конфіскації майна. Лише у статті 346 ЦК зазначається «до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом, і переходить безоплатно».

Вважаємо, що реквізиції допустимо лише на певній території, не повинно підлягати житло, в якому проживають члени сім'ї, незалежно від того чи є вони співвласниками чи користувачами житла. Також необхідно посилити гарантії захищеності житлових прав вразливих категорій громадян (неповнолітніх, недієздатних).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У юридичній літературі більше приділено уваги дослідженням публічно-правових аспектів реквізиції. Наукові пошуки на цій ділянці відносин здійснили, зокрема: О. Аврамова [4], Д. Білецький [5], О. Дзера [3], В. Коссака та У. Андрусів [6], В. Крат [7] та ін. У зв'язку з військовою агресією перед державою постали нові виклики, а тому застосування інституту реквізиції житла в умовах недостатності, знищення житлового фонду набуло особливого значення.

В. М. Коссака та У. Б. Андрусів визначають, що в умовах війни можна примусово відчужувати майно (реквізувати) для суспільних потреб, припиняючи право власності, але з обов'язковим повним відшкодуванням його вартості [6, с. 169]. О. Є. Аврамова твердить, що в умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості; у разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності, а отже і право проживання, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна [4, с. 145].

Метою статті є здійснення теоретичного аналізу правового регулювання оплатного примусового відчуження майна на користь держави в умовах воєнного стану та пошук шляхів удосконалення його регулювання.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до частин 1, 2 статті 319 ЦК, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд; власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Чинне законодавство України, зокрема стаття 319, частина 3 статті 321 та частина 2 статті 353 ЦК, закони України «Про правовий режим воєнного стану» та № 4765 встановлюють норми, за якими право на майно може бути обмежене, як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом.

Примусове відчуження об'єктів права власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Введення правового режиму воєнного стану в Україні зумовлює необхідність застосування державою заходів щодо обмеження суб'єктивних цивільних прав із зазначенням строку дії цих обмежень.

Повномасштабна війна проти України спровокувала безпрецедентну житлову кризу, яка зачепила більшість населення. За підрахунками ООН, близько 8 мільйонів людей в Україні стали внутрішніми переселенцями. Житло десятків тисяч людей було зруйноване або пошкоджене внаслідок війни. Війна загострила проблеми житлової політики, в тому числі і припинення прав на житло поза існуючою процедури. Житловий сектор є одним із сегментів, що найбільше постраждав від вторгнення: загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів становить близько 90 млн кв. м. [8].

Серед осіб, у домогосподарствах яких є пошкоджене або зруйноване житло, переважна більшість (86 %) повідомили, що об'єкт нерухомості, що зазнав пошкодження, був їхнім основним місцем проживання; лише 14 % зазначили, що це об'єкт, який використовували для оренди, відпочинку або зберігання майна; а отже різні групи інтересів намагаються нав'язати власні визначення та розуміння того, що є головними «житловими проблемами» і як їх розв'язувати [9].

Стаття 353 ЦК встановлює, що ревізіція може застосовуватися у вигляді відчуження житла у випадках стихійного лиха, аварій, епідемій, епізоотій та інших обставин, що носять надзвичайний характер. Ревізіція житла є примусовим відчуженням державою квартири, будинку чи іншого житлового приміщення у власника для суспільних потреб (наприклад, під час війни чи надзвичайної ситуації) з повним відшкодуванням його вартості, згідно із статтею 353 ЦК. Тимчасове або постійне вилучення майна відрізняє ревізіцію від конфіскації тим, що передбачає компенсацію власнику.

Реквізоване приватне майно має використовуватися для порятунку життя людей, організації роботи підрозділів із запобігання або ліквідації надзвичайних обставин та для задоволення інших потреб всього суспільства. Застосування ревізіції при проведенні воєнних дій врегульовано міжнародним правом і допускається лише в тій мірі, яка продиктована військовою необхідністю.

Вважаємо, що при застосуванні ревізіції житла власнику житла безкоштовно має надаватися інше житло (прихисток) або йому може бути виплачена вартість житла чи надана земельна ділянка з оплатою будівництва житлового будинку (у розмірах призначеної компенсації). Тому, уточнення умов проведення механізму вилучення житла є важливим напрямом дотримання законності процедур.

Відповідно до статті 4 Закону № 4765 у місцевостях, де ведуться бойові дії, примусове відчуження або вилучення майна здійснюється за рішенням військового командування. «Місцевості, де ведуться бойові дії» визначаються за повідомленнями Генштабу та звітів обласних військових адміністрацій, які оприлюднюються щодня [11]. Оскільки, військові під час війни наділені значними повноваженнями у сфері примусового відчуження майна, вважаємо малоімовірним отримання попереднього відшкодування вартості майна у разі його відчуження. Доцільно самостійно забезпечити проведення ринкової оцінки майна та додати до акту про примусове відчуження висновок професійного оцінювача. У разі незгоди з оцінкою, здійсненою органами влади, слід вказати про це в акті, посилаючись на наявний документ про реальну вартість [12].

Відповідно до вимог статті 7 Закону № 4765 під час примусового відчуження або вилучення майна складається акт. Бланк акту про примусове відчуження або вилучення майна виготовляється за єдиним зразком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2012 № 998 «Про питання здійснення повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану».

У разі примусового відчуження майна до акту додається документ, що містить висновок про вартість майна на дату його оцінки, яка проводилася у зв'язку з ухваленням рішення про його примусове відчуження. Згідно частини 2 статті 7 Закону № 4765, акт підписується власником майна або його законним представником і уповноваженими особами військового командування та органу, що погодив рішення про примусове відчуження майна, або військового командування чи органу, що прийняв таке рішення, і скріплюється печатками військового командування та/або зазначених органів.

Водночас, частиною 5 статті 7 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного і надзвичайного стану», у разі відсутності особи, у якій відчужується або вилучається майно, або її законного представника під час складання акту про примусове відчуження або вилучення майна такий акт складається без її участі. У такому разі власник майна або його законний представник має право на ознайомлення з актом про примусове відчуження або вилучення майна. Примірник акту та документ, що містить висновок про вартість майна, вручаються під розписку особі, у якій відчужується або вилучається майно.

Відповідно до частини 2 статті 10 Закону № 4765 компенсація за примусово відчужене майно в умовах правового режиму воєнного стану з наступним повним відшкодуванням його вартості здійснюється протягом п'яти наступних бюджетних періодів, правового режиму надзвичайного стану – протягом одного наступного бюджетного періоду після скасування правового режиму воєнного стану за рахунок коштів державного бюджету.

Статтею 11 Закону № 4765 встановлено, що для отримання наступної компенсації за примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного стану майно, його колишній власник або уповноважена ним особа після скасування правового режиму воєнного стану звертається до територіального центру комплектування

та соціальної підтримки за місце відчуження майна із заявою, до якої додаються акт і документ, що містить висновок про вартість майна.

Питання про повернення примусово відчуженого майна врегульовано статтею 12 Закону № 4765, зокрема, у разі якщо після скасування правового режиму воєнного чи надзвичайного стану майно, яке було примусово відчужене, зберіглося, а колишній власник або уповноважена ним особа наполягає на поверненні майна, таке повернення здійснюється в судовому порядку. Підставою для повернення майна є рішення суду, яке набрало законної сили. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно. Одночасно особа зобов'язується повернути грошову суму, яка була нею одержана у зв'язку з відчуженням майна, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Повернення майна є правовим наслідком припинення надзвичайних обставин, які стали підставою для його примусового відчуження. Право вимагати повернення майна обумовлюється наявністю в особи статусу «колишнього» власника. За допомогою такої конструкції законодавець створює передумови для охорони інтересів приватних осіб.

Законом встановлено право особи звертатись до суду з вимогою щодо повернення примусово відчуженого майна обумовлене припиненням існування надзвичайної обставини, яка стала підставою для такого відчуження за умови збереження такого майна. Отже, позивач наділений правом вимагати повного відшкодування вартості відчуженого майна або вимагати повернення такого майна за умови, якщо воно зберіглося, лише після скасування правового режиму воєнного стану на території України.

Усталена практика Європейського суду з прав людини відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, за яким у рішеннях судів та інших органів з розв'язання спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються; хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент; міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною залежно від характеру рішення (рішення у справі *Ruiz Torija v. Spain* від 9 грудня 1994 року, серія А, № 303А, п. 2958).

Частина 1 статті 21 ЦК встановлює, що суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії виданий органом державної влади, органом влади АРК або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси. Аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що в разі звернення з вимогами про визнання незаконним та скасування, зокрема, правового акту індивідуальної дії, виданого органом державної влади або органом місцевого самоврядування, встановленню та доведенню підлягають як обставини, що оскаржуваний акт не відповідає законності, так і обставини, що цей акт порушує цивільні права або інтереси особи, а метою захисту порушеного або оспорюваного права відповідні наслідки у вигляді відновлення порушеного права або охоронюваного інтересу саме особи, яка звернулася за їх захистом [13].

Так, підставами для визнання акту недійсним (незаконним) є його невідповідність вимогам чинного законодавства та/або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт, і водночас порушення у зв'язку з ухваленням відповідного акту прав та охоронюваних законом інтересів позивача у справі. Статтею 3 Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022 визначено, що на період дії правового режиму воєнного стану, можуть обмежуватися конституційні права і свободи людини і громадянина, передбачені статтями 30–34, 38, 39, 41–44, 53 Конституції України, а також вводяться тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, які передбачені частиною першою статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану».

Європейський суд з прав людини висновує, що найважливіша вимога статті 1 Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод полягає в тому, що п. 1 дозволяє позбавлення власності лише «на умовах, передбачених законом», а п. 2 визначає, що держави мають право здійснювати контроль за користуванням майном шляхом ведення в дію «законів», верховенство права, один з фундаментальних принципів демократичного суспільства, є наскрізним принципом усіх статей конвенції [14].

За практикою Європейського суду з прав людини будь-яке втручання публічних органів у мирне володіння майном повинно бути законним, а також передбачено, що позбавлення власності можливе тільки «на умовах, передбачених законом» (п. 50 рішення у справі «Шокін проти України» від 14 жовтня 2010 року); позбавлення права власності на майно, здійснене лише з метою надання особистої вигоди приватній стороні, не може бути таким, що відповідає «суспільним інтересам» (рішення у справі «Джеймс та інші проти Об'єднаного Королівства» від 21 лютого 1986 року, п.п. 40, 41, 45). Передання права власності на майно з метою виконання політики, спрямованої на зміцнення соціальної справедливості в суспільстві, можна правомірно вважати заходом, здійсненим «в інтересах суспільства» (рішення у справі «Санді Таймс» від 26 квітня 1979 року, п. 48), які передусім полягають у виключенні можливості необґрунтованої конфіскації майна [15].

Висновки. Припинення права власності можливе у випадку реквізиції житла, на підставі статті 353 ЦК із дотриманням принципів законності, соціальної справедливості, доступності житла, нагальності потреб; а також має бути обґрунтованою, базуватися на якісних і актуальних даних. У разі реквізиції житла його

власник може вимагати надання йому іншого житла. Після припинення воєнного стану реквізоване житло, що зберіглося, попередній власник, має право вимагати його повернення, якщо це можливо.

Реквізиція житла порушує суспільний порядок, якщо направлена на відчуження житла на безоплатній основі, без забезпечення іншим житлом. Встановлення суспільної необхідності відчуження житла, дослідження обставин реальної необхідності саме реквізиції, (а не викупу) щодо конкретного об'єкту нерухомості, встановлення використання реквізованого майна саме для потреб держави в умовах воєнного стану є обов'язковим.

Воєнні дії (безпосередньо на лінії зіткнення та прилеглих територій тощо) ускладнює збір і аналіз даних, внаслідок чого встановленню підлягають як обставини суспільної необхідності – виняткова потреба держави або територіальної громади, яка виникає лише у випадку браку житла на певній території, та потреби в ньому для досягнення відповідної мети. Важливе значення має документальне підтвердження наявності реальної потреби у такій реквізиції.

Список використаних джерел:

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр#Text> (дата звернення 28.01.2026).
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535/conv#Text (дата звернення 28.01.2026).
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. К. : Юрінком Інтер, 2008. 3-є вид., перероб. і допов. Т. 1. 831 с.
4. Аврамова О. Є. Позбавлення суб'єктивного права на житло : дис. ... канд. юрид. наук за спец. ... 12.00.03. Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2008. 193 с.
5. Аврамова О. Є. Позбавлення суб'єктивного права на житло : автореф. ... канд. юрид. наук за спец. ... 12.00.03. Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2008. 16 с.
5. Білецький Д. М. Способи припинення права приватної власності за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2018. 207 с.
6. Коссак В. М., Андрусів У. Б. Реквізиція як підстава припинення права власності в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: Право*. 2023. Випуск 76. Частина 1. С. 169–175.
7. Крат В. Про інститут реквізиції в цивільному праві. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/press-centr/news/1263315> (дата звернення: 28.01.2026).
8. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на листопад 2024 року. Київська школа економіки. URL: <https://bit.ly/46ZOZH8> (дата звернення: 28.01.2026).
9. Огляд житлової ситуації в Україні: умови проживання, вартість оренди та фактори мобільності. Липень 2024 року. Міжнародна організація з міграції. URL: <https://bit.ly/4b0r391> (дата звернення: 28.01.2026).
10. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К. : Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с. URL: <https://bit.ly/4tM1bqm> (дата звернення: 28.01.2026).
11. Питання реквізиції майна в умовах воєнного стану. Рада бізнес-омбудсмена. URL: <https://bit.ly/4asgThj> (дата звернення 28.01.2026).
12. Кузмич С. Примусове відчуження майна під час військових дій. URL: <https://bit.ly/4kLXMSL> (дата звернення: 28.01.2026).
13. Постанова Верховного Суду від 26 серпня 2021 року у справі № 924/949/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99383972> (дата звернення 28.01.2026).
14. Верховний суд. Огляд практики. URL: <https://bit.ly/46i14IX> (дата звернення: 28.01.2026).
15. Європейський суд з прав людини Рішення у справі «Джеймс та інші проти Об'єднаного Королівства» від 21 лютого 1986 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_180#Text (дата звернення: 28.01.2026).

Дата першого надходження статті до видання: 27.01.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 20.02.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 23.03.2026